

| Tipo y modalidad de licencia urbanística | | | Estado |
|--|--------------------|----------------------------|--|
| RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN junto con LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL | | | OTORGADA |
| RESOLUCIÓN 032 DEL 24 DE FEBRERO DE 2025 | ID 68001-1-24-0170 | | Conforme al POT Acuerdo 011/2014 |
| | Fecha | Radicación | |
| | | Legal y debida forma | |
| Licencia. | | Numero único de radicación | |
| | | 28/10/2024 | |
| | | 25/11/2024 | |



CURADURÍA URBANA No.1
DE BUCARAMANGA

ORIGINAL

CURADOR URBANO UNO DE BUCARAMANGA
ARQ. LUIS CARLOS PARRA SALAZAR

Nombramiento Decreto municipal 0070 de 4 de junio de 2021
Diligencia de posesión N° 0125 de 9 de junio de 2021

El curador urbano uno de Bucaramanga **LUIS CARLOS PARRA SALAZAR** en uso de sus facultades legales, derivadas de los actos de posesión y nombramiento y de las facultades legales conferidas por las leyes: Ley 9 de 1989; Ley 388 de 1997; Ley 400 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 1796 de 2016; los decretos nacionales: Decreto 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios que reglamenta el sector de vivienda, ciudad y territorio y en particular aquellos que establecen las condiciones para el estudio y expedición de la licencias urbanísticas; Decreto 926 de 2010 y sus decretos modificatorios del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente NSR-10 y el Acuerdo Municipal 011 de 2014 mediante el cual se adoptó el POT del municipio de Bucaramanga, **CONCEDE: un RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN junto con LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL** decisión soportada en los siguientes elementos:

PARTE CONSIDERATIVA

PRIMERO: Que la solicitud fue presentada en vigencia del Acuerdo 011 de 2014 que aprobó el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Bucaramanga y radicada en legal y debida forma con el número **68001-1-24-0170** el 25 de noviembre de 2024 de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.6.4.2.2 y 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015; habiendo presentado los titulares todos los documentos exigibles para la presente actuación urbanística, para el inmueble identificado con el número predial **292231** nomenclatura **CALLE 36 # 2 OCC** Barrio **LA JOYA** del municipio de Bucaramanga. y las matrículas inmobiliarias

SEGUNDO: Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico por el equipo técnico y Jurídico del Curador Urbano No 1 de Bucaramanga, según consta en el acta de observaciones y correcciones y el concepto de viabilidad, que dan cuenta del trámite previsto en las normas que regulan presente actuación urbanística; de acuerdo con estos documentos se encontró que:

- El titular de la solicitud urbanística ostenta la calidad de propietario, poseedor, fideicomiso o de fideicomitente de los inmuebles sujetos a este procedimiento, por tanto, se ajusta al requerimiento establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015.
- La solicitud de la actuación urbanística presentó la documentación requerida en la resolución 463 de 2017 del ministerio de vivienda ciudad y territorio, y la resolución que la modifique, adicione o sustituya, ajustándose en todo al marco normativo establecido.
- Se verificó que el predio y/o el inmueble a reconocer no se encuentra incurso en ninguna de las situaciones que impiden el acto administrativo solicitado, las cuales se encuentran enumeradas en el artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015.
- Se verificó que el inmueble objeto de la solicitud cumpliera con el uso del suelo y que sus desarrollos arquitectónicos hayan culminado como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017; estos requisitos de procedibilidad establecidos en el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015 fueron corroborados para el primer elemento a través de la consulta de la norma urbana y del segundo a través de la declaración de antigüedad prestada por el titular de la solicitud, la cual se entiende cierta y emitida bajo la gravedad de juramento, en cumplimiento de lo dispuesto por el Decreto 1077 ibídem y en aplicación a la presunción de la buena fe del particular.
- Dando cumplimiento al artículo 13° Distancias de seguridad de la Resolución 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía, los constructores y el titular de la solicitud presentaron a la curaduría urbana manifestación por escrito que los proyectos que solicitan dicho trámite cumplen a cabalidad con las distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE.

TERCERO: Que atendiendo el contenido del párrafo 1° del artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto 1077 de 2015 el municipio de Bucaramanga reglamentó mediante el artículo 471 del POT lo relativo a las normas urbanísticas que se deben cumplir en los actos de reconocimiento de edificaciones existentes y de acuerdo este artículo se procedió a:

- Comunicar, dentro de los cinco días hábiles siguientes al recibo de la solicitud de reconocimiento, adjuntando copia de todos los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, a la Subsecretaría de Planeación Municipal para hacerse parte de la presente solicitud. Producto de lo cual esta dependencia emitió un concepto bajo el 2-GDT-202412-00100934, que si bien no es vinculante se tuvo en cuenta al momento de decisión.
- Exigir el aislamiento posterior según la altura de la edificación, razón por la cual el solicitante adjuntó planos arquitectónicos y estructurales para dar soporte a las obras de demolición parcial y modificación de esos espacios arquitectónicos, estas actividades se respaldan en este acto administrativo con una licencia de construcción en esas modalidades.
- Constatar que el inmueble no esté invadiendo el espacio público; así mismo en los planos arquitectónicos se dejó señalado para futuras intervenciones de ampliación los elementos constitutivos del espacio público y las dimensiones del perfil vial establecidos en POT, los cuales son de obligatorio cumplimiento en ese evento de modificación y demolición parcial. Así mismo se constató que el diseño del espacio público presentado con los planos arquitectónicos estuviese conforme al manual de espacio público del municipio de Bucaramanga.
- Que el proyecto de construcción contempló en su diseño las condiciones que garantizan la accesibilidad y desplazamiento de las personas con

| Tipo y modalidad de licencia urbanística | | | | Estado |
|--|----------------------------|----------------------|------------|--|
| RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN Junto con LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL | | | | OTORGADA |
| RESOLUCIÓN 032 DEL 24 DE FEBRERO DE 2025 | ID 68001-1-24-0170 | | | Conforme al POT Acuerdo 011/2014 |
| | Fecha | Radicación | 28/10/2024 | |
| | | Legal y debida forma | 25/11/2024 | |
| | | | | |
| Licencia. | Numero único de radicación | | | |



ORIGINAL

movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, el Decreto 1538 de 2005, el Decreto 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC. Estas condiciones deben ser respetadas en obra y en todo caso, de ser necesario, la misma debe ajustarse para garantizar la accesibilidad.

CUARTO: Que previo a la expedición del presente acto administrativo se verificó el cumplimiento de la publicidad efectiva, permitiendo la participación de los vecinos colindantes y la intervención de terceros, para lo cual el solicitante de la actuación urbanística instaló una valla en un lugar visible en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, allegando al expediente una fotografía de la misma dentro del término establecido, así mismo el curador urbano citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud, para que tuvieran la oportunidad de hacerse parte y pudieran hacer valer sus derechos, sin que a la fecha de expedición de este acto administrativo se hayan manifestado o constituido como parte.

QUINTO: Que la expedición del reconocimiento no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto del mismo. El reconocimiento de edificación recae sobre el inmueble o inmuebles objeto de solicitud y produce todos sus efectos aun cuando sean enajenados. El titular del reconocimiento será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

SEXTO: Que el titular de la solicitud de la presente actuación urbanística cumplió con los siguientes obligaciones y deberes previos a la expedición de este acto administrativo:

- a. Canceló las siguientes obligaciones:
- a.1 Expensas fijas y variables mediante las facturas N° FE 3011 y FE 3290
 - a.2 Impuesto de delineación y urbanismo por la suma de \$ 638.327 según recibo N° 012001S3500090748
 - a.3 Compensación Deberes urbanísticos por la suma de \$ 864.000 según recibo N° 012001S3500090749
 - a.4 Estampilla Pro- uis por la suma de \$914.430 según recibo N°2502500094145.

PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto en la parte considerativa, el curador urbano uno de Bucaramanga resuelve:

ARTÍCULO N° 1. Conceder un **RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN junto con LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL** decisión para el predio identificado así:

Información Documental:

| Predio N° | Número predial | Matrícula Inmobiliaria | Dirección | Barrio | Área m2 |
|-----------|----------------|------------------------|------------------|---------|---------|
| 1 | | | CALLE 36 # 2 OCC | LA JOYA | 126.00 |

Información geográfica:

El área es el resultado de la operación matemática de los linderos.

| Predio | Coordenadas | | Artículo 365 del POT Sistema de coordenadas en MAGNA SIRGAS |
|--------|-------------|-----------|---|
| 1 | Norte: 1278 | Este: 110 | |

ARTICULO 2°. Reconocer como titulares del acto de reconocimiento de edificación existente y la licencia de construcción a las siguientes personas

| Actúa en calidad | Nombre | Documento de identidad |
|------------------|----------------------------------|------------------------|
| Propietaria | MARIA LUISA BARRERA | |
| Propietaria | ISABEL CRISTINA RIVERA BARRERA | |
| Propietaria | LUISA FERNANDA ECHEVERRI RIVERA | |
| Propietario | LUIS ALBERTO ECHEVERRI HERNANDEZ | |

ARTICULO N° 3. Reconocer a los profesionales responsables del proyecto, de los estudios y de los documentos técnicos presentados, a quienes firman en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, los cuales, con ella declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas.

| Tipo y modalidad de licencia urbanística | | | | Estado |
|--|----------------------------|----------------------|------------|--|
| RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN junto con LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL | | | | OTORGADA |
| RESOLUCIÓN 032 DEL 24 DE FEBRERO DE 2025 | ID 68001-1-24-0170 | | | Conforme al POT Acuerdo 011/2014 |
| | Fecha | Radicación | 28/10/2024 | |
| | | Legal y debida forma | 25/11/2024 | |
| Licencia. | Numero único de radicación | | | |



CURADURÍA URBANA No.1
DE BUCARAMANGA

ORIGINAL

Actúa en calidad
Director de la construcción
Arquitecto Proyectista
Ingeniero Civil Diseñador estructural
Diseñador de elementos no estructurales
Ingeniero Civil Geotecnista
Revisor Independiente

Nombre
OLGA ROCIO PARADA BERNAL
OLGA ROCIO PARADA BERNAL
LAURENT MARIA BOHORQUEZ RIOS
LAURENT MARIA BOHORQUEZ RIOS
MIGUEL ROBERTO MATEUS ACOSTA
RICARDO VERA LIZARAZO

Matrícula

ARTICULO N° 4. Autorizar las obras e intervenciones urbanísticas que a continuación se describen:

1. Antecedentes:

- 1.1 Concepto de Norma Urbanística OA-0112-2024, expedido el 26 junio de 2024 por el Arq. Luis Carlos Parra Salazar en calidad de Curador Urbano 1 de Bucaramanga.
- 1.2 Licencia de construcción 02-006-LC expedido el 22 mayo de 2002 por la Curaduría urbana 2 de Bucaramanga.

2. Descripción del proyecto a licenciar

Acto de reconocimiento del cuarto piso de una edificación, destinado a vivienda, se acompaña de licencia de construcción en las modalidades de reforzamiento estructural de toda la edificación, demolición parcial de una parte de la edificación a fin de recuperar el aislamiento posterior normativo lo cual implicó modificar algunos espacios internos de ese nivel, también se modifica el segundo piso para generar una nueva unidad de vivienda.

De acuerdo con las anteriores actuaciones urbanísticas, queda finalmente aprobado una edificación de 4 pisos de altura, destinado a vivienda multifamiliar conformado por 5 unidades de vivienda. cuenta con 1 cupo de parqueadero vehicular.

Nota: Se aprueba la demolición de una columna existente que no fue autorizada en la licencia de construcción previamente otorgada, con el fin de restablecer el aislamiento posterior según la normativa vigente. En consecuencia, se mantienen los metros cuadrados construidos aprobados en la licencia de construcción previamente emitida para los pisos 1, 2 y 3.

3. Características y normas aplicables al proyecto.

| 3.1 Área total intervenida m2 | | | | | | | | | | 3.2 Número de nuevas unidades privadas | |
|-------------------------------|-------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------------|--|---------|
| Uso Principal | Tipo | Histórico | Área Reconocida | Área Demolida P | Área Modificada | Área Reforzada | Área Construida | Área Descontar | Índice de construcción | Cantidad | Área m2 |
| Residencial | NoVIS | 276.92 | 112.00 | 28.27 | 82.11 | 361.73 | 360.65 | 32.50 | 328.15 | 5 | 328.15 |
| Área intervenida | | | 584.11 | | | | | | | | |

| 3.3 determinantes del predio | | | |
|--|--|----------------------|-----------------|
| 3.3.1 Norma Urbana | | 3.3.2 Socioeconómico | |
| Ficha normativa | 9 | Estrato | 3 |
| Sector | 5 | ZGU No | 19 |
| Subsector | 5-A | \$m2 ZGU | 108000 |
| 3.3.3 Restricciones/limitaciones | | | |
| Restricciones a la ocupación Ficha N°13 | | | SIN |
| Amenaza y Riesgo. Zona Sísmica | | | SIN |
| Utilidad pública. Certificado de L y T | | | SIN |
| Bien de interés cultural y/o zona de influencia. | | | NO |
| 3.3.4 Suelo | | | |
| Clase Suelo | Urbano | | |
| Tratamiento urbanístico | Renovación-TRA-2-Reactivación | | |
| Área de actividad | Residencial-R-4- con actividad económica | | |
| Unidad de uso | Vivienda: Residentes (R) - 0 | | |
| Escala Urbana | NA | | |
| 3.3.5 Perfil vial | | | |
| Elementos | CALLE 36 | | |
| | Norma | Proyecto | CUMPLE CON MEPB |
| Separador central | NA | NA | |
| Calzada | 5.50 | 5.50 | |
| Franja amoblamiento | NA | NA | |
| Franja circulación | 2.00 | 2.00 | |

| 3.4 edificabilidad y volumetría | | | | | | |
|---------------------------------|--------|----------|----------|----------|-------------|------|
| 3.4.1 Índices | | Norma | Proyecto | Estado | | |
| Ocupación 0.70 | | 88.20 | 85.03 | CUMPLE | | |
| Construcción 2.10 | | 264.60 | 328.15 | Art 471° | | |
| Art. 471 ° Reconocimiento | | | | | | |
| 3.4.2 Volumen | | Norma | Proyecto | Estado | | |
| Tipología edificatoria | | Continua | Continua | CUMPLE | | |
| Altura máxima | Pisos | 3 | 4 | Art 471° | | |
| | Sótano | NA | NA | NA | | |
| Art. 471 ° Reconocimiento | | | | | | |
| 3.4.3 Aislamientos | | Norma | Proyecto | Estado | | |
| Antejardín (1) CLL36 | | 2.00 | 2.00 | CUMPLE | | |
| Antejardín (2) | | NA | NA | NA | | |
| Lateral | | NA | NA | NA | | |
| Posterior | | 5.00 | 5.00 | Art 471° | | |
| Art. 471 ° Reconocimiento | | | | | | |
| 3.4.4 Parqueaderos | | Vehículo | Visitan | Carg | Moto | Bici |
| Piso 1 | | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.4.5 Equipamiento | | m2 | | | Descripción | |
| NA | | NA | | | NA | |

| Tipo y modalidad de licencia urbanística | | | Estado |
|--|----------------------------|----------------------|--|
| RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN junto con LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL | | | OTORGADA |
| RESOLUCIÓN 032 DEL 24 DE FEBRERO DE 2025 | ID 68001-1-24-0170 | | Conforme al POT Acuerdo 011/2014 |
| | Fecha | Radicación | 28/10/2024 |
| | | Legal y debida forma | 25/11/2024 |
| Licencia. | Número único de radicación | | |



ORIGINAL

ARTÍCULO N° 5. Reconocer como parte integral de este acto administrativo los documentos legales y técnicos presentados por los titulares de la solicitud urbanística y los profesionales reconocidos quienes son responsables por su contenido; también hace parte de este acto los documentos expedidos por el curador urbano. A continuación, se relacionan: Plano georreferenciado, planos arquitectónicos, protocolo de demolición, memoria de cálculos, memorias de elementos no estructurales, peritaje técnico, planos diseño estructural, memorial firmado por el revisor independiente y plano de elementos no estructurales.

Parágrafo. El numeral A.1.5.2 del capítulo A.1 de la NSR-10 señala que los planos arquitectónicos, estructurales y de elementos no estructurales, que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra; este mandato es concordante con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 que señala que se debe mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

ARTÍCULO N° 6. Obligaciones de profesionales y titulares responsables de las actuaciones urbanísticas

1. Profesionales responsables del proyecto.

1.1. **Ley 388 de 1997. Artículo 99° numeral 5.** El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

1.2. **Parágrafo del artículo 2.2.6.1.1.15 Decreto 1077/2015.** Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles.

El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo. En caso de que el curador urbano que otorgó la licencia ya no estuviere en ejercicio, se deberá informar a la autoridad municipal o distrital encargada de la preservación, manejo y custodia del expediente de la licencia urbanística otorgada.

1.3. **A.1.5.1- Diseñador Responsable. Capítulo A.1 NSR-10.** La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. Se presume que cuando un elemento figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas para cumplir con el propósito del reglamento y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano es responsable del diseño correspondiente.

2. Del titular de la licencia.

2.1 **Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.3.6 Obligaciones del titular de la licencia. (Decreto 1469 de 2010, art. 39) Decreto 1783 de 2021.** El titular, el cumplimiento de las obligaciones que le son aplicables de la relación contenida en el artículo ibidem:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
5. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

| Tipo y modalidad de licencia urbanística | | | Estado |
|--|----------------------------|----------------------|--|
| RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN junto con LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL | | | OTORGADA |
| RESOLUCIÓN 032 DEL 24 DE FEBRERO DE 2025 | ID 68001-1-24-0170 | | Conforme al POT Acuerdo 011/2014 |
| | Fecha | Radicación | 28/10/2024 |
| | | Legal y debida forma | 25/11/2024 |
| Licencia. | Numero único de radicación | | |



CURADURÍA URBANA No.1
DE BUCARAMANGA

ORIGINAL

7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
10. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
11. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Adicionalmente para el caso del reconocimiento debe dar alcance al contenido del numeral 2 del artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 que reza: Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles.

Así mismo, se recalca que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta.

- 2.1. **Acuerdo 011 de 2014. Plan de Ordenamiento Territorial. Subtítulo 4° Normas para la ejecución de obras de construcción.** Debe dar cumplimiento a los artículos 365° a 378°; por efecto de economía se relacionan sólo los temas que le son impuestos al titular de la actuación urbanística por parte del municipio, los cuales se pueden consultar directamente por el titular: Artículo 365° Amarre geodésico; Artículo 367° Operación de equipos y herramientas de construcción, demolición y reparaciones de vías; Artículo 369° Demoliciones; Artículo 370° Cerramiento temporal del predio durante la ejecución de obras de construcción; Artículo 371° Señalización temporal de la obra; Artículo 372° Señalización temporal de vías; Artículo 373° Movimientos de tierras y excavaciones; Artículo 374° Acopio de materiales; Artículo 375° Protección y mallas; Artículo 376° Ocupación temporal de la vía y estacionamientos de vehículos al frente de las obras; Artículo 377° Transporte de materiales y Artículos 378° Servicios sanitarios en las obras.
- 2.2. **Resolución 190708 de 2013 por medio de la cual se expide el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas –RETIE.** El titular de la actuación urbanística y el constructor deben dar cumplimiento integral a este reglamento y en particular guardar las distancias de aislamiento a las redes eléctricas según su capacidad y atender las responsabilidades contenidas para los diseñadores y los constructores.

ARTICULO N° 7. Librar las siguientes notificaciones personales.

1. Notificar personalmente a los titulares, del contenido de la presente resolución en los términos del Decreto 1077 de 2015 y Ley 1437 de 2011.
2. Notificar personalmente a cualquier persona que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos del Decreto ibidem.
3. Notificar personalmente a la Subsecretaría de Planeación Municipal en virtud del contenido del literal a del numeral del artículo 471° del POT mediante el cual esta entidad se hizo parte de los actos de reconocimiento.

Parágrafo. Podrá notificarse por medio electrónico de existir autorización, de conformidad con el artículo 67 de la ley 1437 de 2011- CPACA, de no poder hacerse de esta forma se realizará conforme el procedimiento previsto en los artículos 67 y ss. de la Ley 1437 de 2011, es decir mediante citación para notificación personal y de no poder hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se notificará por aviso de conformidad con el Art 69 ss. y concordantes de la ley ibidem.

ARTICULO N° 8. Conceder, con fundamento en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 y 2.2.6.4.2.5 del decreto 1077 de 2015, una vigencia de veinticuatro (24) meses para ejecutar las obras autorizadas en la licencia de construcción en las precitada(s) modalidad(es), que acompaña(n) el reconocimiento. Contado a partir de la fecha en que quede en firme el presente acto administrativo. Esta fecha quedará consignada de forma expresa en el acto administrativo que certifique la ejecutoria.

Parágrafo 1. La ejecución de las obras autorizadas en la licencia de construcción otorgada junto al acto de reconocimiento, correspondientes a la demolición parcial y modificación que permitan el cumplimiento del art 471 del POT, es de obligatorio cumplimiento, pues el reconocimiento sólo se declara junto a esta licencia, en el entendido que cumplirá con la precitada norma.

| Tipo y modalidad de licencia urbanística | | | Estado |
|--|----------------------------|----------------------|--|
| RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN junto con LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL | | | OTORGADA |
| RESOLUCIÓN 032 DEL 24 DE FEBRERO DE 2025 | ID 68001-1-24-0170 | | Conforme al POT Acuerdo 011/2014 |
| | Fecha | Radicación | 28/10/2024 |
| | | Legal y debida forma | 25/11/2024 |
| Licencia. | Numero único de radicación | | |



CURADURÍA URBANA No.1
DE BUCARAMANGA

ORIGINAL

Parágrafo 2. La licencia puede ser prorrogada por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, para ello el titular de la licencia debe radicar una solicitud con la correspondiente documentación a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra de la iniciación de la obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

Cuando la licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de sus prórrogas, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud. Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las situaciones contempladas en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del decreto 1077 de 2015.

ARTICULO N° 9. Contra este acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Secretaría de Planeación, para que lo aclare, modifique o revoque; El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO N° 10. La presente resolución rige a partir de su fecha de ejecutoria.

Notifíquese y cúmplase. Expedida en Bucaramanga, el 24 de febrero de 2025.

ARQ. LUIS CARLOS PARRA SALAZAR
Curador Urbano Uno de Bucaramanga

Proyectado/revisado por:

Abg. María Margarita Jerez Arias

| | | | | | |
|--|----------------------------|----------------------|------------|--------------|--|
| Tipo y modalidad de licencia urbanística | | | | Estado | |
| RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN junto con LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL | | | | EJECUTORIADA | |
| RESOLUCIÓN 032 DEL 24 DE FEBRERO DE 2025 | ID 68001-1-24-0170 | | | | |
| | Fecha | Radicación | 28/10/2024 | | |
| | | Legal y debida forma | 25/11/2024 | | |
| Licencia. | Numero único de radicación | | | | |



ORIGINAL

1.2 Licencia de construcción 02-006-LC expedido el 22 mayo de 2002 por la Curaduría urbana 2 de Bucaramanga.

2. Descripción del proyecto a licenciar

Acto de reconocimiento del cuarto piso de una edificación, destinado a vivienda, se acompaña de licencia de construcción en las modalidades de reforzamiento estructural de toda la edificación, demolición parcial de una parte de la edificación a fin de recuperar el aislamiento posterior normativo lo cual implicó modificar algunos espacios internos de ese nivel, también se modifica el segundo piso para generar una nueva unidad de vivienda.

De acuerdo con las anteriores actuaciones urbanísticas, queda finalmente aprobado una edificación de 4 pisos de altura, destinado a vivienda multifamiliar conformado por 5 unidades de vivienda. cuenta con 1 cupo de parqueadero vehicular.

Nota: Se aprueba la demolición de una columna existente que no fue autorizada en la licencia de construcción previamente otorgada, con el fin de restablecer el aislamiento posterior según la normativa vigente. En consecuencia, se mantienen los metros cuadrados construidos aprobados en la licencia de construcción previamente emitida para los pisos 1, 2 y 3.

3. Características y normas aplicables al proyecto.

| 3.1 Área total intervenida m2 | | | | | | | | | | 3.2 Número de nuevas unidades privadas | |
|-------------------------------|-------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------------|--|---------|
| Uso Principal | Tipo | Histórico | Área Reconocida | Área Demolida P | Área Modificada | Área Reforzada | Área Construida | Área Descontar | Índice de construcción | Cantidad | Área m2 |
| Residencial | NoVIS | 276.92 | 112.00 | 28.27 | 82.11 | 361.73 | 360.65 | 32.50 | 328.15 | 5 | 328.15 |
| Área intervenida | | | 584.11 | | | | | | | | |

| 3.3 determinantes del predio | | | | 3.4 edificabilidad y volumetría | | | |
|------------------------------|-----|----------------------|--------|---------------------------------|--------|--------|----------|
| 3.3.1 Norma Urbana | | 3.3.2 Socioeconómico | | 3.4.1 Índices | | | |
| Ficha normativa | 9 | Estrato | 3 | Ocupación 0.70 | 88.20 | 85.03 | CUMPLE |
| Sector | 5 | ZGU No | 19 | Construcción 2.10 | 264.60 | 328.15 | Art 471° |
| Subsector | 5-A | \$m2 ZGU | 108000 | Art. 471 ° Reconocimiento | | | |

| 3.3.3 Restricciones/limitaciones | | 3.4.2 Volumen | |
|--|-----|---------------------------|----------|
| Restricciones a la ocupación Ficha N°13 | SIN | Tipología edificatoria | Continua |
| Amenaza y Riesgo. Zona Sísmica | SIN | Altura | 3 |
| Utilidad pública. Certificado de L y T | SIN | Pisos | 4 |
| Bien de interés cultural y/o zona de influencia. | NO | Sótano | NA |
| | | Art. 471 ° Reconocimiento | |

| 3.3.4 Suelo | | 3.4.3 Aislamientos | |
|-------------------------|--|---------------------------|------|
| Clase Suelo | Urbano | Antejardín (1) CLL36 | 2.00 |
| Tratamiento urbanístico | Renovación-TRA-2-Reactivación | Antejardín (2) | NA |
| Área de actividad | Residencial-R-4- con actividad económica | Lateral | NA |
| Unidad de uso | Vivienda: Residentes (R) - 0 | Posterior | 5.00 |
| Escala Urbana | NA | Art. 471 ° Reconocimiento | |

| 3.3.5 Perfil vial | | 3.4.4 Parqueaderos | | | |
|---------------------|----------|--------------------|----------|---------|------|
| Elementos | CALLE 36 | | Vehículo | Visitan | Carg |
| | Norma | Proyecto | | | |
| Separador central | NA | NA | 1 | 0 | 0 |
| Calzada | 5.50 | 5.50 | | | |
| Franja amoblamiento | NA | NA | | | |
| Franja circulación | 2.00 | 2.00 | | | |

| 3.4.5 Equipamiento | | 3.4.6 Equipamiento | |
|--------------------|--|--------------------|-------------|
| | | m2 | Descripción |
| NA | | NA | NA |

VIGENCIA. Con fundamento en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 se concede una vigencia de **veinticuatro (24) meses** para ejecutar las obras autorizadas en la licencia de construcción en la(s) precitada(s) modalidad(es) que acompaña(n) el reconocimiento, los cuales van **DESDE EL 18 DE MARZO DE 2025 HASTA EL 18 DE MARZO DE 2027.**

Parágrafo 2. La licencia puede ser prorrogada por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, para ello el titular de la licencia debe radicar una solicitud con la correspondiente documentación a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra de la iniciación de la obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

| Tipo y modalidad de licencia urbanística | | | | Estado |
|--|----------------------------|----------------------|------------|-------------------------------------|
| RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN junto con LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL | | | | EJECUTORIADA |
| RESOLUCIÓN 032 DEL 24 DE FEBRERO DE 2025 | ID 68001-1-24-0170 | | | Conforme al POT Acuerdo 011/2014 |
| | Fecha | Radicación | 28/10/2024 | |
| | | Legal y debida forma | 25/11/2024 | |
| Licencia. | Numero único de radicación | | | |



ORIGINAL

CURADOR URBANO UNO DE BUCARAMANGA
ARQ. LUIS CARLOS PARRA SALAZAR

Nombramiento Decreto municipal 0070 de 4 de junio de 2021
Diligencia de posesión N° 0125 de 9 de junio de 2021

El curador urbano uno de Bucaramanga **LUIS CARLOS PARRA SALAZAR** en uso de sus facultades legales, derivadas de los actos de posesión y nombramiento y de las facultades legales conferidas por las leyes: Ley 9 de 1989; Ley 388 de 1997; Ley 400 de 1997, Ley 1796 de 2016; los decretos nacionales: Decreto 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios que reglamenta el sector de vivienda, ciudad y territorio y en particular aquellos que establecen las condiciones para el estudio y expedición de la licencias urbanísticas; Decreto 926 de 2010 y sus decretos modificatorios del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente NSR-10 y el Acuerdo Municipal 011 de 2014 mediante el cual se adoptó el POT del municipio de Bucaramanga, **CERTIFICA QUE LA RESOLUCIÓN 032 DEL 24 DE FEBRERO 2025** por medio de la cual se concede **RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION, DEMOLICION PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**, se encuentra **EJECUTORIADA**, al haber concluido los términos de ley sin haberse interpuesto ningún recurso. El contenido de licencia se encuentra en la precitada resolución en su estado **OTORGADA**, sin embargo, se procede a resaltar los datos de identificación de esta y a consignar de forma expresa la fecha de la vigencia

Información Documental:

| Predio N° | Número predial | Matrícula inmobiliaria | Dirección | Barrio | Área m2 |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------|---------|---------|
| 1 | 68001 | 2 | CALLE 36 # 2 | LA JOYA | 126.00 |

Información geográfica:

La área es el resultado de la operación matemática de los linderos.

| Predio | Coordenadas | | Artículo 365 del POT Sistema de coordenadas en MAGNA SIRGAS |
|--------|-------------|-----------|--|
| 1 | Norte: 12 | Este: 111 | |

ARTICULO 2°. Reconocer como titulares del acto de reconocimiento de edificación existente y la licencia de construcción a las siguientes personas

| Actúa en calidad | Nombre | Documento de identidad |
|------------------|----------------------------------|------------------------|
| Propietaria | MARIA LUISA BARRERA | CC |
| Propietaria | ISABEL CRISTINA RIVERA BARRERA | CC |
| Propietaria | LUISA FERNANDA ECHEVERRI RIVERA | CC. |
| Propietario | LUIS ALBERTO ECHEVERRI HERNANDEZ | CC |

ARTICULO N° 3. Reconocer a los profesionales responsables del proyecto, de los estudios y de los documentos técnicos presentados, a quienes firman en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, los cuales, con ella declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas.

| Actúa en calidad | Nombre | Matrícula |
|---|------------------------------|-----------|
| Director de la construcción | OLGA ROCIO PARADA BERNAL | |
| Arquitecto Proyectista | OLGA ROCIO PARADA BERNAL | |
| Ingeniero Civil Diseñador estructural | LAURENT MARIA BOHORQUEZ RIOS | |
| Diseñador de elementos no estructurales | LAURENT MARIA BOHORQUEZ RIOS | |
| Ingeniero Civil Geotecnista | MIGUEL ROBERTO MATEUS ACOSTA | |
| Revisor Independiente | RICARDO VERA LIZARAZO | |

ARTICULO N° 4. Autorizar las obras e intervenciones urbanísticas que a continuación se describen:

1. Antecedentes:

- 1.1 Concepto de Norma Urbanística OA-0112-2024, expedido el 26 junio de 2024 por el Arq. Luis Carlos Parra Salazar en calidad de Curador Urbano 1 de Bucaramanga.

| Tipo y modalidad de licencia urbanística | | | Estado | |
|--|----------------------------|----------------------|-------------------------------------|--|
| RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN junto con LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL | | | EJECUTORIADA | |
| RESOLUCIÓN 032 DEL 24 DE FEBRERO DE 2025 | ID 68001-1-24-0170 | | Conforme al POT Acuerdo 011/2014 | |
| | Fecha | Radicación | | |
| | | Legal y debida forma | | |
| Licencia. | Numero único de radicación | | | |



CURADURÍA URBANA No. 1
DE BUCARAMANGA

ORIGINAL

Cuando la licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de sus prórrogas, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud. Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las situaciones contempladas en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del Decreto 1077 de 2015.

Notifíquese y cúmplase. Expedida en Bucaramanga, el 18 de marzo de 2025.

ARQ. LUIS CARLOS PARRA SALAZAR
Curador Urbano Uno de Bucaramanga

Proyectado/revisado por: Abg. Maria Margarita Jerez Arias.

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. 0070 del 4 Junio de 2021,
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° | | VR24-1612 | | OA-0112-2024 | |
|--|------------------------------------|---|---------------------------|-----------------------------------|--|
| DATOS GENERALES | | | Ubicación Ficha Normativa | | |
| NUMERO PREDIAL: | | | | | |
| SOLICITANTE: | | MARIA LUISA BARRERA DE RIVERA | | | |
| DIRECCIÓN: | | | | | |
| COMUNA: | | 5 GARCIA ROVIRA | | | |
| BARRIO: | | LA JOYA | | | |
| ESTRATO | | 3 | | | |
| TIPO DE EDIFICACIÓN ACTUAL | | Material MATERIAL | | | |
| | | N° Pisos 3 | | | |
| CONSTRUCCIONES VECINAS | | Colindancia N° Pisos Voladizo | | | |
| | | Norte --- --- | | | |
| | | Sur --- --- | | | |
| | | Oriente 1 0,00 | | | |
| | | Occidente 2 0,60 Aprox. | | | |
| ZONA NORMATIVA | | 9 Atributos del Predio | | | |
| Área del Predio/s | | 126,00 | | m2 | |
| Frente del predio/s | | 7,00 | | ml | |
| Sujeto a compensación por Esp Pub Art 192 | | APLICA | | | |
| Área de Actividad | | R-4 | | | |
| Zona Geoeconómica Urbana (ZGU) | | Cód.. 19 | | (\$*m2) 108000 | |
| Clasificación del Suelo: | | URBANO | | BIC NO | |
| Tratamiento Urbanístico: | | TRA-2 | | Área de influencia de BIC NO | |
| Zonificación de Restricciones a la Ocupación | | ZONA 13 | | Utilidad Pública NO | |
| | | Amenaza y Riesgos | | ZONA 2 Amenaza Sísmica Territorio | |
| Se advierte que si los linderos y/o área del predio no se llegan a encontrar consignados en el certificado de libertad y tradición y/o títulos de propiedad; los trámites concernientes a la inscripción, aclaración y/o corrección de área y linderos del predio con fines registrales, deberá adelantarlos ante el área metropolitana de Bucaramanga (gestor catastral), mediante los procedimientos establecidos en la resolución conjunta IGAC No. 1101 SNR No. 11344 del 31 de Diciembre de 2020. Por lo anterior, se sugiere antes de radicar cualquier otra actuación de licencia de construcción, realizar la inscripción de los linderos y/o área lote conforme a lo antes indicado, para poder realizar un trámite notarial y registral exitoso. | | | | | |
| 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 | 1,2,3,4,5 | | | |
| | Restringido | | | | |
| SERVICIOS | Principal | 14,15,16,22,25,28,43 | | | |
| | Complementario | 15,16,17,18,20,21,24,27,31,33,36,37,48,49 | | | |
| | Restringido | | | | |
| DOTACIONAL | Principal | 79 | | | |
| | Complementario | 53,54,55,56,57,58,61,62,63,64,65,66,68,69,70,71,72,73,77,78,80,81,84,92 | | | |
| | Restringido | | | | |
| INDUSTRIAL | Principal | 96,97,98,102,107,110,118,122 | | | |
| | Complementario | 99,103,112,115,117,119 | | | |
| | Restringido | | | | |
| Nota: Ver condiciones de Usos y distancias contra dotacionales según lo indica el art 349 del Acuerdo 011 de 2014. | | | | | |
| 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 de lote: | 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 pisos | | 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: | 2,00 | De 11 a 12 Pisos | 8,00 | 5,00 | |
| Retroceso Frontal: | Según uso, área y altura (Art 254) | De 13 a mas Pisos | 9,00 | 6,00 | |
| Aislamiento Frontal: | Artículo 290 | | | | |
| Voladizo | Ver pag. 4 | Parqueaderos: | Según Uso y estrato | | |
| Definición Tipología Edificatoria Continua: cuando las edificaciones se adosan a los predios colindantes por sus linderos laterales manteniendo el aislamiento posterior. | | | | | |

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LUIS CARLOS PARRA SALAZAR

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 colombianas 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 pueda sobrepasar los cincuenta decibelios (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 caro (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 sardinelos deberá ser de quince centímetros (15cm), la altura del sardinel se igualará a la de la 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 resaltes.
13. Todo proyecto según la norma NSR-10 de 2010 debe presentar estudio de suelos desde 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 (RETI), 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 establecidos 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:
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.
- 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 esta zona puede ser tratada como zona verde empedrada.
- 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 ubicados 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 254°** 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 | | | | | | | | OBSERVACIONES PARA CUPOS DE PARQUEO SEGÚN USO Y ACTIVIDAD |
| 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 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. |
| 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 | | | |

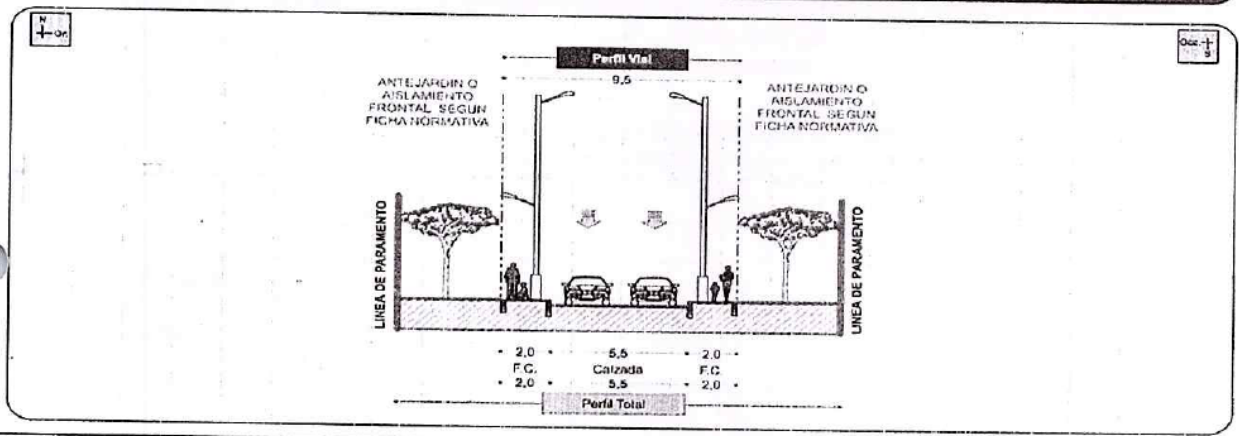
CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LUIS CARLOS PARRA SALAZAR

| | | | | |
|---|------------------------------|----------|--|--|
| 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. LUIS CARLOS PARRA SALAZAR

| PERFIL VIAL ACTUAL EXISTENTE EN SITIO | | | | | | |
|---------------------------------------|-------------|-----------------|--------|------------|----------|-----------|
| IDENTIFICACIÓN | | | | ELEMENTOS | | |
| VIA | | Costado del eje | | Antejardin | (F.C.) m | Calzada m |
| CALLE 36 | | Suroriente | | 1,52 | 1,20 | 5,45 |
| | | Suroccidente | | 1,45 | 1,22 | 5,50 |
| PERFIL VIAL NORMATIVO | | | | | | |
| IDENTIFICACIÓN | | | | ELEMENTOS | | |
| Via | Tipo perfil | Cod. | Perfil | Antejardin | (F.C.) m | Calzada m |
| CALLE 36 | 9,50A | 2 | 9,50 | 2,00 | 2,00 | 5,50 |

PERFIL - 9.50 m - Tipo A



Sobre la CALLE 36, el paramento de construcción debe estar a 6.75mts desde el eje de la vía que es el centro de la actual calzada vehicular; Debe retroceder desde el actual paramento de construcción (fachada de la edificación) sobre el costado Suroriente del eje vial 0.83mts para cumplir espacio publico normativo y adicional 0.48mts para cumplir con el antejardin / sobre el costado Suroccidente del eje vial 0.78mts para cumplir espacio publico normativo y adicional 0.55mts para cuplir con el antejardin exigido. Debe adecuar las franjas funcionales que componen el perfil vial normativo.

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. Artículo 253°. Definición de antejardín. Es el área libre no edificable de propiedad privada que por integrarse al perfil vial total hace parte integral del espacio público, y está comprendido entre la línea de propiedad privada del predio (que lo separa del andén) y el paramento de construcción de la edificación.

ZONIFICACION DE RESTRICCIÓN A LA OCUPACIÓN

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 conglomeráticos: estos suelos presentan susceptibilidad a amplificación sísmica.
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. 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 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 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.

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

| |
|--|
| El predio está sometido al régimen de propiedad horizontal, por lo tanto cualquier modificación que se desee realizar con la construcción diferente a la aprobada se deberá solicitar autorización primero de la Asamblea de copropietarios y seguidamente presentar Licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades de acuerdo a lo requerido, ante la Curaduría Urbana y además debe conservar el perfil vial interno según lo aprobado en la licencia de urbanización. |
| Para proyectar debe verificar si requiere plan de implantación; Según el Decreto 0069 de 2015 "Por el cual se definen y reglamentan los procedimientos para el estudio y aprobación de los planes de implantación en el municipio de Bucaramanga". |
| 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 .Link https://www.curaduria1bucaramanga.com/faq |

FECHA DE EXPEDICION:
26 Junio de 2024


ARQ. LUIS CARLOS PARRA SALAZAR
CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA