



# CURADURIA URBANA DE BUCARAMANGA N° 2

NIT. 9.131.892-8

Calle 36 No. 22-16 Ed. Agustín Codazzi 2º Piso Of. 201 Tel. 6352808 - 6352809 - Bucaramanga

E-mail: curaduria\_2@hotmail.com - www.curaduria2bucaramanga.co

El suscrito Curador Urbano de Bucaramanga, en uso de sus facultades que le confiere el Decreto 364 DE 2008, y de acuerdo con la solicitud elevada por los propietarios SE EXPIDE:



## CONCEPTO DE NORMA URBANA

N° **14-207 NU**

### INFORMACION DEL PREDIO

Solicitante: LUDWING ARLEY ANAYA

Número predial: 01-01-0057-0020/21-000

Dirección: CALLE 39 # 23 - 43/55

Barrio o urbanización: BOLIVAR

Estrato: Cuatro (4) Comuna: Trece (13)

Área Aproximada: 448,00 m<sup>2</sup>

### OBSERVACIONES VISITA

Tipo de construcción actual: MATERIAL

Voladizo: \*\*\*\*\*

Costado	Construcción	Nº de pisos	Antejardín	Voladizos	Observaciones
Oriente	SI	1	***	***	MATERIAL
Occidente	SI	2	***	****	MATERIAL

### LÍNEA DE DEMARCACIÓN

\*\*PERFIL OFICIAL en metros\*\*

Vía	Ancho de vía	Calzada	Separador	Zona verde	Anden	Antejardín	Voladizo
CALLE 39	13,00	6,00	****	*****	2,00	****	*****

Retrosesos (mts) Norte: \*\*\*\*\*

Sur: \*\*\*\*\*

Oriente: 1,00

Occidente 1,00

### NORMAS PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Tratamiento: ACTUALIZACIÓN TIPO 1

Area de actividad: Residencial tipo 3

Uso principal: Residencial Vivienda Tradicional

Usos complementarios: Comercio local y Oficinas grupo 1; Dotacional local; Industria de bajo impacto ambiental y fisico.

Índice de construcción neto: 2.7 - 7.0

Índice de ocupación neto: 0.7

Altura máxima: La resultante de la correcta aplicación de índices y aislamientos

Aislamiento posterior: 1 a 3 pisos 3.50 m de 1 a 5 pisos 5.00 m y mas de 5 pisos 1/3 de la altura a todo lo ancho del lote

Microzonificación Sísmica:

3A

Cupo de parqueo Residencial Tipo 3, para residentes es: 1:2 Viv, y para visitantes es, 1:8 Viv, Comercio local es: 1:80 mts2, comercio oficinas grupo 1 es: 1:60 mts2, Dotacional local es: 1:200 mts2, industria bajo impacto ambiental y fisico es: 1:120 mts2

### Observaciones:

Debe retroceder a partir del muro de cerramiento por la Calle 39, por el Oriente 1,00 mts y por el Occidente 1,00 mts respetando el perfil soportado por el GDT- 9242 RAD- 4432 del 29 de Agosto del 2007. \*Artículo 434°. De la incidencia de los aislamientos posteriores en los índices. Se debe adoptar el tratamiento para el espacio público según Decreto No. 0067, del 09 de mayo de 2008, por el cual se adopta el Manual para el diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga. \*Estudio de Microzonificación Sísmica: ZONA 3A-. Ver anexos al respaldo. Las modificaciones nuevas que se radiquen a partir del 15 de Diciembre del 2010, deben dar cumplimiento a la Norma Sismo Resistente NSR-10 (Ley 926 de 2010) en lo referente a separaciones entre estructuras adyacentes, por consideraciones sísmicas dadas en el Art. A.6.5 del Capítulo A.6 de dicha norma, y a la norma solo para el ALDO para proyectos radicación antes del 27 DE MAYO DEL 2014.

Los datos en este documento son válidos durante su vigencia según el plan de ordenamiento territorial

CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA N° 2

Fecha de expedición: 02 de Septiembre de 2014

Vigencia hasta: Miércoles, 02 de Septiembre de 2015

*¡ El Presente del Desarrollo Urbano !*



El suscrito Curador Urbano de Bucaramanga, en uso de sus facultades que le confiere el Decreto 564 DE 2006, y de acuerdo con la solicitud elevada por los propietarios SE EXPIDE:

## CONCEPTO DE NORMA URBANA

N° 14-207 NU

*El presente Concepto de Normas Urbanas esta dado con fundamento en el Decreto 564 de 2006 y con base a los acuerdos municipales: Acuerdo No. 034 de Septiembre 27 del 2000, Acuerdo N° 018 de Septiembre 27 del 2002 y Acuerdo 046 de Diciembre 30 del 2003, así como en su Decreto compilatorio. Para el diseño el Projectista debe elaborar el proyecto de acuerdo con esta normatividad*

1. Todo edificio multifamiliar o de carácter público, privado, o mixto que desarrollen comercio, servicios y vivienda que exceda de cinco pisos deberá ser dotado del servicio de ascensor.
2. En toda edificación que debido a su magnitud se exija ascensor o sea necesario instalar motobomba para el suministro de agua potable, debe existir un servicio eléctrico de emergencia, el cual permitirá mantener energía eléctrica en vestíbulos principales públicos, ascensores, motobombas y escaleras.
3. En los sectores residenciales en los cuales se destine el primer piso exclusivamente para estacionamiento, este punto no se contabilizará como área construida para el cálculo de los índices.
4. Todos los predios dentro de los sectores objeto de esta reglamentación, deberán dotar de arborización al frente del predio en proporción de 1 árbol por cada 5 metros de frente del predio. En las diferentes Áreas de Actividad, los árboles se localizarán de tal manera que no creen interferencia con el tráfico peatonal, deberán plantearse de una altura mínima de 1,50 metros, y siguiendo las especificaciones establecidas por la autoridad ambiental. Sobre las vías primarias y secundarias la arborización se localizará según lo determinen las normas específicas correspondientes a cada una. En las áreas de actividad Múltiple, Comercial y Dotacional las zonas verdes serán tratadas como zona dura arborizadas.
5. En predio esquinero, 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.
6. En ningún caso se permitirá la utilización de la zona de aislamiento anterior como rampa de acceso, pudiendo ésta tener un ancho máximo equivalente a un tercio (1/3) del frente total del predio con un ancho mínimo de tres metros con cincuenta (3.50 mts). El desarrollo de la rampa deberá iniciar al interior del paramento de construcción, y su pendiente no podrá sobrepasar del 18%.
7. Dentro de la volumetría permitida se contabilizarán todos y cada uno de los pisos del proyecto a excepción de tanques de agua y puntos fijos. Para los proyectos que desarrollen los parqueaderos en primer piso, este no se contará para la altura ni como área construida.
8. En los predios con topografía inclinada, la altura máxima permitida según el tratamiento correspondiente, se tomará en el punto medio del nivel natural del terreno.
9. Todos los predios deberán cumplir con los aislamientos exigidos según el tratamiento correspondiente. Cuando los lados del proyecto no sean paralelos a los bordes del predio, o cuando sean paralelos pero con diferentes distancias, se podrán permitir los aislamientos por promedio ponderado, siempre y cuando: el punto mínimo de aislamiento sea de (2.50mts), sin servidumbre de vista para el lateral y (4.0mts) para el posterior; el aislamiento entre frentes de edificaciones de un mismo conjunto, deberá ser de cinco metros como mínimos, medidos a partir del voladizo; el área de aislamiento que está siendo ocupada por la construcción se compense con las áreas donde se esté dejando un aislamiento mayor del exigido, de tal forma que el área total resultante de la ampliación de los aislamientos por promedio sea igual a la resultante de la aplicación regular de la norma. En los predios esquineros el aislamiento posterior será resultante de la prolongación de los aislamientos de los predios vecinos. En el momento de la presentación de un proyecto específico para desarrollar en el predio, se debe ajustar en un todo a los aislamientos establecidos en las normas de control de Erosión de la Autoridad Ambiental. En todas las coronas de los taludes deben construirse zanjas de coronación revestida, totalmente impermeabilizadas, capaces de recoger y entregar las aguas lluvias correspondientes al aguacero máximo en una hora para una recurrencia de mínimo 20 años. Se recomienda la utilización del método racional, debido a que este tiene un factor de seguridad mayor que otros métodos. Dichas zanjas no deben construirse muy cerca del borde de la corona del talud para evitar su derrumbamiento. Se deben construir zanjas intermedias en los taludes, mínimo cada cinco metros de diferencia de altura.
10. El área residencial mínima es aquella área mínima permitida, según el número de alcobas, siendo ésta área de (19.00m<sup>2</sup>) por cada alcoba. De acuerdo a lo anterior, las áreas residenciales mínimas permisibles serán las siguientes: Vivienda de (1) alcoba - 19.00 m<sup>2</sup>, Vivienda de (2) alcobas - 38.00 m<sup>2</sup>, Vivienda de (3) alcobas - 57.00 m<sup>2</sup>. Dentro de éstas áreas mínimas se incluyen todas y cada una de las alcobas del proyecto. Estas áreas mínimas permisibles no incluyen áreas comunes de dos o más viviendas como son los puntos fijos y las circulaciones comunales.
11. Todas las edificaciones que generan culatas deberán tratarlas como fachadas cerradas, con materiales de acabado que no requieren mantenimiento.
12. Todas las edificaciones de esquina deberán adecuar sus paramentos de construcción de modo que se mantengan libres las áreas determinadas por los radios mínimos de curvatura exterior o interior de los andenes, según tipo de vías que conformen la intersección.
13. En los planes parciales, las normas externas referentes al dimensionamiento, tratamiento y uso del espacio privado de primer piso, colindante con el espacio de uso público, deberán cumplirse en su totalidad desde la primera etapa de desarrollo en los casos en que se permitan desarrollos por etapas.
14. Los estacionamientos para usuarios residentes y/o visitantes deberán localizarse en el interior del paramento de construcción del predio, pudiendo ser cubiertos y/o descubiertos.
15. Los estacionamientos para visitantes deberán localizarse en el interior del paramento de construcción salvo en el caso en que el tratamiento correspondiente contemple espacios para dichos estacionamientos fuera del paramento de construcción.
16. Los estacionamientos deben tener las siguientes dimensiones mínimas: 2.50mts de ancho y 5.00mts de largo. Cuando por razones de dimensiones del predio, o por determinantes estructurales, no sea posible cumplir con el total de cupos con dimensiones mínimas, se permitirá un máximo de un cuarenta por ciento (40%) del número total del parqueo requerido con dimensiones de 4.00 mts de largo por 2.20 mts de ancho.
17. En ningún caso se permitirán sótanos o semisótanos en el área correspondiente a antejardín y/o cualquier otro tipo de aislamiento anterior.
18. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga.
19. La altura mínima de los sardineles deberá ser de quince centímetros (15 cms); 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 a los discapacitados. La pendiente del sardinel será igual a la pendiente de la calzada. Se hará en concreto o material cerámico. El cambio de nivel entre la calzada y el andén o la zona verde vial se debe realizar al exterior de la calzada.
20. 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 permiten gradas o resaltos.
21. Proyectos distintos al Título E de la Norma NSR-10 deben presentar estudios de suelos.