

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

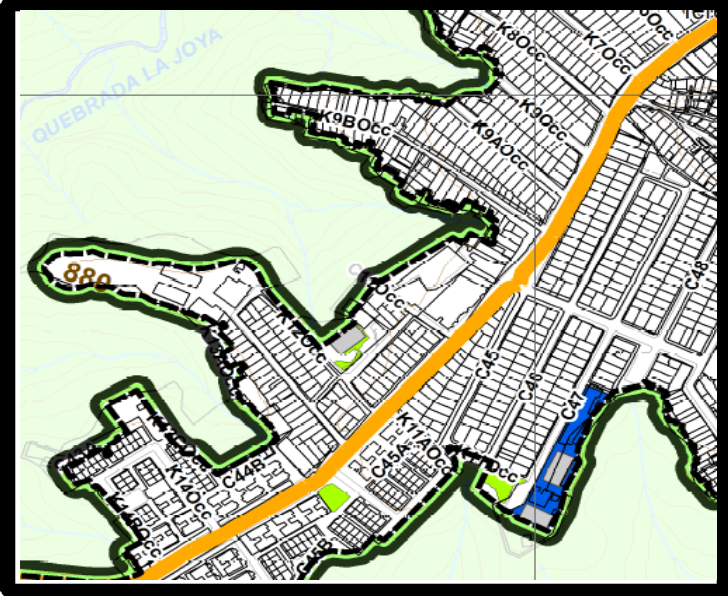
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

El suscrito **CURADOR URBANO No. 1 DE BUCARAMANGA**,
en uso de las facultades que le confiere el Decreto No. 0284 de 2017,

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° 0012A-18

Ficha Normativa Sector 09.

DATOS GENERALES				Ubicación Ficha Normativa		
NUMERO PREDIAL:	01-05-0283-0007-000					
SOLICITANTE:	JAIRO ME LO NEIRA					
DIRECCIÓN:	CALLE 44 N° 11occ-16					
COMUNA:	5 GARCIA ROVIRA					
BARRIO:	1 DE MAYO					
ESTRATO	2					
TIPO DE EDIFICACIÓN ACTUAL	Material	MATERIAL				
	N° Pisos	1				
CONSTRUCCIONES VECINAS	Colindancia	N° Pisos	Voladizo			
	Norte					
	Sur					
	Oriente	1				
	Occidente	Lote				
ZONA NORMATIVA	9	Atributos del Predio				
Área del Predio/s	105	m2				
Frente del predio/s		ml				
Sujeto a compensación por Esp Pub Art 192	NO APLICA					
Área de Actividad	R-2. Sin Eje					
Zona Geoeconómica Urbana (ZGU)	Cód..	25				
	(\$*m2)	300000				
Clasificación del Suelo:		URBANO		BIC	NO	
Tratamiento Urbanístico:		TRA-2		Área de influencia de BIC	NO	
				Utilidad Pública	NO	
Zonificación de Restricciones a la Ocupación	ZONA 7		Amenaza y Riesgos		ZONA 1	
	ZONA 13					
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	Vivienda				
	Complementario	1 (Condición 29 solo escala local A)				
	Restringido					
SERVICIOS	Principal					
	Complementario	14, 20 (Condición 29 solo escala local A)				
	Restringido					
DOTACIONAL	Principal					
	Complementario	77				
INDUSTRIAL	Principal					
	Complementario					
	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	5	N° de Pisos	Lado Min (m)	Área Min (m2)		
Subsector:	5-A	De 1 a 2 Pisos	2,00	6,00		
Frente:	Todos los predios	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:	2,10	N° de Pisos	Aislamiento			
Altura Máxima Permitida:	3		Posterior	Lateral		
Tipología Edificatoria	Continua	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:	Según uso, area y altura (Art 254)	De 13 a mas Pisos	9,00	6,00		
Aislamiento Frontal:	Según altura (Art 290)					
Voladizo	Ver pag. 4	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	Residentes (R)	1x7 viv	1x5 viv	1x3 viv	1x1 viv	1.5x1 viv	2x1 viv	
	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								
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								
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 dividiendo 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 linderó 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.				

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

PERFIL VIAL OFICIAL EXPEDIDO POR LA SECRETARIADE PLANEACION MUNICIPAL MEDIANTE GDT0994 EL 17 ABRIL DE 2018								
Vía Principal	Predio	Clasif.	Perfil Tipo	Dist. m	Csotado Norte del eje vial	F.C m	Costado Sur del eje vial	Perfil Total m
Calle 44	Nº 11Occ-16	Local	---	3,5	3,5			3,5
Debe conservar el paramento de construccion actualParágrafo. En el evento que en las fichas normativas de perfiles viales y antejardines y/o retrocesos frontales, la dimensión del perfil total normativo sea menor que la distancia existente, debe conservarse el ancho actual y se deben realizar los ajustes a las franjas funcionales del espacio público y/o antejardines y/o retrocesos frontales, que garanticen la continuidad y el adecuado empalme con lo existente, según lo establecido en este Plan de Ordenamiento Territorial.								

6. ZONIFICACION DE RESRTICCION A LA OCUPACION	
FICHA TECNICA. Zona 7 - Áreas de amortiguación 1 de los Escarpes	
Características: 1. Zona plana o inclinada de baja pendiente, entre el borde del escarpe y la meseta. 2. Los suelos subsuperficiales corresponden a arenas gravo-arcillosas, cementadas generalmente por óxidos de hierro sobre mantos gravosos y algo conglomeráticos: estos suelos presentan una alta susceptibilidad al agrietamiento cosísmico. 2. La zona presenta restricción por movimientos en masa	
AREAS OCUPADAS.	
Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	No se permiten edificaciones nuevas ni ampliación de las existentes en el área correspondiente a la zona de aislamiento de talud aplicando las normas geotécnicas vigentes expedidas por la autoridad ambiental correspondiente. Además, los estudios técnicos específicos que se elaboren, podrán definir restricciones de ocupación y construcciones adicionales o no previstas en las fichas normativas.
Estudios técnicos específicos	Estudios de estabilidad de taludes (alcance y metodología del capítulo H.5 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios de suelos que se presentan para solicitudes de licencias urbanísticas, estos estudios de suelo también deben ajustarse a las exigencias de la NSR-10 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. No se permite construcciones mayores a dos (2) pisos por las condiciones de grietas cosísmicas que se han evidenciado en la zona.
Acciones de prevención, mitigación y control.	Obras de estabilización local y de taludes que se ejecutarán por parte de los propietarios o poseedores cuando se localice en predios de propiedad privada, o por el municipio y la autoridad ambiental cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los dos casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas.
	Obras de mejoramiento integral sobre zonas públicas y privadas de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 221° "Definición de tratamiento de mejoramiento integral y modalidades" del presente Plan.
	Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad ambiental.
Directrices específicas.	Por tener colindancia con zonas del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI), se deben observar las acciones establecidas en éste o la categoría de área protegida que le sea asignada, así como las determinadas por el presente Plan de Ordenamiento Territorial.
	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.
ÁREAS NO OCUPADAS.	
Categoría del suelo	Protección, espacio público para la conformación del parque lineal de la escarpa.
Ocupación	No se permite.
Acciones a desarrollar	Obras de estabilización de taludes que se ejecutarán por parte de los propietarios o poseedores cuando se localice en predios de propiedad privada, o por el municipio y la autoridad ambiental cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los dos casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas.
Acciones de mitigación	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y en cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.
FICHA TECNICA. Zona 13 - Área de amortiguación 2 de los Escarpes.	
Características: 1. Zona plana de suelos subsuperficiales que corresponden a arenas gravo-arcillosas, cementadas generalmente por óxidos de hierro sobre mantos gravosos y algo 2. La zona presenta restricción por movimientos en masa	
AREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.	
Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	Según lo definido por las fichas normativas. En los estudios técnicos específicos que se estén elaborando o se elaboren, se podrán definir restricciones de ocupación no previstas en las fichas normativas**.
Estudios técnicos específicos	Estudios de estabilidad de taludes (alcance y metodología del capítulo H.5 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios de suelos que se presentan para solicitudes de licencias urbanísticas, estos estudios de suelo también deben ajustarse a las exigencias de la NSR-10 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. No se permite construcciones mayores a tres (3) pisos por las condiciones de grietas cosísmicas que se han evidenciado en la zona.
Acciones de prevención mitigación y control.	Obras de estabilización local para prevenir aumento en la criticidad, que se ejecutarán por parte de los propietarios o poseedores cuando se localice en predios de propiedad privada, o por el municipio, la autoridad ambiental y/o las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los dos casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas.
	Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad ambiental.
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la <u>Resolución 1294 de 2009 de la CDMB</u> o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.
**Según los estudios adelantados por la Administración Municipal en conjunto con la CDMB y UIS sobre vulnerabilidad y riesgo en el barrio Porvenir que incluye un sector de esta zona o los demás estudios que se realicen.	
Este concepto de norma urbana no autoriza la ejecución de obras de infraestructuras o de construcción, ni la delimitación del espacio público y privados.	
Este concepto emitido no tienen caracter vinculante, "Los conceptos desempeñan una función orientadora y didáctica que debe realizar la autoridad publica bajo el cumplimiento de los supuestos exigidos por la Constitución y las leyes. El contenido mismo del concepto, sin embargo, no comprometerá la responsabilidad de las entidades que lo emiten ni será tampoco de obligatorio cumplimiento. Se entiende, más bien, como una manera de mantener fluida la comunicación entre el pueblo y la administración para absolver de manera eficiente y de acuerdo con los principios de economía, celeridad, eficacia e imparcialidad, las dudas que puedan tener las ciudadanas y ciudadanos y el pueblo en general sobre asuntos relacionados con la administración que puedan afectarlos" (Sentencia de la Corte Constitucional C-542 del 24 de mayo de 2005)	
NOTA: Ver Anexos Para descripción detallada de unidades de usos permitidas en el pag web de la Curaduría Urbana 1 de Bucaramanga en el link: http://www.curaduria1bucaramanga.com/cdigos-uso-de-suelos	
Nota: Esta norma urbana es una aclaración de la NUR0012-18 Expedida por la curaduría 1 de Bucaramanga el día 02de Marzo de 2018; por aclaración de perfil vial, por lo cual se entiende Anulada la NUR0012-18.	