

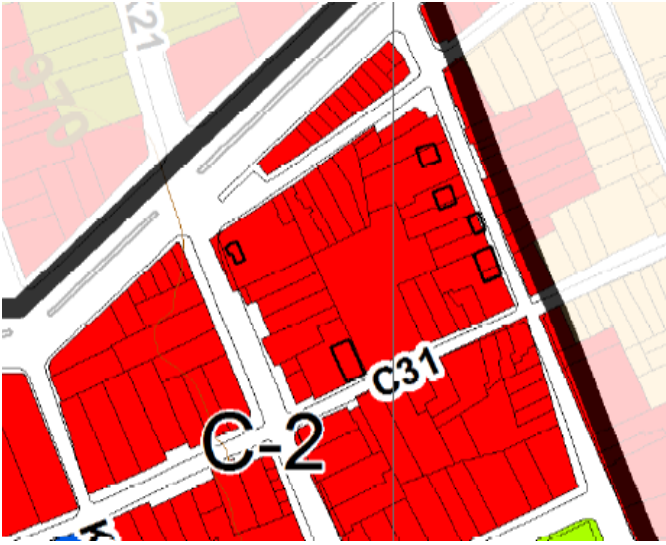
CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

El suscrito CURADOR URBANO No. 1 DE BUCARAMANGA,
en uso de las facultades que le confiere el Decreto No. 1077 de 2015,
Acuerdo 011 del 21 de mayo de 2014 "Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga",
2014-2027 y de acuerdo con la solicitud elevada por los propietarios, expide:

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA N° 0015-18

Ficha Normativa Sector 8.

DATOS GENERALES				Ubicación Ficha Normativa	
NUMERO PREDIAL:	01-01-0034-0028-000				
SOLICITANTE:	JUAN DE DIOS CONTRERAS				
DIRECCIÓN:	CARRERA 21 N° 30-55				
COMUNA:	15 CENTRO				
BARRIO:	ANTONIA SANTOS				
ESTRATO	4				
TIPO DE EDIFICACIÓN ACTUAL	Material	material			
	N° Pisos	3			
CONSTRUCCIONES VECINAS	Colindancia	N° Pisos	Voladizo		
	Norte	1	0,9		
	Sur	2	0,9		
	Oriente				
Occidente					
ZONA NORMATIVA	8	Atributos del Predio			
Área del Predio/s		m2			
Frente del predio/s	13	ml			
Sujeto a compensación por Esp Pub Art 192	APLICA				
Área de Actividad	C-2				
Zona Geoeconómica Urbana (ZGU)	Cód..	11			
	(\$*m2)	225000			
Clasificación del Suelo:		URBANO		BIC	NO
Tratamiento Urbanístico:		TRA-3		Área de influencia de BIC	NO
Zonificación de Restricciones a la Ocupación		ZONA 12		Utilidad Pública	NO
				Amenaza y Riesgos	Amenaza Sismica Territorio Municipal
1. AREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO					
(Ver Anexos Para descripción detallada de unidades de usos permitidas)					
Categorías De Uso Y Unidades De Uso Permitidas					
COMERCIO	Principal	3,4,5,13			
	Complementario	1,2,3,9 Y Vivienda			
	Restringido				
SERVICIOS	Principal	14,17,21,24,25,26,27,28,34,43,44,48,49			
	Complementario	16,18,20,22,23,31,32,33,36,37,46			
	Restringido				
DOTACIONAL	Principal	57,65,66,67			
	Complementario	53,54,55,56,58,59,60,61,62,63,64,68,69,71,72,77,78,81,82,94			
		70			
INDUSTRIAL	Principal	98,107,110,115			
	Complementario	118			
	Restringido				
Nota: Ver condiciones de Usos y distancias contra dotacionales según lo indica el art 349 del Acuerdo 011 de 2014. Para licenciar un proyecto con usos con venta y consumo de bebidas alcohólicas, así como servicios de alto impacto-prostitución y actividades afines debe traer la viabilidad de uso expedida por la secretaria de planeación del municipio de Bucaramanga.					
EDIFICABILIDAD		Aislamiento Tratamiento de Mejoramiento Integral VIS y VIP			
Sector	6	N° de Pisos	Lado Min (m)	Área Min (m2)	
Subsector:	6-A	De 1 a 2 Pisos	2,00	6,00	
Frente:	>12 mts y ≤15 mts	De 3 Pisos	3,00	9,00	
Índice de Ocupación:	0,70	Aislamiento Tipología Aislada, pareada y aislada desde el 4° piso con plataforma.			
Índice de Construcción:	3,00	N° de Pisos	Aislamiento		
Altura Máxima Permitida:	Libre		Posterior	Lateral	
Tipología Edificatoria	Aislada desde el 4° piso con Plataforma	De 1 a 2 Pisos	3,50	3,00	
Tipología Edificatoria Continua		De 3 Pisos	3,50	3,00	
N° de Pisos	Aislamiento Posterior	De 4 Pisos	4,00	3,00	
De 1 a 3 Pisos	3,50	De 5 a 6 Pisos	5,00	3,00	
4 Pisos	4,00	De 7 a 8 Pisos	6,00	4,00	
De 5 a 6 Pisos	5,00	De 9 a 10 Pisos	7,00	4,00	
Antejardín:		De 11 a 12 Pisos	8,00	5,00	
Retroceso Frontal:	4,00	De 13 a mas Pisos	9,00	6,00	
Aislamiento Frontal:	Según altura (Art 290)				
Voladizo	Ver Pág. 5	Parqueaderos:	Según Uso y estrato		

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

1. PARQUEADEROS								OBSERVACIONES PARA CUPOS DE PARQUEO SEGÚN USO Y ACTIVIDAD
Cuadro N° 74. Cuota mínima de parqueos para el uso de vivienda. Relación Cupo mínimo de Parqueo un cupo por cada # de unidades de vivienda								
Uso	Categoría	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6	VIVIENDA.
VIVIENDA	Residentes (R)	1x7 viv	1x5 viv	1x3 viv	1x1 viv	1.5x1 viv	2x1 viv	Los cupos de parqueo para motos deben calcularse a partir del número de cupos de parqueo de vehículos para visitantes. Los 1.5 cupos por unidad de vivienda estrato cinco (5) se calculan para la totalidad de las viviendas del proyecto, de modo que algunas pueden contar con dos unidades de parqueo y otras con una. Ejemplo para diez (10) unidades de vivienda se deben proveer en total quince (15) cupos de parqueo para residentes o propietarios de los inmuebles.
	Visitantes (V)	1x12 viv	1x12 viv	1x8 viv	1x6 viv	1x5 viv	1x4 viv	
	Motocicletas (M)	3x7 R	3x5 R	3x3 R	3x3 V	1x5 V	1x5 V	
	Bicicletas (B)	1x12 viv	1x12 viv	1x8 viv	1x6 viv	1x5 viv	1x4 viv	
CUADRO N° 75. EXIGENCIAS DE CUPOS DE PARQUEO PARA EL USO DE COMERCIO Y SERVICIOS EN RELACIÓN CON EL ÁREA GENERADORA								
USO		N° UNIDADES DE USO*	P.P – V		P.P - V			
				ESTRATOS 1,2,3		ESTRATOS 4,5,6		
COMERCIO								COMERCIO SERVICIOS DOTACIONAL
Uso domestico		1, 2		1X110 m2		1X70 m2		
Comercio general		3, 4, 5		1X90 m2		1X50 m2		
Comercio y servicios a los vehículos		6, 7, 8		1X90 m2		1X50 m2		
Comercio de licores		9		1X90 m2		1X50 m2		
Al por mayor		10, 11		1X80 m2		1X50 m2		
Uso y consumo personal		12		1X80 m2		1X50 m2		
Grandes superficies		13		1X80 m2		1X50 m2		
SERVICIOS								Todas las edificaciones deben cumplir con la exigencia de parqueaderos para motocicletas y bicicletas, que resulta de proveer como mínimo un (1) cupo de estacionamiento para moto y un (1) estacionamiento para bicicleta, por cada cinco (5) cupos de parqueo de vehículos (automóviles o camionetas). Para estos cupos también rigen las aproximaciones establecidas en el Artículo 358° “Cuota mínima de parqueo asociada a los usos” del presente plan. (Servicios, dotacional.) En unidades de uso de escalas zonal y metropolitana, adicional a las cuotas establecidas según el uso, debe proveerse un (1) parqueadero para cargue y descargue por cada cuatrocientos metros cuadrados (400 m2) de área generadora de parqueaderos.(servicios dotacional) * Para la descripción de unidades de uso consultar los cuadros anexos N° 1, 2 y 3. * ** Cuando las unidades de uso del grupo Alojamiento y Hoteles tengan salones de reuniones, conferencias y/o eventos, se debe proveer adicionalmente un cupo de parqueo por cada diez metros cuadrados (10 m2) construidos de estos usos o áreas. Cuando se licencien locales o espacios con “uso” comercio y/o servicios, y /o dotacional debe quedar establecido en la licencia de construcción el “grupo de uso y escala” a partir de los cuales se calculan los cupos de parqueo exigidos para dichas áreas. Las unidades de uso o los usos específicos que pueden desarrollarse en las áreas para comercio y/o servicios, estarán determinados por el número de parqueos que se provean y el área de la cuota mínima de parqueo exigida según el área generadora determinada en este Cuadro. Las unidades de uso de escala “LOCAL A” deben proveer un cupo de parqueo si su área supera los cincuenta metros cuadrados (50 m2) de área generadora.
Parqueadero		14		N/A		N/A		
Cafeterías, restaurantes		15,16, 17,18		1X90 m2		1X50 m2		
		19		1X90 m2		1X40 m2		
Otras actividades de servicios		20, 21, 22, 23, 24		1X100 m2		1X50 m2		
Servicios veterinarios		25, 26		1X80 m2		1X50 m2		
Actividades de agencias de viajes		27		1X100 m2		1X50 m2		
Alojamiento y hoteles (NTSH 006)**		28, 29		Ver el parágrafo 1 del presente artículo.				
		30		1X100 m2		1X70 m2		
Entretenimiento		31, 32, 33, 34, 35		1X90 m2		1X50 m2		
Correo y telecomunicaciones		36, 37, 38, 39		1X90 m2		1X50 m2		
		40		N/A		N/A		
Mantenimiento y reparación de vehículos partes piezas y maquinaria y equipo pesado		41, 42		1X90 m2		1X50 m2		
Especializados, profesionales y técnicos (oficinas)		43, 44, 45, 46, 47		1X100 m2		1X70 m2		
Intermediación financiera		48, 49.		1X100 m2		1X60 m2		
Actividades de esparcimiento		50, 51		1X100 m2		1X60 m2		
Servicios de impacto urbano		52		1X70 m2		1X60 m2		
CUADRO N° 76. EXIGENCIAS DE CUPOS DE PARQUEOS PARA EL USO DOTACIONAL								
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS								
Educación		53, 54, 55, 56, 57		1X170 m2		1X110 m2		
Servicios de salud		58, 59, 60		1X100 m2		1X90 m2		
Servicios sociales		61, 62, 63, 64		1X180 m2		1X140 m2		
Actividades de esparcimiento, actividades culturales		65, 66, 67						
Centros de culto		68, 69, 70		1X130 m2		1X100 m2		
1EQUIPAMIENTO DEPORTIVOS Y RECREATIVOS								
Actividades deportivas		71, 72, 73, 74		1X130 m2		1X100 m2		
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS								
Servicio a la comunidad		75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82		1X140 m2		1X100 m2		

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

Abastecimiento de alimentos	83, 84	1X140 m2	1X100 m2	INDUSTRIAL
Actividades funerarias y pompas fúnebres	85, 87	1X160 m2	1X130 m2	
Transporte				
	88, 89	1X140 m2	1X100 m2	
Eliminación de desperdicios y aguas residuales, saneamiento y actividades similares				
	90	1X190 m2	1X140 m2	
Suministro de electricidad, gas, agua, comunicaciones y demás servicios	91, 92, 93	1X180 m2	1X140 m2	
Otras actividades empresariales	94, 95	1X90 m2	1X70 m2	
CUADRO N° 77. EXIGENCIAS DE CUPOS DE PARQUEO PARA USO INDUSTRIAL				
	ESCALA	P.P	V	
INDUSTRIA TRANSFORMADORA	Local A	1X100 m2	N/A	
	Local	1X100 m2	1X250 m2	
	Zonal	1X150 m2	1X300 m2	
	Metropolitana	1X300 m2	1X500 m2	
ARTICULOS POT SEGUNDA GENERACION				
Artículo 361. Cuotas de parqueo pata uso de vivienda. Teniendo en cuenta los criterios establecidos en este Plan de Ordenamiento Territorial, se adopta el cuadro denominado “cuota mínima de parqueo”				
a) Los predios en sectores desarrollados clasificados como estratos1 o 2, en donde se solicite licencia de construcción VIP: En predio individual no requerirá la provisión de cupos de parqueos. En caso de proponerse, los mismos deben ubicarse dentro del paramento sin ocupar área de antejardín. En proceso de urbanizaciones o agrupaciones, las áreas resultantes de la exigencia de cupos de parqueo permanentes o de residentes, para visitantes, motocicletas y bicicletas deben manejarse como bienes comunes.				
b) Los predios en sectores desarrollados clasificados como estratos1 o 2, en donde se solicite licencia de construcción VIS: En predio individual requerirá la provisión de cupos de parqueos para residentes que deben estar dentro del paramento sin ocupar área de antejardín. En caso de proponerse, los mismos deben ubicarse dentro del paramento sin ocupar área de antejardín.				
c) En los procesos de legalización de barrios o proyectos de mejoramiento integral, la Secretaria de Planeación definirá la norma particular sobre la exigencia de cupos de parqueo				
Artículo 362°. Cuotas de parqueo para usos distintos a vivienda. Las cuotas de parqueaderos privados para propietarios y/o empleados (P.P) y para visitantes (V) que deben cumplir las edificaciones que se destinen a usos distintos al de vivienda, será el resultado de tomar como dividendo el área generadora de parqueaderos del proyecto, y como divisor el valor que se asigna en las siguientes tablas para los distintos usos en la proporción y condiciones establecidas en el presente Plan. Adicionalmente debe cumplirse con las cuotas de parqueos para motocicletas, bicicletas, vehículos de cargue y descargue y personas con movilidad reducida aplicando lo previsto en este artículo.				
VOLADIZOS Artículo 261.Dimensiones máximas del Voladizo. (m)				
Perfil vial peatonal PVP / Perfil Vial Vehicular PVV	Predios con o sin Antejardín		Voladizo adicional (VAD) para Predios con Retroceso Frontal RF	
	Con	Sin *	RF (m)	VAD (m)
PVP ≤ a 9.00 metros	No	No	2.00	0.40
PVP > a 9.00 metros	0,60	No	3.00	0.80
PVV ≤ a 9.60 metros	0,60	No	4.00	1.20
PVV > a 9.60 metros y > a 16.00 metros	1,00	0,60	* Los voladizos se permiten en zonas con perfiles viales mayores a 9.60 m y con andenes mayores o iguales a 2.60 m	
PVV ≥ a 16.00 metros y < a 21.00 metros	1,20	0,80		
PVV ≥ a 21.00 metros	1,50	1,00		
a) Las áreas de los voladizos se contabilizan para el cálculo del índice de construcción.				
b) El voladizo proyectado sobre antejardín o andén, no se contabiliza para el cálculo del índice de ocupación.				
c) No se permiten voladizos en predios sin antejardín cuyo andén tenga una dimensión total menor a dos metros con sesenta centímetros (2.60 m).				
d) Si existe retroceso frontal entre el lindero del predio y la línea de paramento se pueden tener voladizos mayores al establecido según el perfil vial, o voladizo adicional según lo contemplado en la tabla anterior.				
e) Las edificaciones en altura con voladizos mayores a los aquí establecidos, construidos y aprobados antes de la vigencia de la presente reglamentación y que proyecten ampliaciones en altura, podrán continuar aplicando la dimensión del voladizo existente, siempre y cuando cuenten con la licencia de construcción y los planos aprobados en donde conste dicha dimensión.				

