

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

RESOLUCIÓN No

(- - - 0 4 8) 0 3 ABR 2025

"Por la cual se aprueba el Plan de Implantación del Proyecto de apartamentos con servicios hoteleros "SKY TOWER" localizado en los predios ubicados entre la Transversal 93, una vía pública peatonal innominada por su costado norte, La Transversal Oriental y la Carrera 33 o Carretera Antigua de la Urbanización el Tejar del perímetro urbano del municipio de Bucaramanga e identificados con los códigos Catastrales 68001-01-04-0735-0422-000 y 68001-01-04-0735-0424-000"

EL SECRETARIO DE PLANEACION

En uso de sus facultades conferidas por el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, Decreto Municipal N° 069 de 2015, y

CONSIDERANDO

1. Que de otra parte, el artículo 6 de la Resolución No. 0462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (modificada mediante Resolución 1025 de 2021), contempla que, de conformidad con lo establecido con el artículo 101 de la Ley 769 de 2002, *"las nuevas edificaciones y las que se amplíen o adecuen para el desarrollo de usos comerciales, dotacionales, institucionales e industriales que generen modificaciones al sistema de tránsito que impacten negativamente la movilidad circundante y la de su zona de influencia, o se constituyan en un polo importante generador de viajes, deberán contar con un estudio de tránsito aprobado por la autoridad de tránsito competente, en el que se definan las medidas para prevenir o mitigar los citados impactos"*.
2. Que el Artículo 326 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 *"establece para cada área de actividad los usos permitidos, así como las condiciones para el desarrollo de cada uno de éstos según la unidad de uso, su intensidad, tamaño, escala de cobertura y medidas para control de Impactos urbanísticos, de conformidad con la clasificación consignada en los cuadros anexos N° 01 a 03"*.
3. Que el numeral 6 del Artículo 452 del Acuerdo No. 011 de 2014 define los planes de implantación como uno de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
4. Que la alcaldía de Bucaramanga mediante Decreto 069 de 2015 define y reglamenta los procedimientos para el estudio y aprobación de los Planes de Implantación en el Municipio de Bucaramanga.
5. Que el artículo segundo del Decreto 069 de 2015 define los planes de implantación como un *"instrumento de planeamiento urbanístico que desarrollan y complementan el Plan de Ordenamiento Territorial, por medio del cual la Administración Municipal, a través de la Secretaria de Planeación,*

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

precisa la norma específica aplicable para la aprobación de los proyectos correspondientes a superficies comerciales y de servicios, dotacionales e industriales, con el objeto de establecer las medidas necesarias para controlar y mitigar los impactos negativos; físicos y sociales, que puedan generarse en las zonas de influencia de los predios donde se vayan a desarrollar las actividades de que trata el presente Decreto (...)"

6. Que el artículo Tercero del Decreto Municipal No. 069 de 2015, señala las siguientes actividades que requieren Plan de implantación:
 1. *Todas las actividades comerciales, de servicios, dotacionales e industriales que se vayan a desarrollar en un área de lote igual o superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados.*
 2. *Las actividades comerciales y de servicios, dotacionales e industriales, que se relacionan en el cuadro N° 1. Denominado "Actividades que requieren plan de implantación"*
7. Que el artículo Quinto del Decreto Municipal No. 069 dispone que el procedimiento para la aprobación y adopción de planes de Implantación tiene cuatro etapas:
 1. *Etapas de consulta preliminar*
 2. *Etapas de Formulación*
 3. *Etapas de evaluación y aprobación*
 4. *Adopción.*
8. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo Cuarto del decreto en referencia, podrán solicitar la adopción de Planes de Implantación, los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los predios que sean objeto de dichos Planes.
9. Que mediante comunicación con radicado No. 1-SA-202312-00198396 de diciembre de 2023 de la ventanilla única de correspondencia el arquitecto JOHN NAZARIO ARIAS PEDRAZA, con fundamento en el poder conferido por el señor RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA identificado con la cédula de ciudadanía 13.832.694, como representante legal de INVERSIONES RASERMAR S.A.S. con NIT. 901.488.470-1, solicitó la consulta preliminar para para los predios identificados con los códigos catastrales número 68001-01-04-0735-0422-000 y 68001-01-04-0735-0424-000, folios de matrícula inmobiliaria número 300-298362 y 300-362724, ubicados entre la Transversal 93, una vía pública peatonal innominada por su costado norte, La Transversal Oriental y la Carrera 33 o Carretera Antigua de la Urbanización el Tejar del perímetro urbano del municipio de Bucaramanga.
10. Que el Proyecto objeto de consulta preliminar, se encuentra entre las actividades comerciales que requieren Plan de Implantación, identificada en el Cuadro N° 1. Denominado "Actividades que requieren plan de implantación", Unidad de uso No. 28, así:

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

COMERCIO Y SERVICIOS					
TIPO		GRUPO	No. UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DE COMERCIO (ver definiciones adicionales en el POT (Acuerdo 011 de 2014))	CONDICIONES ESPECIFICAS
2.a SERVICIOS GENERALES	2.a.4 SERVICIOS TURISTICOS	ALOJAMIENTOS Y HOTELES (NTSH 006)	28	HOTELES, APARTAMENTOS (APARTAMENTOS CON SERVICIOS HOTELEROS), HOSTALES (RENTA DE CAMAS CON SERVICIOS COMPARTIDOS MAYOR 1 DIA)	1. Con más de 50 habitaciones requiere plan de implantación. 2. Cumplir con las disposiciones vigentes sobre la materia.

11. Que la Secretaría de Planeación mediante oficio identificado con el consecutivo 2-GOT-202402-00007234 de febrero de 2024 dio respuesta a la solicitud de consulta preliminar para el proyecto de apartamentos con servicios hoteleros "SKY TOWER", señalando la viabilidad para continuar con la etapa de formulación del Plan de Implantación en los predios identificados con los códigos catastrales número 68001-01-04-0735-0422-000 y 68001-01-04-0735-0424-000.

12. Que mediante Oficio No. 183-2024 del 22 de abril de 2024, expedido por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga (DTB), se aprobó el estudio de tránsito para el proyecto denominado EDIFICIO RESIDENCIAL SKY TOWER DEL BARRIO EL TEJAR, ubicado entre la Transversal 93, una vía pública peatonal innominada por su costado norte, La Transversal Oriental y la Carrera 33 o Carretera Antigua de la Urbanización el Tejar del perímetro urbano del municipio de Bucaramanga elaborado por la Ingeniera Civil SANDRA MILENA COTE VARGAS con matrícula profesional 68202-158379.

13. Que mediante comunicación con radicado No.1-SA-202405-00111767 de mayo de 2024 de la ventanilla única de correspondencia el arquitecto JOHN NAZARIO ARIAS PEDRAZA, en calidad de apoderado de RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA identificado con la cédula de ciudadanía 13.832.694, como representante legal de INVERSIONES RASERMAR S.A.S. con NIT. 901.488.470-1, presentó ante esta Secretaria los documentos correspondientes al estudio de Plan de Implantación para el Proyecto denominado apartamentos con servicios hoteleros "SKY TOWER" a desarrollarse en los predios identificados con los códigos catastrales número 68001-01-04-0735-0422-000 y 68001-01-04-0735-0424-000, folios de matrícula inmobiliaria número 300-298362 y 300-362724, ubicados entre la Transversal 93, una vía pública peatonal innominada por su costado norte, La Transversal Oriental y la Carrera 33 o Carretera Antigua de la Urbanización el Tejar del perímetro urbano del municipio de Bucaramanga.

14. La Secretaria de Planeación Municipal mediante oficio No. 2-GOT-202406-00047061 de junio de 2024 de conformidad con el Artículo Octavo del Decreto Municipal No. 069 de 2015 realizó observaciones al proyecto presentado.

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo -- 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

15. Que mediante radicado No. 1-SA-202410-00199952 de octubre de 2024 el arquitecto JOHN NAZARIO ARIAS PEDRAZA, en calidad de apoderado presentó ante la Secretaria de Planeación Municipal el estudio de Plan de Implantación para el Proyecto denominado apartamentos con servicios hoteleros "SKY TOWER" a desarrollarse en los predios identificados con los códigos catastrales número 68001-01-04-0735-0422-000 y 68001-01-04-0735-0424-000, folios de matrícula inmobiliaria número 300-298362 y 300-362724, ubicados entre la Transversal 93, una vía pública peatonal innominada por su costado norte, La Transversal Oriental y la Carrera 33 o Carretera Antigua de la Urbanización el Tejar del perímetro urbano del municipio de Bucaramanga, adjuntando los documentos de soporte y cartografía que fue objeto de ajuste a partir de las observaciones realizadas a través del oficio 2-GOT-202406-00047061 de junio de 2024 de la Secretaria de Planeación que contienen:

1. DOCUMENTO TECNICO:

- a. DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO. Incluye la localización e identificación de los predios, el marco normativo, la caracterización urbanística de usos existentes en el área de influencia, las condiciones de los sistemas de infraestructura vial, espacio público y equipamientos.
- b. DOCUMENTO DE FORMULACIÓN. Que contiene la descripción general de la propuesta, los esquemas urbanísticos de ocupación, organización espacial del proyecto, áreas, volumetría, la relación con el sistema vial y el espacio público circundante para la mitigación de impactos, las condiciones de acceso vehicular y peatonal, disposición de áreas verdes y libre, aislamientos y retrocesos, e índices de ocupación y construcción.
- c. ESTUDIO DE TRÁNSITO. Contiene los documentos y planimetrías donde se describe los aforos vehiculares, peatonales y los parqueaderos dentro de la zona de influencia del proyecto a implantar, analiza las características físicas y estado de las vías, el comportamiento actual del flujo vehicular, la simulación del funcionamiento del proyecto, los posibles conflictos generados con el flujo vehicular en la zona; la modelación del tránsito actual y futuro con el proyecto, la señalización y medidas de control.

2. CARTOGRAFÍA. Donde se incluyen los planos de la implantación urbana y el anteproyecto arquitectónico que refleja la funcionalidad de la actividad propuesta, el cumplimiento de las exigencias y normas planteadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas que reglamentan la materia. Contiene:

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

No.	PLANOS DE DIAGNÓSTICO
PID 01	Localización e identificación predial
PID 02	Caracterización área de influencia
PID 03	Planta y perfiles viales área de influencia
PID 04	Registro fotográfico
PID 05	Registro fotográfico
PID 06	Vista Isométrica volumetría área de influencia SW-SE
PIDO 07	Vista Isométrica volumetría área de influencia NE-NW

No.	PLANOS DE FORMULACION
PIF 01	Implantación urbana - volumetría
PIF 02	Señalización vial
PLANO A 01	Plano de localización - levantamiento topográfico
PLANO A 01 A	Secciones topográficas del terreno
PLANO A 02	Planta general
PLANO A 03	Cuadro de áreas
PLANO A 04	Planta arquitectónica Piso 4
PLANO A 05	Planta arquitectónica Piso 3 Acceso y salidas
PLANO A 05 A	Planta arquitectónica Piso 3 Acceso y salidas
PLANO A 06	Planta arquitectónica Piso 2
PLANO 07	Planta arquitectónica Piso 1
PLANO 08	Planta arquitectónica Piso 1
PLANO 09	Planta arquitectónica Piso 2
PLANO 10	Planta arquitectónica Piso 3
PLANO 11	Planta arquitectónica Piso 4 Accesos y salidas
PLANO 11 A	Planta arquitectónica Piso 4
PLANO 12	Planta arquitectónica Piso 5
PLANO 13	Planta arquitectónica Piso 6 al 17 y 18
PLANO 14	Planta arquitectónica Piso 19 al 30 y 31
PLANO 15	Planta arquitectónica Cubiertas
PLANO 16	Fachada occidental
PLANO 17	Fachada sur
PLANO 18	Fachada norte
PLANO 19	Fachada oriental
PLANO 20	Corte A-A
PLANO 21	Corte B-B
PLANO 22	Corte C-C
PLANO 23	Corte D-D

No.	RUTAS DE EVACUACION TITULOS J Y K NSR-10
PLANO RE 01	Planta piso 4 Ruta de evacuación
PLANO RE 02	Planta piso 3 Ruta de evacuación
PLANO RE 03	Planta piso 2 Ruta de evacuación
PLANO RE 04	Planta piso 1 Ruta de evacuación
PLANO RE 05	Planta piso 1 Ruta de evacuación
PLANO RE 06	Planta piso 2 Ruta de evacuación
PLANO RE 07	Planta piso 3 Ruta de evacuación
PLANO RE 08	Planta piso 4 Ruta de evacuación
PLANO RE 09	Planta piso 5 Ruta de evacuación
PLANO RE 10	Planta piso 6 al 17 y 18 Ruta de evacuación
PLANO RE 11	Planta piso 19 al 30 y 31 Ruta de evacuación
PLANO RE 12	Planta Cubiertas Ruta de evacuación

3. ANEXOS DOCUMENTOS. Como complemento al documento de formulación, el interesado presentó los siguientes documentos:

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

- a. Carta de presentación y responsabilidad de cada uno de los profesionales participantes del plan de implantación con matrícula profesional y copia de la tarjeta profesional.
 - b. Copia de los certificados de libertad y tradición de los predios.
 - c. Copia del certificado de existencia y representación legal de INVERSIONES RASERMAR S.A.S.
 - d. Copia poder otorgado al arquitecto JOHN NAZARIO ARIAS PEDRAZA.
 - e. Copia aprobación estudio de tránsito Oficio No. 183-2024 del 22 de abril de 2024, expedido por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga (DTB).
 - f. Copia oficio respuesta a la solicitud de consulta preliminar para el proyecto de apartamentos con servicios hoteleros "SKY TOWER".
 - g. Mediante oficio 1-SA-202411-00219607 de noviembre de 2024, se recibe como complemento de los documentos aportados copia de la Escritura Pública 416 de 2013 y 1995 de 2005, Carta catastral y copia certificado de estratificación del proyecto de fecha 30 de octubre de 2024, expedido por la Secretaria de Planeación.
16. Que conforme al parágrafo 2 del artículo Séptimo del Decreto Municipal No. 069 de 2015 la Secretaria de Planeación mediante oficio 2-GOT-202411-00088982 del 12 noviembre de 2024 convocó a la Dirección de Tránsito de Bucaramanga para que de acuerdo con sus competencias emitiera concepto en relación con las medidas adoptadas e implementadas para mitigar los impactos por el proyecto denominado apartamentos con servicios hoteleros "SKY TOWER".
17. Que el 4 de diciembre de 2024 en el horario de 10:00 am - 11:50 am Hora estándar de Colombia, se llevó a cabo reunión virtual a través de la plataforma teams.microsoft.com, con planeamiento vial de la Dirección de Tránsito de Bucaramanga -DTB, el Grupo de Ordenamiento Territorial y el equipo consultor del proyecto denominado apartamentos con servicios hoteleros "SKY TOWER", en esta reunión fueron expuestos los resultados del estudio de tráfico aprobado mediante el oficio No. 183-2024 del 22 de abril de 2024 y las medidas implementadas para mitigar los impactos en la movilidad peatonal y vehicular de acuerdo con la propuesta urbanística y arquitectónica del proyecto.
- De acuerdo con las observaciones y recomendaciones realizadas en la reunión de la referencia, se levanta acta de fecha 4 de diciembre de 2024 en la cual quedan consignadas las recomendaciones a complementar en el documento técnico y planimetría por parte del equipo consultor del proyecto.
18. La Secretaría de Planeación mediante oficio con consecutivo No. 2-GOT-202412-00103989 del 16 de diciembre de 2024, remite observaciones al Plan de Implantación del proyecto denominado apartamentos con servicios hoteleros "SKY TOWER" con fundamento en lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 011 de 2014, Decreto Municipal No. 069 de 2015 y reunión realizada con la Dirección de Tránsito de Bucaramanga.

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

19. Que mediante radicado No. 1-SA-202502-00039331 del 25 febrero de 2025 el arquitecto JOHN NAZARIO ARIAS PEDRAZA, en calidad de apoderado de INVERSIONES RASERMAR S.A.S. presentó ante la Secretaria de Planeación Municipal el estudio de Plan de Implantación para el Proyecto denominado apartamentos con servicios hoteleros "SKY TOWER" a desarrollarse en los predios identificados con los códigos catastrales número 68001-01-04-0735-0422-000 y 68001-01-04-0735-0424-000, folios de matrícula inmobiliaria número 300-298362 y 300-362724, ubicados entre la Transversal 93, una vía pública peatonal innominada por su costado norte, La Transversal Oriental y la Carrera 33 o Carretera Antigua de la Urbanización el Tejar del perímetro urbano del municipio de Bucaramanga, adjuntando los documentos de soporte y cartografía que fue objeto de ajuste a partir de las observaciones informadas a través del oficio 2-GOT-202412-00103989 del 16 de diciembre de 2024 de la Secretaria de Planeación que contienen:

1. Documento técnico de soporte.
2. Informe levantamiento topográfico.
3. Planos objeto de ajustes, así:

No.	PLANOS DE DIAGNOSTICO
PID 02	Caracterización área de influencia
PID 06	Vista Isométrica volumetría área de influencia SW-SE
PIDO 07	Vista Isométrica volumetría área de influencia NE-NW

No.	PLANOS DE FORMULACION
PIF 01	Implantación urbana - volumetría
PIF 02	Señalización vial
PLANO A 01	Levantamiento topográfico Escala 1:100
PLANO A 01	Levantamiento topográfico Escala 1:300
PLANO A 01A	Secciones topográficas del terreno
PLANO A 02	Planta general
PLANO A 03	Cuadro de áreas y cerramiento
PLANO A 04	Planta arquitectónica Piso 4
PLANO A 05	Planta arquitectónica Piso 3 Acceso y salidas
PLANO A 05 A	Planta arquitectónica Piso 3 Acceso y salidas
PLANO A 06	Planta arquitectónica Piso 2
PLANO 07	Planta arquitectónica Piso 1
PLANO 08	Planta arquitectónica Piso 1
PLANO 09	Planta arquitectónica Piso 2
PLANO 10	Planta arquitectónica Piso 3
PLANO 11	Planta arquitectónica Piso 4 Accesos y salidas
PLANO 11 A	Planta arquitectónica Piso 4
PLANO 12	Planta arquitectónica Piso 5
PLANO 13	Planta arquitectónica Piso 6 al 17 y 18
PLANO 14	Planta arquitectónica Piso 19 al 30 y 31
PLANO 15	Planta arquitectónica Cubiertas
PLANO 16	Fachada occidental
PLANO 17	Fachada sur
PLANO 18	Fachada norte
PLANO 19	Fachada oriental
PLANO 20	Corte A-A
PLANO 21	Corte B-B
PLANO 22	Corte C-C
PLANO 23	Corte D-D

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

No.	RUTAS DE EVACUACION TITULOS J Y K NSR-10
PLANO RE 01	Planta piso 4 Ruta de evacuación
PLANO RE 02	Planta piso 3 Ruta de evacuación
PLANO RE 03	Planta piso 2 Ruta de evacuación
PLANO RE 04	Planta piso 1 Ruta de evacuación
PLANO RE 05	Planta piso 1 Ruta de evacuación
PLANO RE 06	Planta piso 2 Ruta de evacuación
PLANO RE 07	Planta piso 3 Ruta de evacuación
PLANO RE 08	Planta piso 4 Ruta de evacuación
PLANO RE 09	Planta piso 5 Ruta de evacuación
PLANO RE 10	Planta piso 6 al 17 y 18 Ruta de evacuación
PLANO RE 11	Planta piso 19 al 30 y 31 Ruta de evacuación
PLANO RE 12	Planta Cubiertas Ruta de evacuación

20. Que la Dirección de Tránsito de Bucaramanga mediante el Oficio No. 183-2024 del 22 de abril de 2024, aprueba ESTUDIO DE MOVILIDAD GPV N° 218-2023, para el Proyecto denominado "ESTUDIO DE MOVILIDAD PARA LA CONSTRUCCION DEL EDIFICIO RESIDENCIAL SKY TOWER EN EL BARRIO EL TEJAR - BUCARAMANGA". Rad DTB N° 002157 21.03.2024, en el cual determina las siguientes consideraciones técnicas, conclusiones y recomendaciones:

- *"Existe paso de transporte público en la zona de influencia directa e indirecta al proyecto, por lo anterior el proyecto puede generar empleo en el cual personas del servicio domestico y otros servicios de mantenimiento del edificio y en general puedan llegar en transporte público sin recurrir a transporte particular, así mismo, para los residentes del proyecto aplica la lógica de movilidad sostenible.*
- *El proyecto posee salida y entrada por la carrera 33 de peatones y vehículos, en este sentido ayuda con la organización vial de la zona, debido que actualmente la calle 93 así como la transversal se encuentran saturadas en horas de máxima demanda debido al comportamiento de atracción del sector por los dotacionales y comercio mixto y pesado que existen.*
- *Se debe evaluar la posibilidad de mejorar el ángulo de acceso de la entrada y salida de vehículos a como se tiene proyectado actualmente, es necesario brindar mas espacio de entrada debido al Giro a la izquierda que debe hacer el vehículo que desee ingresar desde el Norte al Proyecto, así mismo, se debe realizar campañas de seguridad vial para que los residentes y en general vehículos que salgan del proyecto busquen la glorieta a 150 metros para avanzar hacia el Sur por la carrera 33, evitando dar el Giro a la izquierda desde el Proyecto para incorporarse directamente a la carrera 33, esta maniobra puede llegar a ser peligrosa en horas de máxima demanda.*
- *Se realizaron conteos de dos movimientos en el sector de influencia directa, los resultados mostraron que de Sur-Norte la hora pico es en horas de la mañana y de Norte a Sur en horas de la noche entre las 17:30 a 18:30, este último fue escogido como horario de máxima demanda, toda vez que la zona completa de influencia presenta mayor saturación den estos horarios.*
- *El proyecto posee aproximadamente 450 plazas de estacionamientos las cuales cubren la necesidad de la proyección de apartamentos, así como plazas para visitantes, así mismo, contará con mas de 50 plazas para bicicletas y plazas carros eléctricos, así como taxis, lo anterior, resalta el compromiso y objetivo del proyecto con la movilidad sostenible.*
- *Analizando el escenario base y proyecto, se determina que el proyecto sobre la carrera 33 no tendría problemas de movilidad incluido el análisis en horario de máxima demanda, reportando un nivel de servicio máximo C, lo cual es aceptable*

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

para los parámetros generales de movilidad, lo anterior, se explica ya que existe una tangencia considerable de 550 metros desde el Norte a Sur y Viceversa con poco desarrollo que agregue tráfico a esas vías, mas que el transito de paso que ya circula allí.

- Se encontró desde los análisis a 5 y 10 años de simulación, que la capacidad de la vía, así como los niveles de servicio estarían aceptables del décimo año, sin embargo, en intersecciones como la transversal 93 con la carrera 3 por debajo del puente que se dirige hacia La Pedregosa, se podrían presentar colas y demoras debido a los conflictos de la intersección.
- Se detectó que debido a las bajas brechas vehiculares que existen en horas valle, la carrera 33 podría presentar comportamientos inadecuados por parte de algunos conductores pudiendo tener velocidades superiores a 50 Km/h, por lo anterior, la incidentalidad por altas velocidades se podrían presentar, se sugiere que de determinarse la peligrosidad, la DTB genere estudios para revisar la implementación de medidas de tráfico calmado así como campañas de sensibilización de cultura vial y respeto de velocidad con refuerzos de señalización vertical y/o horizontal.
- Reforzando el párrafo anterior, se observó algunos sectores de poca iluminación o bloque parcial de luz por material vegetal, es necesario revisar zonas de poca luz para que tanto peatones como conductores puedan visibilizar futuras maniobras de cruces peatonales, así como los giros desde y hacia el proyecto por parte de otros conductores de la carrera 33.
- Se pudo apreciar que los niveles de servicio del sector son variados en niveles D al F en la máxima demanda principalmente en el sector de Torres de Monterrey y el centro Comercial Cacique, por lo anterior y apelando a la implementación del proyecto, algunos conductores que usen la Transversal 93 para entrar y salir del proyecto podrían experimentar externalidades por la congestión en las horas de máxima demanda por lo que es importante implementar medidas para mejorar la movilidad en el sector articuladamente con las entidades públicas y privadas que se encuentren en la zona de influencia indirecta al proyecto.
- Es apreciable que la oferta vial es un factor fundamental para la implementación del proyecto, es por esto, que se pudo observar que las simulaciones arrojaron altos porcentajes de capacidad vial en los distintos puntos de acceso a la zona de influencia indirecta del proyecto.
- El mayor flujo de peatones se encuentra en el costado occidental anexo al motel "Mi Granjita" con aproximadamente 260 peatones, por otro lado, el costado oriental, en el cual se encontrará el proyecto reportó poco menos de 40 peatones.
- De acuerdo a los datos de análisis de nivel de servicio de peatones, con la proyección peatonal, se encontraría en nivel de servicio A si se implementa un ancho mínimo de 2 metros en el costado Oriental del proyecto.
- Según el análisis de generar un acceso al proyecto desde la transversal 93, con una rampa para entrada y salida de peatones, se recomienda que se encause el flujo peatonal hasta el sector de Torres de Monterrey con cercas vivas o algún tipo de barrera urbana aprobada para que los vehículos no recojan o descarguen pasajeros en ese sector, el cual actualmente se encuentra en horas de máxima demanda colapsado con colas que llegan incluso hasta la EDS del sector.
- El proyecto por el sector de la carrera 33 no presentaría ninguna externalidad a la zona de influencia, tomando el año de proyección de implantación, así como el año 5 y 10.

El Oficio No. 183-2024 del 22 de abril de 2024 expedido por la DTB, señala como una de sus conclusiones que: (...) "al momento de implantar el proyecto

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

denominado "ESTUDIO DE MOVILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO RESIDENCIAL SKY TOWER EN EL BARRIO EL TEJAR - BUCARAMANGA", NO afectará la Movilidad Vehicular y Peatonal, siempre y cuando no se realice el parqueo sobre calzadas y andenes por parte de los Clientes y/o usuarios y/o residentes que concurren el sector, o se realicen maniobras peligrosas o giros indebidos o tomar una vía en sentido contrario".

"Así mismo se deberá implementar por parte del PROYECTO, las recomendaciones realizadas por la DTB y las medidas de mitigación en cuanto a la seguridad vial de peatones y usuarios necesarias, para dar estricto cumplimiento a lo contemplado en el Estudio de Movilidad presentado para el proyecto denominado "ESTUDIO DE MOVILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO RESIDENCIAL SKY TOWER EN EL BARRIO EL TEJAR - BUCARAMANGA".

21. Que de acuerdo con las acciones planteadas en la formulación del referido Plan de Implantación en proyecto presentado logra mitigar los impactos urbanísticos que genera el uso de apartamentos con servicios hoteleros y respeta las características urbanísticas propias del sector de influencia, motivo por el cual se procede a su aprobación.

En mérito de lo antes expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Objeto de la Resolución. Aprobar el Plan de Implantación del proyecto denominado apartamentos con servicios hoteleros "SKY TOWER", que se pretende desarrollar en los predios identificados con los códigos catastrales número 68001-01-04-0735-0422-000 y 68001-01-04-0735-0424-000, folios de matrícula inmobiliaria número 300-298362 y 300-362724, ubicados entre la Transversal 93, una vía pública peatonal innominada por su costado norte, La Transversal Oriental y la Carrera 33 o Carretera Antigua de la Urbanización el Tejar del perímetro urbano del municipio de Bucaramanga en las condiciones establecidas en la presente Resolución sobre el área clasificada como suelo urbano en los siguientes predios:

Dirección	Folio Matricula	No. Predial	Área (m2)
Lote # 6 Urbanización Tejar Moderno	300-298362	68001-01-04-0735-0422-000	2.352,81
Lote 9	300-362724	68001-01-04-0735-0424-000	2.724,72

10

Parágrafo. Conforme a lo establecido en el artículo 452 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 y el Decreto Municipal No. 069 de 2015, el plan de Implantación establece tanto las normas y acciones necesarias para mitigar los posibles impactos urbanísticos generados en el entorno urbano, manejo del espacio público y las soluciones viales y de tráfico.

ARTÍCULO SEGUNDO. Planos y documentos. Hacen parte integral de la presente Resolución los siguientes los documentos y planos, oficios expedidos por la Secretaría de Planeación y la Dirección de Tránsito de Bucaramanga, así

www.bucaramanga.gov.co

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

como las actas suscritas durante el desarrollo del trámite, los cuales constituyen el soporte del presente acto administrativo:

1. Documentos y planos del Proyecto denominado apartamentos con servicios hoteleros "SKY TOWER", que contiene la localización, el cuadro general de áreas, la implantación urbanística de ocupación, áreas libres, acceso vehiculares y peatonales, los perfiles viales y el esquema indicativo de áreas de mitigación de impactos.
2. Estudio de Tránsito elaborado por la Ingeniera Civil SANDRA MILENA COTE VARGAS.
3. Oficio 2-GOT-202402-00007234 del 20 de febrero de 2024, respuesta a la solicitud de consulta preliminar.
4. Oficio No. 183-2024 del 22 de abril de 2024 expedido por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga -DTB.

Parágrafo 1. El cuadro general de áreas contenido en el plano denominado "Cuadro de áreas" del Plan de Implantación para el Proyecto apartamentos con servicios hoteleros "SKY TOWER", a continuación:

CUADRO GENERAL DE AREAS	
DESCRIPCION	AREA (M2)
Área predio Lote 6	2352,81
Área predio lote 9	2724,72
Área Bruta o Área total	5077,53
Área reserva y/o afectaciones	0,00
Área Neta Urbanizable	5077,53
Área red vial secundaria - Carrera 33 o Carretera Antigua, Transversal oriental y vía peatonal	825,82
Área útil	4251,71
Zona de Aislamiento y servidumbre Red de Alcantarillado	890,00

Parágrafo 2. Las indicaciones de los planos relacionados con perfiles viales, cuadro de áreas, trazados, secciones, accesos, antejardines, retrocesos, aislamientos, son obligatorios y aprueban las condiciones urbanísticas que permiten la mitigación generados por el proyecto.

El diseño arquitectónico definitivo y sus áreas deberán ser verificadas por el curador en el trámite de la solicitud de licencias urbanísticas, para lo cual deberán tener en cuenta las áreas señaladas en la presente resolución.

El proyecto debe cumplir con la Norma NSR-10 en cuanto a capítulos J Y K; normatividad vigente acerca de accesibilidad de carácter nacional y municipal, lo cual será revisado y aprobado por el curador.

Parágrafo 3. Los dos (2) juegos de planos que se sellan, uno corresponde a los originales que hacen parte de la presente resolución y reposarán en la Secretaría de Planeación y el segundo juego es una fiel copia del original que serán entregados al interesado.

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

Parágrafo 4. Los documentos y planos oficiales de la presente Resolución cuentan con firma y sello de la Secretaría de Planeación para el efecto se sellan dos (2) juegos de planos de la implantación urbanística del Proyecto denominado apartamentos con servicios hoteleros "SKY TOWER", que se pretende desarrollar en los predios identificados con los códigos catastrales número 68001-01-04-0735-0422-000 y 68001-01-04-0735-0424-000, folios de matrícula inmobiliaria número 300-298362 y 300-362724, ubicados entre la Transversal 93, una vía pública peatonal innominada por su costado norte, La Transversal Oriental y la Carrera 33 o Carretera Antigua de la Urbanización el Tejar del perímetro urbano del municipio de Bucaramanga.

ARTÍCULO TERCERO. Ámbito de aplicación del Plan de Implantación. Conforme a lo establecido en el artículo 452 del Acuerdo 011 de 2014 y el Decreto 069 de 2015 el presente Plan de Implantación establece las normas urbanísticas aplicables y las acciones necesarias para mitigar los posibles impactos urbanísticos generados por el proyecto denominado apartamentos con servicios hoteleros "SKY TOWER", en el entorno urbano, así como las soluciones viales y de tráfico, el manejo del espacio público la generación de áreas de transición entre el espacio público y privado, el requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo al y uso de apartamentos con servicios hoteleros.

ARTÍCULO CUARTO. Actividades y usos. Los predios para los cuales se aprueba el Plan de Implantación están clasificados como Área de Actividad de Comercio y Servicios Livianos o Al por Menor (C-2). Los usos permitidos para el proyecto de acuerdo con el área de actividad están clasificados en el anexo 4.2.3. cuadro No. 02 del Acuerdo 011 de 2014, en la unidad de uso Veintiocho (28) Apartahoteles (Apartamentos con servicios hoteleros).

TIPO		GRUPO	No.	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO	ESCALA
SERVICIOS GENERALES	SERVICIOS TURISTICOS	ALOJAMIENTO Y HOTELES (NTSH 006)	28	APARTAHOTELES (APARTAMENTOS CON SERVICIOS HOTELEROS)	METROPOLITANA

Parágrafo. Las actividades complementarias permitidas son aquellas que hacen parte integral del uso principal, están directamente relacionadas y son necesarias para el adecuado funcionamiento, de acuerdo con los usos establecidos para el área de actividad.

ARTÍCULO QUINTO. Norma Urbanística aplicable. Las normas urbanísticas aplicables al Plan de Implantación del proyecto denominado apartamentos con servicios hoteleros "SKY TOWER", es la contenida en el presente acto administrativo con fundamento en el Acuerdo municipal 011 de 2014, así:

- a) **Edificabilidad.** De conformidad con los parámetros establecidos en la ficha normativa cuatro (4) subsector de edificabilidad 1-A, el índice de ocupación

www.bucaramanga.gov.co

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

es de 0.65 y el índice de construcción 4.50, contabilizados sobre el área neta urbanizable. La altura máxima permitida es Libre. La tipología es aislada desde el cuarto piso con plataforma.

b) **Aislamientos.** Acorde con la forma irregular de los predios, las condiciones topografías y de uso, así como la altura proyectada de la edificación y la volumetría del proyecto debe cumplir con las distancias exigidas a lo largo de los linderos correspondientes según lo establecido en el Acuerdo Municipal 011 de 2014.

c) **Antejardines.** Los Antejardines deben tener dimensión mínima de 5.00 metros.

El área del antejardín debe integrarse al espacio público y debe cumplir los lineamientos establecidos en los artículos 253 a 256 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014.

Queda prohibido el cerramiento, antepechos y/o cubiertas, la construcción de escaleras y/o rampas peatonales, vehiculares, la construcción de sótanos o semisótanos, la localización de contenedores o cuartos de basuras, la construcción de porterías o edificaciones para control de acceso y todo tipo de publicidad exterior visual.

d) **Cerramiento.** No se permite el cerramiento del antejardín y áreas privadas afectadas al uso público para la mitigación de impactos.

e) **Sótanos.** Se permite cumplimiento de los dispuesto en el artículo 273 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014.

f) **Parqueaderos.** El proyecto deberá cumplir con la exigencia de parqueaderos para vehículos, motocicletas, bicicletas, así como los cupos de cargue y descargue y los cupos de parqueo para personas con movilidad reducida, conforme a las condiciones establecidas en los artículos 357 a 362 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014.

Cupo	P.P. - V Estrato 4
Cupo de parqueo para vehículos según área generadora	1 x 113 m ²
Cupos para motos	Un cupo por cada cinco (5) cupos de parqueo de vehículos
Espacio para bicicletas	Un cupo por cada cinco (5) cupos de parqueo de vehículos
Cupos para personas con condición de discapacidad	Dos por ciento (2%) del total de cupos por proveer
Cupos para cargue y descargue	Un (1) parqueaderos para cargue y descargue por cada cuatrocientos metros (400 m ²) de área generadora de parqueaderos
Adicionales	Cuando las unidades de uso del grupo de 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 m ²) construidos de estos usos o áreas.

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

g) **Accesibilidad peatonal.** En relación a los flujos peatonales se deberá cumplir con las determinantes establecidas en oficio No. 183-2024 del 22 de abril de 2024 por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga -DTB. De acuerdo con el cual, el Plan de Implantación con el interior del predio y con espacio público, así:

- Acceso de carácter peatonal para el flujo de peatones de la Transversal 93 a través de rampa peatonal a nivel del cuarto piso donde se plantea portería y control de acceso al proyecto. Esta rampa que servirá de conexión con el paso peatonal entre el Centro Comercial Cacique y los predios del proyecto SKY TOWER, deberá contar con los debidos permisos de intervención del espacio público para su ejecución.
- Acceso y salida peatonal sobre la Carrera 33 o Carretera Antigua a nivel de primer piso donde se desarrolla el acceso principal del proyecto.
- Funcionalmente los accesos peatonales se debe garantizar el desplazamiento de las personas con movilidad reducida en concordancia con la Ley 361 de 1997, Decreto 1077 de 2015, la Ley 1287 de 2009 y normativa aplicable a nivel nacional y municipal.

h) **Accesibilidad vehicular.** Los accesos y salidas vehiculares deberán cumplir con los parámetros establecidos y aprobados mediante Oficio No. 183-2024 del 22 de abril de 2024 por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga -DTB y seguridad vial. De acuerdo con el cual, el Plan de Implantación del proyecto apartamentos con servicios hoteleros "SKY TOWER", contará con:

- Acceso y salida vehicular se realizará exclusivamente por la Carrera 33 o Carretera Antigua.
- Radios de giro en el acceso vehicular con mayor dimensión en los costados de acceso y salida de acuerdo con el flujo de circulación vehicular para brindar una mayor área de maniobra.
- Cupos de estacionamientos permanentes de taxis al interior del proyecto con un circuito de entrada y salida, contigua al lobby de acceso y hall de ascensores.
- Franja de circulación vehicular restringida con un ancho de 3.00 metros con la finalidad del ascenso o descenso rápido de personas sobre la Carrera 33 o Carretera Antigua, en ningún caso esta podrá emplearse como estacionamiento transitorio o permanente.
- Acceso y salida vehicular, separada del acceso peatonal.

El proyecto en temas de accesibilidad deberá:

- Cumplir con Ley 361 de 1997, Decreto 1077 de 2015, Ley 1289 de 2009 en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte con discapacidad y normativa aplicable a nivel nacional y municipal actual vigente.
- Cumplir con el Título K de la NSR- 10 en lo pertinente a medios de acceso, egreso y evacuación.
- Garantizar la continuidad del nivel de los andenes en las zonas de acceso y salida de vehículos de los estacionamientos.

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo -- 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

- Realizar la operación de cargue y descargue al interior del predio en las áreas de estacionamiento.
- Para garantizar que el uso a escala metropolitana no genere colas o congestión en la movilidad del sector, los dispositivos de control de acceso a parqueaderos se deben localizar al interior del predio.
- Implementar un sistema visual y auditivo de alertas que advierta a los peatones que circulan por los andenes colindantes la salida o entrada de vehículos, se conformidad con el artículo 268 Acuerdo Municipal No. 011 de 2014.
- Las rampas vehiculares deberán estar ubicadas dentro del paramento de construcción, tener un ancho libre mínimo de cinco metros (5mts) y máximo siete (7 mts) y pendiente máxima de dieciocho por ciento (18%).

Adicional a lo anterior el proyecto en temas de accesibilidad deberá acoger lo establecido en las siguientes normas:

- Ley 769 de 2002 "Por el cual expide el Código Nacional de Tránsito Terrestre y se dictan otras disposiciones", artículo 55 Comportamiento del conductor, pasajero o peatón, artículo 74 Reducción de velocidad, artículo 78 Zonas y horarios de estacionamiento especiales, artículo 109 De la Obligatoriedad, artículo 115 Reglamentación de las señales, Artículo 127. Del retiro de vehículos mal estacionados.
- Resolución 268 de 2024 expedida por la DTB, en lo relacionado al cargue, descargue, tránsito, peso y horarios para realizar dichas maniobras, lo cual debe tener permiso especial de la autoridad competente, norma que deberán ser acatadas o será sancionado por la respectiva autoridad.

i) **Perfiles Viales.** Las secciones viales para los predios objeto de implantación son las indicadas a continuación:

- Carrera 33

Carrera 33. (Carretera Antigua Bucaramanga – Floridablanca) Está constituido por los siguientes elementos:

PERFIL OFICIAL		COSTADO ORIENTE		CALZADA (m)	COSTADO OCCIDENTE		Antejardín	Distancia Perfil vial (m)	PERFIL TOTAL
VIA PRINCIPAL	Antejardín	ANDÉN			ANDÉN				
		F.C.			F.C.				
Carrera 33	5.00	2.00		8.00	2.00		5.00	12.00	22.00

F.A.: Franja Amoblamiento
F.C.: Franja Circulación

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

- Sendero peatonal

Perfil Sendero Peonatal Escalonado. Entre la carretera antigua Carrera 33 y Transversal Oriental Calle 93

Zona Verde	Sendero peatonal escalonado	Franja Ambiental
Variable	2.00	2.00

- Calle 93 - Transversal Oriental

Calle 93 – Transversal Oriental. Está constituido por los siguientes elementos:

VIA PRINCIPAL	Antejardín	COSTADO OCCIDENTE		CALZADA (m)	Sep. Central	CALZADA (m)	COSTADO ORIENTE		Antejardín	Distancia Perfil vial (m)	PERFIL TOTAL	
		ANDEN					ANDEN					
		F.C.	F.A.				F.A.	F.C.				
Calle 93 Transversal	Normativo	5.00	3.00	2.00	6.40	1.2	6.40	4.00	4.00	5.00	27.50	37.00
	En sitio	-	Variable	Variable	10.75	0,87	10,75	-	-			
	Aplicable	5.00	3.00	2.00	10.75	0,87	10,75	4.00	4.00	5.00	35,40	45,40

F.A.: Franja Amoblamiento
F.C.: Franja Circulación

- Calle 93

Calle 93. Está constituido por los siguientes elementos:

VIA PRINCIPAL	Antejardín	COSTADO OCCIDENTE		CALZADA (m)	Sep. Central	CALZADA (m)	COSTADO ORIENTE		Antejardín	Distancia a Perfil vial (m)	PERFIL TOTAL	
		ANDEN					ANDEN					
		F.C.	F.A.				F.A.	F.C.				
Calle 93	Normativo	5.00	1.60	1.40	7.00	1.5	7.00	1.40	1.60	5.00	21.50	31.50
	En sitio		1,60 / zona verde variable / Rampa peatonal:2.85	1.40	7,50	Variable						
	Aplicable*	5,00	1,60 / zona verde variable / Rampa peatonal:2.85	1,40	7,50	Variable	7,00	1,40	1,60	5,00	-	-

*En el análisis del estudio de tránsito se deberá tener en cuenta el puente peatonal.
F.A.: Franja Amoblamiento
F.C.: Franja Circulación

¹ Parágrafo único del Artículo 109 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, "en el evento en que los perfiles viales y antejardines 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".

Parágrafo 1. Los trazos viales, secciones transversales, acceso y retrocesos adoptados mediante la presente Resolución son obligatorias y aprueban las condiciones urbanísticas que permiten la mitigación de los impactos, en cumplimiento de la norma adoptada en el presente instrumentos.

Parágrafo 2. Para la intervención y adecuación de la infraestructura vial se debe dar cumplimiento a los compromisos establecidos en el Estudio de Tránsito y el Oficio No. 183-2024 del 22 de abril de 2024. Así mismo garantizar los aspectos técnicos y normativos pertinentes al diseño geométrico, tales como la obligatoriedad del cumplimiento de radios de

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

sardineles, demarcación reglamentaria, etc.

Parágrafo 3. Si los linderos y/o cabida del inmueble contemplados en los planos sellados que hacen parte de la presente Resolución llegan a sufrir alguna variación al realizar el debido procedimiento de inclusión en el campo de descripción de cabida y linderos, que implique aclaración o rectificación, deberá observar lo establecido en la resolución conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de 2020 o la que la modifique; trámites que deberá realizar antes de solicitar la respectiva licencia de construcción y aun en el caso que llegaren a sufrir alguna variación en el trámite licenciamiento, el propietario deberá en todos los anteriores adelantar la modificación del presente Plan de Implantación.

ARTÍCULO SEXTO. Acciones de mitigación de impactos sobre la movilidad y manejo vehicular. Para garantizar la mitigación de impactos en la movilidad que genera el tráfico atraído por el proyecto apartamentos con servicio hotelero SKY TOWER de escala metropolitana y optimizar las condiciones operativas y de seguridad vial se deberá dar cumplimiento a los compromisos y contenidos en el oficio No. 183-2024 del 22 de abril de 2024 por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga por el cual se aprueba el estudio de tráfico, y la representación gráfica presentada en planos.

- En ninguna situación de permitirá al parqueo de ningún tipo de vehículos y/o objeto que obstaculice el flujo vehicular en el sector del proyecto.

parágrafo 1. Los costos y/o obras de mitigación asociados al presente Plan de Implantación serán responsabilidad exclusiva del titular del presente acto administrativo.

Parágrafo 2. Para la entrada en operación de los usos y actividades previstas en la implantación, deben haberse culminado las acciones de mitigación relacionados con áreas públicas, infraestructura vial, vehicular, peatonal, estacionamientos y accesibilidad.

ARTÍCULO SEPTIMO. Acciones de mitigación de impactos sobre espacio público.

- a) **Andenes.** Los andenes deberán ajustarse a las dimensiones establecidas en los perfiles viales, ser continuos y a nivel, sin generar obstáculos y su ejecución deberá cumplir con lo establecido en el Manual de Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga y lo dispuesto en el Artículo 165 del Acuerdo 011 de 2014 relacionado con normas para andenes.

Parágrafo 1. Los trazados viales, secciones transversales, acceso y retrocesos adoptados mediante la presente Resolución son obligatorias y aprueban las condiciones urbanísticas que permiten la mitigación de los impactos generados, en cumplimiento de la norma adoptada en el presente instrumento. Y las determinantes en materia de ejecución, adecuación y mantenimiento de la infraestructura vial que estableció la

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

Dirección de Tránsito de Bucaramanga en el Oficio No. 183-2024 del 22 de abril de 2024.

- b) **Área privada afecta al uso público para mitigación de impactos.**
Como medida de mitigación de impactos generados por la aglomeración de usuarios durante su ingreso y salida en horas pico se deben prever áreas libres privadas afectas al uso público que cumplen la función de zonas de transición entre la edificación y el espacio público.

Estas áreas deberán ser abiertas, libres de cerramiento, construcciones u obstáculos que limiten el óptimo funcionamiento y el fin establecido.

Deberán permitir la disolución de aglomeración de personas, sin impactar negativamente el normal funcionamiento de los elementos del espacio público dispuesto o destinado exclusivamente al tránsito y permanencia del peatón.

Estar integradas con el espacio público circundante de antejardines y andenes.

ARTÍCULO OCTAVO. Obligación de obtener licencias urbanísticas. El interesado deberá obtener las licencias urbanísticas, permisos y/o autorizaciones que sean necesarias para la construcción, adelantar las acciones y obras de mitigación de impactos en el marco del presente plan de implantación de acuerdo con la normatividad.

Para el trámite y obtención de la licencia de construcción y sus modalidades se deberá allegar al Curador Urbano fiel copia de esta Resolución, documentos y planos, cuya presentación es indispensable y de estricto cumplimiento.

El diseño arquitectónico definitivo y sus áreas finales deberán ser verificados en el momento de la expedición de las correspondientes licencias urbanísticas por parte del Curador Urbano.

Parágrafo: Una vez se cuente con la aprobación por parte de la Curaduría y Planeación municipal para el desarrollo del proyecto a ejecutar, antes de iniciar las obras, se debe presentar ante las oficinas de la Dirección de tránsito de Bucaramanga, el respectivo Plan de Manejo de Tráfico, junto con la instalación de la señalización de Calles y carreteras afectadas por obras civiles que deberá diseñarse e instalarse de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Manual de Señalización vial 2015. Dispositivos uniformes para la regulación de tránsito en Calles, carreteras y cicloramas de Colombia (PMT), debidamente aprobados por la autoridad competente.

ARTÍCULO NOVENO. Remisión a otras normas. Los aspectos no reglamentados en la presente Resolución se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo municipal No. 011 de 2014 en lo que corresponda y demás normas que lo complementen. La presente Resolución prevalece sobre los conceptos emitidos por la Secretaría de Planeación durante el trámite, en lo que le sean

www.bucaramanga.gov.co

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 0 4 8 0 3 ABR 2025
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

contrarios.

ARTICULO DECIMO. Notificaciones. Notifíquese el contenido de la presente Resolución al propietario del predio y/o al apoderado o autorizado, de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO. Vigencia y recursos. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su notificación y tendrá una vigencia de un (1) año improrrogable, tiempo durante el cual el interesado debe radicar la solicitud de licencia urbanística respectiva ante el Curador Urbano.

Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Secretario de Planeación y en subsidio el de apelación ante el señor Alcalde Municipal, en los términos establecidos en la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LYDA XIMENA RODRÍGUEZ ACEVEDO
Secretaria de Planeación

Proyecto aspectos técnicos. Paola Gonzalez Reyes - Contratista C.P.S. *OPR*
Revisó aspectos jurídicos. Linda Julieth Páez Cárdenas - Contratista C.P.S. *B.*

NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Bucaramanga, a los _____ días del mes de _____ del año 2024, se hizo presente John Nazario Arias Pedraza identificado con la CC No 91480851 de B/manga Representante Inversiones Basermar SAS con el fin de notificarle el contenido de la Resolución No _____ de 03 ABR 2025 expedida por la Secretaría de Planeación.

El notificado manifiesta que hará uso del recurso de reposición: Si _____ No

[Firma manuscrita]
91480851 B/gg

Firma del notificado

Firma del funcionario

Secretaria de

Planeación

C.C.