CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LUIS CARLOS PARRA SALAZAR

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 Nº 0083-16

Ficha Normativa Sector 3.

DATOS GENERALES			
NUMERO PREDIAL:	01-02-0400-0002-000		
SOLICITANTE:	ROGELIO HERNANDEZ JAIMES		
DIRECCIÓN:	CARRERA 56 Nº 51-12		
COMUNA:	12 CABECERA		
BARRIO:	PAN DE AZUCAR		
ESTRATO	4		
TIPO DE EDIFICACIÓN ACTUAL	Material	LOTE	
	Nº Pisos	0	
CONSTRUCCIONES VECINAS	Colindancia	Nº Pisos	Voladizo
	Norte	5	1,00
	Sur	2	1,00
	Oriente		
	Occidente		
ZONA NORMATIVA	**3**	**Atributos del Predio**	
Área del Predio/s	175,5	m2	
Frente del predio/s	9	ml	
Sujeto a compensación por Esp Pub Art 192	APLICA		
Área de Actividad	**R-1**		
Zona Geoeconómica Urbana (ZGU)	Cód..	19	
	($*m2)	108000	
Clasificación del Suelo:	URBANO		
Tratamiento Urbanístico:	**TC-1**		
Zonificación de Restricciones a la Ocupación	**ZONA 4**		

Ubicación Ficha Normativa

BIC	NO
Área de influencia de BIC	NO
Utilidad Pública	NO
Amenaza y Riesgos	ZONA 4

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 (local A),14
	Restringido	
SERVICIOS	Principal	
	Complementario	14,20 (local A)
	Restringido	17
DOTACIONAL	Principal	
	Complementario	77,81 (No se permiten sedes de las superintendencias)
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	
Sector	3
Subsector:	3-A
Frente:	Todos Los Predios
Índice de Ocupación:	0,70
Índice de Construcción:	2,10
Altura Máxima Permitida:	3
Tipología Edificatoria	Continua
Tipología Edificatoria Continua	
Nº de Pisos	**Aislamiento Posterior**
De 1 a 3 Pisos	**3,50**
4 Pisos	4,00
De 5 a 6 Pisos	5,00
Antejardín:	3,00
Retroceso Frontal:	Según uso, area y altura (Art 254)
Aislamiento Frontal:	Según altura (Art 290)
Voladizo	Ver Pag. 4

Aislamiento Tratamiento de Mejoramiento Integral VIS y VIP		
Nº de Pisos	**Lado Min (m)**	**Área Min (m2)**
De 1 a 2 Pisos	2,00	6,00
De 3 Pisos	3,00	9,00

Aislamiento Tipología Aislada, pareada y aislada desde el 4º piso con plataforma.		
Nº de Pisos	**Aislamiento**	
	Posterior	**Lateral**
De 1 a 2 Pisos	3,50	3,00
De 3 Pisos	3,50	3,00
De 4 Pisos	4,00	3,00
De 5 a 6 Pisos	5,00	3,00
De 7 a 8 Pisos	6,00	4,00
De 9 a 10 Pisos	7,00	4,00
De 11 a 12 Pisos	8,00	5,00
De 13 a mas Pisos	9,00	6,00
Parqueaderos:	Según Uso y estrato	

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LUIS CARLOS PARRA SALAZAR

NORMAS DE INTERES GENERAL - P.O.T

1. **ARITICULO 285°** Toda edificación multifamiliar o de carácter público, privado o mixto que desarrollen comercio, servicio y vivienda que exceda de cinco (5) pisos deberá ser dotado del servicio de ascensor.

2. **ARTICULO 284°** Los equipos para edificaciones e instalaciones especiales. Serán considerados como parte integrante de las edificaciones a las cuales prestan sus servicios y en consecuencia deben cumplir con sus características de volumetría, aislamientos (frontales, laterales, posteriores y entre edificaciones) y retrocesos, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas específicas y normas técnicas colombinas vigentes relativas a sus condiciones, ubicación y funcionamiento.

3. **ARTICULO 165°** En predios esquineros, la rampa de acceso al sótano o semisótano deberá localizarse sobre la vía secundaria y al fondo del predio con respecto a la vía principal

4. Como lo establece el presente Plan de Ordenamiento Territorial, para la planificación, diseño, construcción y/o adaptación de los andenes de las vías urbanas del municipio y en todos los proyectos de urbanización y construcción, se deben tener en cuenta además de las disposiciones contenidas en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB). Cuadro 17 y 18

5. **ARTICULO 268°** Las rampas vehiculares de acceso a las edificaciones, deben dar cumplimiento a los siguientes parámetros de diseño:

a. Estar ubicadas dentro del paramento de construcción, incluyendo aquellos casos en los que se construyan sótanos y/o semisótanos.

b. Tener un ancho libre mínimo de cinco metros (5 m) y máximo de siete metros (7 m).

c. Pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%).

d. Para acceder a sótanos, semisótanos, o placas hasta un metro con cuarenta centímetros (1.40 m) por encima o por debajo del nivel del andén, las rampas vehiculares pueden localizarse dentro del paramento en las áreas de aislamiento lateral (aplicable para tipología aislada) y/o posterior, sin superar un metro con cuarenta centímetros (1.40 m) por encima del nivel del terreno. En ningún caso pueden construirse cubiertas o cubrirse el área de aislamiento lateral y/o posterior.

e. En sectores sin antejardín el inicio de la rampa debe retrocederse mínimo un metro (1.00 m) hacia el interior del paramento de construcción.

f. A partir de la entrada en vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, los accesos y salidas vehiculares de todas las nuevas edificaciones o todas aquellas que sean modificadas, ampliadas, reconocidas y/o licenciadas deben instalar y mantener en funcionamiento un sistema visual y auditivo de alertas que advierta a los peatones que circulan por los andenes colindantes la salida o entrada de vehículos. Estos sistemas deben estar asociados a la apertura de las puertas de acceso vehicular e indicar con una luz roja intermitente cuando la puerta este abierta, acompañado de una alarma sonora que no puede sobrepasar los cincuenta decibeles (50 db) como ruido de emisión. Estas alertas sonoras se deben apagar en el horario comprendido entre las siete de la noche (7:00 pm) y las siete de la mañana (7:00 am), dejando en funcionamiento el sistema visual de alerta.

6. **ARTICULO 274°** La altura máxima de una edificación. Es el número máximo de pisos permitidos en una construcción, contabilizados según lo establece el Artículo 277º "Nivel cero (N: 0.00)" para la contabilización de alturas del Nuevo Plan P.O.T, en cada uno de los frentes del predio a partir del nivel del andén adyacente y hasta el nivel superior de la cubierta del último piso. Los mezzanines y/o altillos se contabilizan como piso útil.

7. **ARTICULO 281°** Culatas. Se define culata como el muro o los muros sin vista de una edificación que colindan lateral o posteriormente con propiedades vecinas, donde no se permiten vanos de ningún tipo.

8. **ARTICULO 295°** .Retiro de construcción en esquina, con ochava, chaflán o similar. Toda edificación en esquina, que no requiera antejardín, y cuyo andén sea igual o inferior a tres metros con sesenta centímetros (3.60m) debe cumplir con un retiro de construcción en forma de ochava, chaflán o similar.

9. El radio mínimo para la aplicación del retiro de construcción en la esquina, en áreas de actividad residencial es de tres metros (3.00 m) y en otras áreas de actividad es de cinco metros (5.00 m). Toda forma geométrica diferente a ochava o chaflán debe quedar inscrita dentro de los radios antes determinados.

10. **ARTICULO 358°**. Cuota mínima de parqueo asociada a los usos. Esta cuota se establece a partir del área generadora teniendo en cuenta que la norma urbanística determina las cuotas mínimas de cupos de parqueo que deben proveerse en cada proyecto objeto de licencia, así como sus dimensiones mínimas. Parágrafo 3. En los casos en que existan predios pertenecientes a urbanizaciones con uso de vivienda que cumplieron con sus cupos de parqueo en áreas comunes para parqueo, que se encuentren rodeados por vías peatonales que no permiten el acceso de vehículos al predio y que pretendan ampliar, modificar o subdividir su área construida cumpliendo con las normas definidas en la Ficha Normativa, podrán obtener su licencia de construcción sin que se haga exigible el cumplimiento del cupo de parqueo asociado al uso.
Parágrafo 4. Sin perjuicio de lo establecido en las demás normas vigentes, el requisito de cupos de parqueo exigidos para los diferentes usos debe cumplirse mediante su pago al Fondo Compensatorio por cupo de Parqueo o aquel que se destine para tal efecto, o mediante gestión asociada, cuando:
1. Se trate de solicitudes de licencia de adecuación y no se planteen los cupos dentro de la edificación existente.
2. Existan predios con usos diferentes a vivienda que no cuenten con acceso vehicular por estar rodeados de vías peatonales en las que no se permite la circulación restringida de vehículos.
Parágrafo 5. Todos los predios ubicados sobre vías peatonales que permiten la circulación restringida de vehículos o sobre vías vehiculares con algún tipo de restricción, incluidas las vías exclusivas del sistema integrado de transporte masivo, deben cumplir con la cuota mínima de estacionamientos dentro del paramento de construcción del predio. En estos casos deben solicitar ante la autoridad de tránsito el permiso correspondiente para el ingreso de los vehículos a los parqueaderos de los predios.

11. **ARTICULO 111° NUMERAL 5** La altura mínima de los sardineles deberá ser de quince centímetros (15cm), la altura del sardinel se igualara a la de calzada para los accesos vehiculares a los predios o construcciones y en las esquinas para permitir accesibilidad de los discapacitados. La pendiente del sardinel será igual a la pendiente de la calzada.

12. La pendiente longitudinal del andén debe ser igual a la de la calzada y deberá tener una pendiente transversal hacia la calzada en el rango entre el 1 y el 5 % la superficie de los andenes debe ser continua, no se permite gradas o resaltos.

13. Todo proyecto según la norma NSR-10 de 2010 debe presentar estudio de suelos desde en un piso en adelante.

14. Tener en cuenta los aislamientos de redes de energía eléctrica de alta, media y baja tensión, que afecten el predio, de acuerdo al Reglamento Técnico de Instalaciones Elétricas (RETIE), establecido en la Resolución NO. 181294 del 6 de agosto de 2008 del Ministerio de Minas y Energía.

15.Resolución 1294 de 2009 "Por medio de la cual se adopta el manual de normas tecnicas para el control de erosión y para la realización de estudios geológicos, geotecnicos e hidrologicos en área de jurisdicción de la CDMB"

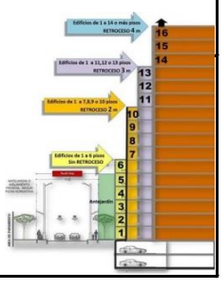
16. Resolucción 1273 de 2011 "Por la cual se reglamenta el desarrollo de obras de movimientos de Tierra" CDMB.

17. **ARTICULO 226º Zonificación de restricciones a la ocupación.** Todos los predios deben cumplir con las condiciones de manejo, estudios técnicos específicos y demás condicionantes a la ocupación establecidas en las fichas técnicas de la Zonificación de restricciones a la ocupación que forman parte del articulado del presente Plan de Ordenamiento Territorial, las planchas 6 de las fichas de cada sector normativo y el plano U-9 Zonificación de restricciones a la ocupación. Parágrafo 4. Para el desarrollo de un predio se debe cumplir con las condiciones de manejo consignadas en la respectiva ficha técnica según la zona a la que pertenezca. Si un predio se encuentra localizado dentro de más de una zona con restricciones a la ocupación, se debe cumplir con las exigencias sobre estudios técnicos, acciones de prevención, mitigación y control, y demás condicionantes de la zona de mayor restricción. Para el caso de la edificabilidad se deben respetar en cada predio los índices y las alturas establecidas en las fichas normativas, primando las limitaciones a la ocupación y edificabilidad según la zona o zonas de restricciones a la ocupación que le aplique. Parágrafo 5. Las limitaciones de la Zonificación de restricciones a la ocupación priman sobre todas las demás normas urbanísticas, en especial las referentes a tratamientos, áreas de actividad, régimen de usos del suelo, edificabilidad, entre otras.

18. **ARTICULO 322º Condiciones mínimas de iluminación y ventilación.** En las edificaciones destinadas al uso residencial, independiente del sector donde se localicen y de la tipología edificatoria, todos los espacios habitables, como áreas sociales, baños, cocinas y alcobas, deben ventilarse e iluminarse naturalmente a través de la fachada o por medio de patios o vacíos. Las áreas de servicio como garajes, cuartos técnicos y depósitos podrán iluminarse artificialmente y ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicio, por ductos o buitrones, o por medios mecánicos. Parágrafo 1. Los aislamientos y dimensiones de vacíos y patios deben cumplir con lo establecido en la presente norma. Parágrafo 2. Además de las normas aquí establecidas, en el trámite de licencias, los Curadores Urbanos deben garantizar el cumplimiento de las normas relacionadas con habitabilidad.

19. **ARTICULO 272º** Cuando un proyecto de construcción proponga patios o vacíos interiores se debe cumplir con los siguientes requerimientos:
1. Para edificaciones con alturas entre uno (1) y tres (3) pisos, el lado menor del patio debe ser mínimo de tres metros (3.00 m) y el área del patio debe ser mayor o igual a nueve metros cuadrados (9.00 m²).
2. Para edificaciones con alturas iguales o mayores a cuatro (4) pisos y hasta seis (6) pisos: el lado menor del patio debe ser mínimo de tres metros (3.00 m) y el área del patio debe ser mayor o igual a doce metros cuadrados (12.00 m²).
3. Para edificaciones con alturas mayores a seis (6) pisos: el lado menor del patio debe ser mínimo de cuatro metros (4.00 m) y el área del patio debe ser mayor o igual a dieciséis metros cuadrados (16.00 m²).
Parágrafo 1. Las dimensiones antes establecidas deben mantenerse desde el primer piso hasta la cubierta de la edificación.
Parágrafo 2. Cuando las dimensiones y/o áreas de los vacíos sean menores a las aquí establecidas, se contabilizan como buitrones y por ende como área construida. En éstos casos solo se permiten ventanas a partir de un metro con ochenta centímetros (1.80 m) del nivel de acabado de piso, es decir ventanas altas.

ARTICULO 290° Literal 3. Aislamiento o retroceso frontal. Distancia libre de construcciones y cerramientos, tratada como zona dura arborizada, de propiedad privada, comprendida entre la fachada frontal y el lindero del predio contra el espacio público o andén. En áreas de actividad residencial está zona puede ser tratada como zona verde empradrizada.



Los aislamientos o retrocesos frontales se aplican según la altura de las edificaciones en dimensiones de dos (2.00 m), tres (3.00 m), o cuatro (4.00 m) entre el antejardín y el paramento de construcción, distancia que debe conservarse desde el primero hasta el último piso, tal como aparece en el siguiente cuadro.

No obstante lo anterior, para los predios ubicadas en la zona centro y el eje de la Carrera 27 entre la Avenida Quebrada Seca y la Calle 67, tal como se delimita en el siguiente gráfico, el retroceso frontal debe ser de cuatro metros (4.00 m) independiente de la altura de las edificaciones.

ARTICULO 254º En los casos de edificaciones de diez (10) a veinte (20) pisos (incluidos aquellos destinados a parqueaderos), grandes superficies comerciales (almacenes de grandes superficies, supermercados y centro comerciales, en predios de más de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m2) y equipamientos de escala zonal y metropolitana, además del antejardín normativo debe dejarse en toda la longitud del paramento un retroceso frontal de dos metros (2 m) y para edificaciones mayores a veinte (20) pisos el retroceso frontal será de cuatro metros (4 m).

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LUIS CARLOS PARRA SALAZAR

1. PARQUEADEROS

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 ESTRATOS 1,2,3	P.P - V 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

OBSERVACIONES PARA CUPOS DE PARQUEO SEGÚN USO Y ACTIVIDAD

VIVIENDA.

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.

COMERCIO SERVICIOS DOTACIONAL

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 358º "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.

Abastecimiento de alimentos	83, 84	1X140 m2	1X100 m2	**INDUSTRIAL**
Actividades funerarias y pompas fúnebres	85, 87			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 sumando P.P + V). Para estos cupos también rigen las aproximaciones establecidas en el Artículo 358º "Cuota mínima de parqueo asociada a los usos" del presente plan. Por lo menos la mitad de los cupos de parqueo privados deben tener las dimensiones establecidas para parqueo de cargue y descargue: Ancho: Tres metros con cincuenta (3.50 m) y largo: siete metros (7.00 m).
		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).

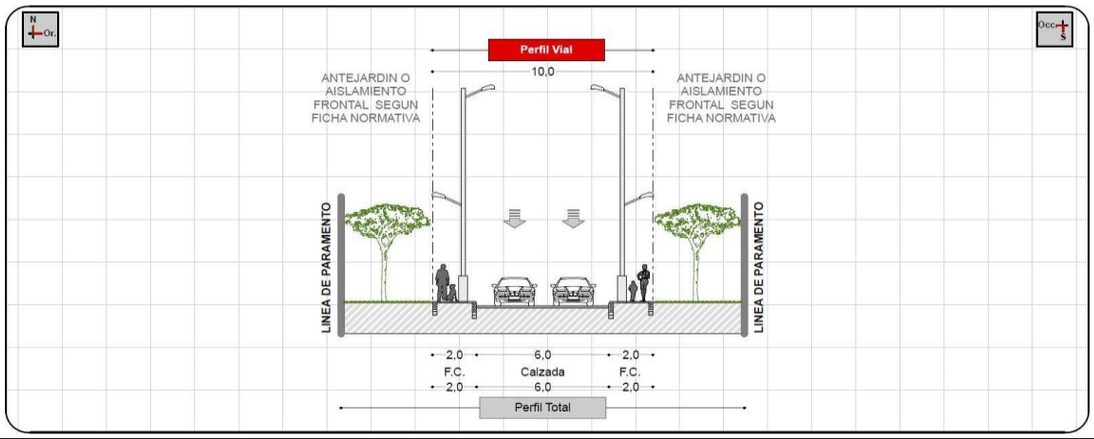
d) Si existe retroceso frontal entre el lindero del predio y la línea de paramento se pueden tener voladizos mayores al establecido según el perfil vial, o voladizo adicional según lo contemplado en la tabla anterior.

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.

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LUIS CARLOS PARRA SALAZAR

PERFIL VIAL (Articulo 108)						
IDENTIFICACIÓN				ELEMENTOS		
Via	Tipo perfil	codigo	Perfil Vial (m)	Antejardin	Franja Circulación (F.C.)	Calzada
Carrera 56	10,00 A	4	10,00	4,20 *(Actual)	2,00	6,00

PERFIL - 10.00 mts - Tipo A



Sobre la carrera 56 debe retroceder 1,20 Mts para cumplir el espacio publico y conservar el Antejardin actual; Parágrafo. 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 4 - Oriental.

Características:

1. Laderas de pendientes altas a muy altas.
2. Espesores de suelos desde pocos centímetros hasta dos (2) metros,

ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.

Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	Según lo definido por las fichas normativas, no obstante en los estudios técnicos específicos que se elaboren, se podrán definir restricciones de ocupación y construcción adicionales.
Estudios técnicos específicos	Para edificaciones mayores a ocho (8) pisos deben efectuarse estudios sísmicos particulares de sitio (alcance y metodología según título A.2.10 de la NSR-10) y 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.
Acciones de prevención mitigación y control.	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 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. 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.
Directrices específicas.	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.

Según la cartografía del POT (subsistema de infraestructura vial U-1 y sistemas estructurantes de la vicha normativa 3) sobre la carrera 56 se proyecta un área de reserva (futura afectación vial) para la construcción de la trasversal de los cerros o circunvalar oriental Bucaramanga-Floridablanca. En el momento de la expedición de la norma no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria ninguna declaratoria de utilidad Pública.

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 carácter vinculante, "Los conceptos desempeñan una función orientadora y didáctica que debe realizar la autoridad pública 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)

FECHA DE EXPEDICION: 05 de Julio de 2016

VIGENTE HASTA: 05 de Julio de 2017

ARQ. LUIS CARLOS PARRA SALAZAR
CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA