

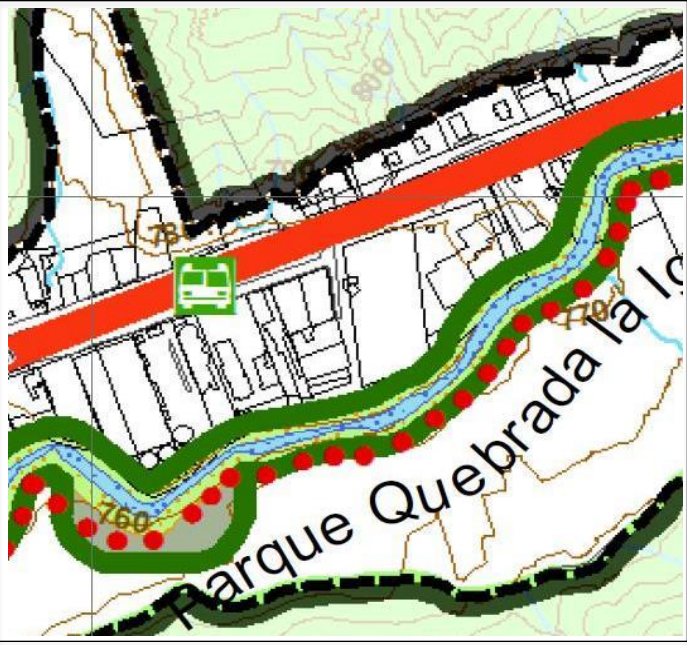
CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

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 Nº 0115-19

Ficha Normativa Sector 6.

DATOS GENERALES				Ubicación Ficha Normativa	
NUMERO PREDIAL:	01-05-0963-0056-000				
SOLICITANTE:	VALCO CONSTRUCTORES SAS				
DIRECCIÓN:	LOTE 5 AUTOPISTA BUCARAMANGA-GIRON				
COMUNA:	11 SUR				
BARRIO:	QUEBRADA LA IGLESIA I				
ESTRATO	3				
TIPO DE EDIFICACIÓN ACTUAL	Material	MATERIAL			
	Nº Pisos	1			
CONSTRUCCIONES VECINAS	Colindancia	Nº Pisos	Voladizo		
	Norte				
	Sur				
	Oriente	1			
	Occidente	Lote			
ZONA NORMATIVA	6	Atributos del Predio			
Área del Predio/s	Sin Informacion	m2			
Frente del predio/s	Sin Informacion	ml			
Sujeto a compensación por Esp Pub Art 192	APLICA				
Área de Actividad	M-2				
Zona Geoeconómica Urbana (ZGU)	Cód..	22			
	(\$*m2)	72000		BIC	NO
Clasificación del Suelo:	URBANO		Área de influencia de BIC	NO	
Tratamiento Urbanístico:	TC-1		Utilidad Pública	SI	
	Zona no ocupable (*)				
Zonificación de Restricciones a la Ocupación	ZONA 1		Amenaza y Riesgos	ZONA 3	
	ZONA 10			ZONA 2	
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	6,8,10,11,12,13			
	Complementario	1,2,3,4,5,12,13			
	Restringido	VIP-VIS			
SERVICIOS	Principal	14,21,22,28,30,32,38,39,41,42,47,48,49			
	Complementario	15,16,17,18,19,20,23,24,25,26,27,28,33,34,36,37,43,44,45,46			
	Restringido				
DOTACIONAL	Principal	71,72,73,83,84,85,86,87,88,89,90,91,94,95			
	Complementario	58,59,60,63,65,66,67,68,69,75,76,77,78,79,80,81,82,84,92			
	Restringido	70			
INDUSTRIAL	Principal	96,97,98,99,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113			
	Complementario	,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123			
	Restringido	96,97			
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 secretaría de planeación del municipio de Bucaramanga.					
EDIFICABILIDAD		Aislamiento Tratamiento de Mejoramiento Integral VIS y VIP			
Sector	1	Nº de Pisos	Lado Min (m)	Área Min (m2)	
Subsector:	1-A	De 1 a 2 Pisos	2,00	6,00	
Frente:	Todos los Predios	De 3 Pisos	3,00	9,00	
Índice de Ocupación:	0,60	Aislamiento Tipología Aislada, pareada y aislada desde el 4º piso con plataforma.			
Índice de Construcción:	1,80	Nº 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	
Nº 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	3,00	
De 5 a 6 Pisos	5,00	De 9 a 10 Pisos	7,00	4,00	
Antejardín:	5,00	De 11 a 12 Pisos	8,00	5,00	
Retroceso Frontal:	N/A	De 13 a mas Pisos	9,00	6,00	
Voladizo	Ver pag. 4	Parqueaderos:	Según Uso y estrato		
(*) Artículo 325. Parágrafo 2. Las áreas definidas como no ocupables en la cartografía base del presente Plan de Ordenamiento Territorial, corresponden a zonas que no tienen asignado tratamiento urbanístico, área de actividad y edificabilidad. En éstas por ende no se permite la construcción de edificaciones, sin embargo, podrán ser destinadas para proyectos de utilidad pública, espacio público, infraestructura vial y de servicios públicos. Cuando colinden con zonas definidas con tratamiento de mejoramiento integral en cualquiera de sus modalidades y procesos de regularización urbanística, estas áreas podrán ser redelimitadas en las condiciones definidas en el parágrafo 2 del Artículo 221º “Definición de tratamiento de mejoramiento integral y modalidades” del presente Plan.					

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

NORMAS DE INTERES GENERAL - P.O.T
1. ARTICULO 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 277° “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, chaffán 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, chaffán 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 chaffán 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 Eléctricas (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 técnicas para el control de erosión y para la realización de estudios geológicos, geotécnicos e hidrologicos en área de jurisdicción de la CDMB" 16. Resolución 1273 de 2011 "Por la cual se reglamenta el desarrollo de obras de movimientos de Tierra" CDMB. 17. ARTICULO 226° 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 322° 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 272° 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.

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								COMERCIO SERVICIOS DOTACIONAL
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								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.
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

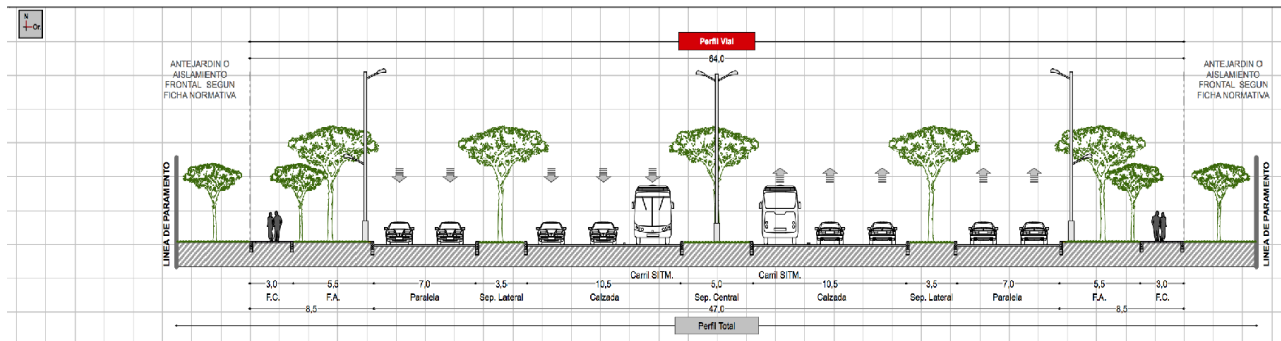
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

Abastecimiento de alimentos	83, 84	1X140 m2	1X100 m2	INDUSTRIAL 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 358° “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).
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.				

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

Perfil Actual Autopista Bucaramanga -Girón		Circulacion (F.C.)	Calzada	Sep
	Al Occidente	2,54	8,02	2,00
	Al Oriente	3,26	8,05	2,00

PERFIL VIAL (Artículo 108)											
IDENTIFICACIÓN					ELEMENTOS						
Via	Tipo perfil	Codigo	Perfil Vial (m)	Antejardin	*Faja de Retiro por Paso Urbano	(F.C.)	(F.A.)	Calzada paralela	Sep. Lateral	Calzada	Separador
Autopista Bucaramanga-Giron	64,00 B	91	64,00	5,00	5,00	3,00	5,50	7,00	3,50	10,50	5,00

PERFIL - 64.00 m - Tipo B

Sobre la Autopista Bucaramanga-Girón el paramento de construcción debe estar a 42,00 metros desde el eje de la vía que es el separador actual; **debe retroceder desde el cerramiento actual al costado Occidente 25,44 metros y al costado Oriente 24,69 metros al occidente para cumplir con espacio público y franja de retiro por Paso Urbano* y además 5,00 metros para cumplir con antejardín.**

*** Artículo 108°. Componentes de los perfiles viales.** Los elementos del perfil vial de los PASOS URBANOS (denominación dada a las vías arteriales de primer y segundo orden que cruzan por las áreas urbanas), se sujetan a las reglamentaciones sobre fajas de retiro contenidas en el Decreto Nacional 2976 de 2010 que reglamenta lo dispuesto en la Ley 1228 de 2008 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Estas fajas de retiro o retroceso por paso urbano tienen cinco metros (5 m) medidos a partir del borde externo del andén de la vía de servicio o paralela (contra la línea de propiedad privada) y para los efectos de licencias urbanísticas se manejará como zona verde arborizada no ocupable, ubicada entre el andén y el antejardín.

6. ZONIFICACION DE RESRTICCION A LA OCUPACION

FICHA TECNICA. Zona 10. Zona vía Palenque- Café Madrid y algunas terrazas

Características:

1. Zonas planas ubicadas después de la cota máxima de inundación con periodo de retorno a 100 años hasta el pie de ladera del escarpe, y terrazas en la zona norte.
2. La zona presenta restricción por movimientos en masa.

ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.

Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	Según lo definido por las fichas normativas y el estudio de estructuración urbanística para la zona de Chimitá. En los estudios técnicos específicos que se elaboren, se podrán definir restricciones de ocupación no previstas en las fichas
Acciones de prevención, mitigación y control.	Obras de estabilización de taludes, control de cauces y manejo adecuados de aguas lluvias, 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 las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado, cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los 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.

Se debe tener en cuenta el Artículo 91 del Plan de Ordenamiento Territorial, concerniente a " Directrices para las rondas hídricas de protección y cañadas naturales".

6. ZONIFICACION DE RESRTICCION A LA OCUPACION

FICHA TECNICA. Zona 1 – Occidente, escarpe de Malpaso y otros escarpes

Características:

1. Laderas de pendientes altas a muy altas.
2. Espesores de suelos desde pocos centímetros hasta dos metros (2 m).
3. Probabilidad de movimientos en masa, deslizamientos traslacionales, afectaciones por flujos superficiales, caídas, desprendimientos, posibles daños severos a construcciones, carreteables, vías principales, y redes de servicios públicos.
4. Restricción por movimientos en masa.
5. Dentro de esta zona se encuentran áreas ocupadas y no ocupadas que para los efectos de planificación requieren un manejo diferenciado.

ÁREAS OCUPADAS

Categoría del suelo	Urbano
---------------------	--------

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

Ocupación	No se permiten nuevas áreas construidas o ampliación de las existentes. Los sectores ocupados con edificaciones deben ser objeto de estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para determinar su viabilidad o reubicación. Los predios o áreas en que existan construcciones que se deban reubicar, se consideran suelos de protección y tendrán manejo de zonas verdes no ocupables y/o parques cuya intervención, recuperación y sostenibilidad debe desarrollarse de acuerdo con la priorización establecida en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres.
Estudios técnicos específicos	Estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por zonas, coordinados por el municipio y con la participación de la autoridad ambiental y las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 51° “Priorización de acciones para la gestión del riesgo” del presente Plan, y en concordancia con el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres.
Acciones de prevención, mitigación y control	Obras de estabilización del terreno*.
	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 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 OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano de protección
Ocupación	No se permite.
Acciones a desarrollar	Las acciones determinadas para el suelo de protección.
Acciones de mitigación	Obras de estabilización local para prevenir aumento en la criticidad*
* Corresponde a implementación de acciones a cargo del municipio, la autoridad ambiental, las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas, y a los propietarios de predios privados cuando se localice en predios de su propiedad.	
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)	
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	

FECHA DE EXPEDICION:

21 de Junio de 2019

VIGENTE HASTA:

21 de Junio de 2020

ARQ. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVDO

CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA