

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

RESOLUCIÓN No

(- - - 2 2 3) 2 1 OCT 2024

"POR LA CUAL SE APRUEBA EL PLAN DE IMPLANTACIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO "MODIFICACIÓN ESTACIÓN DE SERVICIO TERPEL EDS PLANEY" EN EL PREDIO IDENTIFICADO CON CÓDIGO CATASTRAL NÚMERO 68001-01-01-0034-0001-000, UBICADO EN LA CARRERA 21 N° 30-11 17 27 31 33 35 y CALLE 30 N° 21- 6 20 28 32 34 40, BARRIO ANTONIA SANTOS DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA"

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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

CONSIDERANDO

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.

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, 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.*

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"*

Que de otra parte, el artículo 6 de la Resolución No. 0462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 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*

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

21 OCT 2024

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”.

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. Etapa de consulta preliminar
2. Etapa de Formulación
3. Etapa de evaluación y aprobación
4. Adopción.

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.

Que mediante comunicación con radicado No. 1-SA-202312-00191824 del 15 de diciembre de 2023, de la ventanilla única de correspondencia el señor **GIOVANNI ENRIQUE MARTINEZ CARDENAS**, con fundamento en el poder conferido por el señor JOSE LUIS SILVA GANDUR, representante legal de la empresa "E.D.S. REAL DE MINAS S.A.", solicitó la consulta preliminar para el Plan de Implantación "**MODIFICACIÓN ESTACIÓN DE SERVICIO TERPEL EDS PLANEY**" a desarrollarse en el predio identificado con código catastral número 68001-01-01-0034-0001-000, folio de matrícula inmobiliaria número 300-313318, ubicado en la Carrera 21 N° 30-11 17 27 31 33 35 y Calle 30 N° 21- 6 20 28 32 34 40, barrio antonia santos de la ciudad de Bucaramanga.

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. 7, así:

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
1.a COMERCIO LIVIANO O AL POR MENOR	1.a.2 COMERCIO ESPECIALIZADO	COMERCIO Y SERVICIOS A LOS VEHÍCULOS	7 ESTACIONES DE SERVICIO PARA COMBUSTIBLES: GAS, LÍQUIDOS, O MIXTAS; SERVITECA, DIAGNOSTICENTRO, LAVADO DE VEHÍCULOS, MONTALLANTAS, LUBRICENTRO, TALLER DE CONVERSIÓN A GAS	1. Para predios con área menor o igual a 500 m2 que desarrollen la actividad de lavado de vehículos y/o montallantas y/o lubricentro, deben cumplir con el procedimiento abreviado del artículo decimosegundo del presente decreto. 2. Cumplir con los reglamentos técnicos expedidos por el Ministerio de Minas y Energías y demás normas técnicas.

2

ca

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

21 OCT 2024

Que la Secretaría de Planeación mediante oficio identificado con el consecutivo **2-GOT-202402-00005087** del 12 de febrero de 2024 dio respuesta a la solicitud de consulta preliminar para el proyecto denominado "MODIFICACIÓN ESTACIÓN DE SERVICIO TERPEL EDS PLANEY", señalando la viabilidad para continuar con la etapa de formulación del Plan de Implantación de "MODIFICACIÓN ESTACIÓN DE SERVICIO TERPEL EDS PLANEY" en el predio identificado con número predial 68001-01-01-0034-0001-000.

Que mediante radicado No. **1-SA-202404-00079692 del 5 de abril de 2024**, el arquitecto **GIOVANNI ENRIQUE MARTINEZ CARDENAS**, debidamente facultado como apoderado del señor JOSE LUIS SILVA GANDUR, representante legal de la empresa "E.D.S. REAL DE MINAS S.A.", presentó ante la Secretaría de Planeación Municipal el estudio de Plan de Implantación para el Proyecto denominado "MODIFICACIÓN ESTACIÓN DE SERVICIO TERPEL EDS PLANEY" a desarrollarse en el predio identificado con código catastral número 68001-01-01-0034-0001-000, folio de matrícula inmobiliaria número 300-313318, ubicado en la Carrera 21 N° 30-11 17 27 31 33 35 y Calle 30 N° 21- 6 20 28 32 34 40 barrio antonia santos de la ciudad de Bucaramanga, como se relaciona en el siguiente cuadro, de propiedad de "E.D.S. REAL DE MINAS S.A.", como se acredita en el folio de matrícula inmobiliaria aportado,

Dirección	Área (m2)	Folio Matricula	No. Predial	Anotaciones
Carrera 21 N° 30-11 17 27 31 33 35 y Calle 30 N° 21-6 20 28 32 34 40	1.497*	300-313318	68001-01-01-0034-0001-000	Escritura No. 826 de junio 24 de 2020 - Notaria Decima de Bucaramanga.

*Presenta certificado plano predial catastral de fecha 02-04-2024, expedido por el Área Metropolitana de Bucaramanga. En caso de variación del área y/o linderos en el momento de inscribir el área en el folio, que implique aclaración o rectificación, deberá observar lo establecido en la resolución conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de 2020 o la que la modifique, y de ser necesario deberá modificarse el Plan de implantación. El área registrada en el certificado de libertad y tradición es 1.698,95.

Que la formulación del Plan de implantación fue presentada dentro de los seis (6) meses contados a partir de la fecha de recibo de la respuesta a la solicitud de la consulta preliminar expedida por parte de la Secretaría de Planeación, por el profesional arquitecto **GIOVANNI ENRIQUE MARTINEZ CARDENAS**, debidamente acreditado en el presente trámite conforme a las normas legales vigentes.

Que la etapa de formulación del Plan de Implantación por parte del interesado, tiene por objeto acreditar la compatibilidad entre las operaciones y acciones urbanísticas propuestas, con los criterios y objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que lo complementen o desarrollen. Para dicho efecto, el interesado debe elaborar y presentar ante la Secretaría de Planeación la totalidad de los documentos referidos en el presente Decreto, para considerar la solicitud radicada en legal y debida forma.

Que dentro de la propuesta de formulación del Plan de Implantación con radicado No. 1-SA-202404-00079692 del 5 de abril de 2024, radicado No. 1-SA-202404-00090840 del 19 de abril de 2024, radicado No. 1-SA-202405-00104424 del 17 de mayo de 2024, radicado No. 1-SA-202405-00111440 del 30 de mayo de 2024 y radicado No. 1-SA-202406-00118002 del 14 de junio de 2024 el solicitante

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / 2 1 OCT 2024 Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

adjuntó la siguiente información:

1. DOCUMENTO TÉCNICO

- DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO.** Incluye la descripción general de la propuesta de implantación, la localización e identificación del predio, el marco normativo, el área de influencia, la caracterización del sector, la descripción del tipo de actividad, la caracterización urbanística de usos existentes en el área de influencia, las condiciones de los sistemas de infraestructura vial, espacio público y equipamientos, parámetros normativos, descripción del proyecto actual.
- DOCUMENTO DE FORMULACIÓN.** Que contiene los criterios de implantación, descripción del proyecto, zonificación planteada, programa de áreas del proyecto, usos e intensidades, diagramas de flujos, indicadores urbanísticos (índices de ocupación y construcción), estacionamientos, volumetría y alturas, diseño de accesos y salidas vehicular y peatonal, análisis normatividad vigente, Análisis Norma Técnica Colombiana NTC, Análisis Normatividad vigente del POT del Municipio de Bucaramanga, Decreto N° 0153 de noviembre de 2005 "por el cual se establecen las normas específicas para la construcción, ampliación o modificación de estaciones de servicio en el Municipio de Bucaramanga", Decreto 1521 de 1998, Decreto 1073 de 2015 Sector Administrativo de Minas y Energía y legislación servitecas y lavaderos, así como las disposiciones normativas que derogue, modifique o aclare, tanto de manera tácita como expresa.
- 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.
- DOCUMENTOS:** Como complemento al documento de formulación el interesado presentó los siguientes documentos, que reposan en el folder del presente Plan de Implantación:

Carta de presentación del estudio.
Poder otorgado al profesional responsable de la formulación del Plan de Implantación arquitecto Giovanni Enrique Martínez Cárdenas.
Cartas de presentación y responsabilidad del arquitecto responsable de la solicitud, junto con sus anexos de copia matricula profesional, y vigencia de matrícula, así: Giovanni Enrique Martínez Cárdenas (N° matrícula A68022006-91513382) y Cesar Augusto Blanco Bayona (N° matrícula 68202-138599).
Documentos legales persona natural y jurídica.

- 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

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / 2 1 OCT 2024 Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

planteadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas que reglamentan la materia. Contiene:

No.	PLANOS APORTADOS	OBSERVACIÓN
1.	Plano A-1. Planta general piso 1. Fachadas y Cortes. Cuadro de áreas Esc. 1:100	Aportado
2.	Plano A-2. Planta general piso 2. Fachadas y Cortes. Esc. 1:100	Aportado
3.	Plano A-3. Planta general cubiertas. Fachadas y Cortes. Esc.1:100; Esc. 1:200	Aportado
4.	Plano N° 1 de 1. Localización Georreferenciado. Esc. 1:100	Aportado
5.	Plano N° 1 de 7. Componentes Normativos	Aportado
6.	Plano N° 2 de 7. Análisis del Sector.	Aportado
7.	Plano N° 3 de 7. Componente técnico	Aportado
8.	Plano N° 4 de 7. Localización.	Aportado
9.	Plano N° 5 de 7. Caracterización del sector.	Aportado
10.	Plano N° 6 de 7. Caracterización actual predios adyacentes.	Aportado
11.	Plano N° 7 de 7. Plano topográfico y georreferenciado. Esc. 1:100	Aportado

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

- a) *Copia del certificado de libertad y tradición del predio.*
- b) *Certificado de existencia y representación legal.*
- c) *Copia de la Escritura No. 826 de junio 24 de 2020 – Notaria Decima de Bucaramanga.*
- d) *Carta catastral.*
- e) *Certificado de plano predial catastral de fecha 02-04-2024, expedido por el Área Metropolitana de Bucaramanga.*
- f) *Copia de la Resolución N° 0241 de 1 de noviembre de 2007 “por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Estación de Servicio Mixta Inversiones Planey Ltda”*
- g) *Copia GOT-202402-00005087 del 12 de febrero de 2024 expedido por la Secretaria de Planeación.*
- h) *Copia Licencia Demolición-Construcción N° 68001-1-07-0421, expedida en la Curaduría Urbana de Bucaramanga, Arquitecto Farid Numa de fecha 29 de enero de 2008.*
- i) *Copia Plano Arquitectónico P-01, P-02, P-04, P-05 y P-06. Licencia Demolición-Construcción N° 68001-1-07-0421, expedida en la Curaduría Urbana de Bucaramanga, Arquitecto Farid Numa de fecha 29 de enero de 2008.*
- j) *Copia Licencia Modificación-Ampliación N° 68001-1-08-0099, expedida en la Curaduría Urbana de Bucaramanga, Arquitecto Farid Numa de fecha 16 de junio de 2008.*
- k) *Copia Plano Arquitectónico P-01, P-02 y P-04. Licencia Modificación-Ampliación N° 68001-1-08-0099, expedida en la Curaduría Urbana de Bucaramanga, Arquitecto Farid Numa de fecha 16 de junio de 2008.*
- l) *Copia Licencia Modificación-Ampliación N° 68001-2-14-0047, expedida en la Curaduría Urbana de Bucaramanga N° 2, Ingeniero*

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / 2 1 OCT 2024 Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

Alonso Enrique Butrón Martínez de fecha 24 de febrero de 2015.

- m) Copia Plano Arquitectónico A-1, A-2 y A-3. Licencia Modificación-Ampliación N° 68001-2-14-0047, expedida en la Curaduría Urbana de Bucaramanga N° 2, Ingeniero Alonso Enrique Butrón Martínez de fecha 24 de febrero de 2015.
- n) Copia Licencia Modificación N° 68001-2-21-0295, expedida en la Curaduría Urbana de Bucaramanga N° 2, Arquitecta Berenice Catherine Moreno Gómez de fecha 11 de enero de 2022.
- o) Copia Plano Arquitectónico A-1, A-2 y A-3. Licencia Modificación N° 68001-2-21-0295, expedida en la Curaduría Urbana de Bucaramanga N° 2, Arquitecta Berenice Catherine Moreno Gómez de fecha 11 de enero de 2022.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Resolución No. 0462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante Oficio de aprobación No. 202 del 19 de abril de 2024, la Dirección de Tránsito de Bucaramanga aprobó el estudio de tránsito GPV No. 241 - 2024 para el proyecto denominado "ESTACION DE SERVICIO, SERVITECA, AUTOLAVADO Y TIENDA OXXO BAJA SUPERFICIE", elaborado por el ingeniero MIGUEL ANGEL OSORIO GOMEZ, el cual contempla las siguientes observaciones:

- "De acuerdo a lo presentado en el Estudio de Transito del PROYECTO, se concluye que al momento de la operación del proyecto denominado "ESTACION DE SERVICIO, SERVITECA, AUTOLAVADO Y TIENDA OXXO BAJA SUPERFICIE", (...) 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.
- Cabe resaltar que la única zona de ascenso y descenso de los clientes y/o usuarios y/o personal administrativo autorizada, será únicamente dentro de las instalaciones del PROYECTO, es decir en los parqueaderos que se tienen contemplados implementar al proyecto, o en parqueaderos públicos y/o privados aledaños al PROYECTO; se resalta que en ninguna situación se permitirá el parqueo de ningún tipo de vehículo y/o objeto que obstaculice el flujo vehicular en el sector del proyecto denominado.
- Sin embargo, se aclara que NO se debe utilizar el espacio público como usufructo por particulares, toda vez que se presente esta eventualidad, se deberá poner en conocimiento de las autoridades competentes para el retiro del mismo, todo esto en pro de la Seguridad Vial de los Usuarios.
- 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 escrito cumplimiento a lo contemplado en el Estudio de Tránsito presentado para el proyecto denominado "ESTACION DE SERVICIO, SERVITECA, AUTOLAVADO Y TIENDA OXXO BAJA SUPERFICIE"(...).
- Una vez se cuente con la aprobación por parte de la Curaduría y Planeación municipal para el desarrollo del proyecto a ejecutar;

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / 2 1 OCT 2024 Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

previamente 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 del tránsito en Calles, carreteras y ciclorrutas de Colombia (PMT), debidamente aprobados por la autoridad competente".

Como conclusión general "el proyecto Estación De Servicio, Serviteca, Autolavado Y Tienda Oxxo Baja Superficie", no ocasionará desmejoras en las condiciones de operación actual y su impacto inmediato no supondrá problemas a nivel de movilidad.

Que conforme al parágrafo 2 del artículo Séptimo del Decreto Municipal No. 069 de 2015 la Secretaría de Planeación mediante oficio 2-GOT-202408-00059414 del 21 de agosto de 2024 se solicitó a la Dirección de Tránsito de Bucaramanga reunión con la Oficina de Planeación, para la sustentación del estudio de movilidad para la implantación del proyecto denominado "ESTACIÓN DE SERVICIO, SERVITECA, AUTOLAVADO Y TIENDA OXXO BAJA SUPERFICIE", a implantar en la Carrera 21 N° 30 11/17 en el Barrio Antonia Santos, Comuna 13 del municipio de Bucaramanga, Santander.

Que el 29 de agosto de 2024 la Dirección de Tránsito de Bucaramanga envía invitación para reunión virtual para el 4 de septiembre de 2024 a través del correo electrónico semaforos@transitobucaramanga.gov.co para la SUSTENTACIÓN ESTUDIO DE MOVILIDAD DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO "ESTACIÓN DE SERVICIO, SERVITECA, AUTOLAVADO Y TIENDA OXXO BAJA SUPERFICIE", a implantar en la Carrera 21 N° 30 11/17 en el Barrio Antonia Santos" No. GPV No. 241 - 2024, reunión a la cual asistirán los solicitantes, la Secretaría de Planeación y la Dirección de Tránsito de Bucaramanga.

Que el 4 de septiembre de 2024 en el horario de 10:00 am - 11:00 am Hora estándar de Colombia, se llevó a cabo la reunión virtual a través de la plataforma Google Meet para la SUSTENTACIÓN ESTUDIO DE MOVILIDAD DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO "ESTACIÓN DE SERVICIO, SERVITECA, AUTOLAVADO Y TIENDA OXXO BAJA SUPERFICIE", a implantar en la Carrera 21 N° 30 11/17 en el Barrio Antonia Santos en el Municipio De Bucaramanga" No. GPV No. 241 - 2024, en, en donde asistieron los solicitantes, la Secretaría de Planeación y la Dirección de Tránsito de Bucaramanga.

Que la Secretaría de Planeación a través del oficio 2-GOT-202409-0007319 del 23 de septiembre de 2024 requirió realizar unas correcciones a la documentación radicada para el Plan de Implantación.

7

Que mediante radicado No. 1-SA-202410-00185261 del 7 de octubre de 2024 el arquitecto GIOVANNI ENRIQUE MARTINEZ CARDENAS, responsable del trámite y apoderado, realizó radicación de las correcciones requeridas por la Secretaria de Planeación mediante el oficio 2-GOT-202409-0007319 del 23 de septiembre de 2024.

Que las actividades que conforman la Estación de Servicio se encuentran clasificadas en la Unidad de Uso siete (7) del Cuadro Anexo N° 2 denominado "CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / 2 1 OCT 2024 Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

DIFERENTES ESCALAS", el cual hace parte integral del POT, que establece para la unidad de uso No. 7 "ESTACIONES DE SERVICIO PARA COMBUSTIBLES: GAS, LIQUIDOS, O MIXTAS; SERVITECA, DIAGNOSTICENTRO, LAVADO DE VEHICULOS, MONTALLANTAS, LUBRICENTRO, TALLER DE CONVERSIÓN A GAS." Al igual que los usos complementarios que se proponen de tienda y/o micro mercado clasificados en la Unidad de Uso Uno (1) del Cuadro Anexo N° 2 denominado "CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS", el cual hace parte integral del POT, que establece para la unidad de uso No. 1 "TIENDA, PANADERIA, DROGUERIA" y la Unidad de Uso Dos (2) del Cuadro Anexo N° 2 denominado "CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS", el cual hace parte integral del POT, que establece para la unidad de uso No. 2 "MICROMERACADO, ALIMENTOS (VÍVERES EN GENERAL), FRUTAS, VERDURAS, PRODUCTOS LÁCTEOS, HUEVOS, SALSAMENTARÍA, CARNES, FARMACIAS, TIENDA NATURISTA, PRODUCTOS HOMEOPÁTICOS, FLORISTERÍA, CERRAJERÍA, ARTÍCULOS DE ASEO, MARQUETERÍA, LIBRERÍA Y PAPELERÍA, MISCELÁNEA, FERRETERÍA DE USO DOMESTICO, PRODUCTOS DE VIDRIO Y ESPEJOS DE USO DOMESTICO, VENTA DE PLANTAS ORNAMENTALES Y/O VIVERO."

CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES DE USO EN LAS DIFERENTES ESCALAS							
1. COMERCIO							
TIPO		GRUPO	No. UN. US O	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DE COMERCIO	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD
1.a COMERCIO LIVIANO O AL POR MENOR	1.a.2 COMERCIO ESPECIALIZADO	COMERCIO Y SERVICIOS A LOS VEHÍCULOS	7	ESTACIONES DE SERVICIO PARA COMBUSTIBLES: GAS, LÍQUIDOS, O MIXTAS; SERVITECA, DIAGNOSTICENTRO, LAVADO DE VEHÍCULOS, MONTALLANTAS, LUBRICENTRO, TALLER DE CONVERSIÓN A GAS	(5) <u>Requiere plan de implantación. Predios para lavado de vehículos y/o montallantas y/o lubricentro, con área predial menor a 500 m2, requieren presentar estudio de tráfico, propecto urbanístico y arquitectónico.</u> (8) Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (16a) No se permite en áreas con tratamiento de Renovación urbana - Reactivación de sector urbano especial TRA-3. No se permite en ninguno de los subsectores de la zona 3 (ver Ficha Normativa F03)	Zonal	<u>Comercial 2 y 3</u> <u>Múltiple 1 y 2</u> <u>Industrial</u>

1.a COMERCIO LIVIANO AL POR MENOR	1.a.1 USO DOMESTICO	USO DOMESTICO	1	TIENDA, PANADERIA, DROGUERIA.	(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso. (2) No se permite la ocupación del espacio público incluido el antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad (3) Área construida mínima: 12 m² y hasta < 30 m² (3)**En áreas de actividad comercial y múltiple área construida mínima 18 m² (14d) Para Tienda y micromercado en Residencial Neta 1, se permite la venta de cerveza y bebidas alcohólicas sin destapar, las cuales no pueden ser consumidas en el establecimiento o áreas adyacentes (29) En áreas de actividad Residencial Neta 1 y Residencial 2 donde no esté demarcado el eje, se permiten estas unidades de uso de escala local (A). (30) Solo se permite como uso complementario en la Zona normativa 8 subsector 4-A Centro Fundacional y Administrativo.	LOCAL (A.)	Residencial 1 Neta Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa. Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial Dotacional
-----------------------------------	---------------------	---------------	---	-------------------------------	---	------------	--

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo 22-223
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / 21 OCT 2024 Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

		(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público incluido el antejardín con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad (3) Área construida mínima 30 m2. Residencial Tipo 3 y 4, área máxima 250m2. (30) Solo se permite como uso complementario en la Zona normativa 8 subsector 4-A Centro Fundacional y Administrativo.	LOCAL	Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial. Dotacional
2	MICROMERCADO, ALIMENTOS (VÍVERES EN GENERAL), FRUTAS, VERDURAS, PRODUCTOS LÁCTEOS, HUEVOS, SALSAMENTARÍA, CARNES, FARMACIAS, TIENDA NATURISTA, PRODUCTOS HOMEOPÁTICOS, FLORISTERÍA, CERRAJERÍA, ARTÍCULOS DE ASEO, MARQUETERÍA, LIBRERÍA Y PAPELERÍA, MISCELÁNEA, FERRETERÍA DE USO DOMESTICO, PRODUCTOS DE VIDRIO Y ESPEJOS DE USO DOMESTICO, VENTA DE PLANTAS ORNAMENTALES Y/O VIVERO.	(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mínima: 12 m² hasta 60 m² (3)**En áreas de actividad comercial y múltiple área construida mínima 18 m2 (30) Solo se permite como uso complementario en la Zona normativa 8 subsector 4-A Centro Fundacional y Administrativo. (31) En COMERCIO 1 (C1) solo se permiten los establecimientos destinados a: panadería, salsamentaría, farmacias, dispensarios, tiendas naturistas, productos homeopáticos, floristería, librería y papelería.	LOCAL (A.)	Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial Dotacional
		(1) Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (3) Área construida mínima 60 m2. Para residencial Tipo 3 y 4 el área máxima es 250 m2. (30) Solo se permite como uso complementario en la Zona normativa 8 subsector 4-A Centro Fundacional y Administrativo. (31) En COMERCIO 1 (C1) solo se permiten los establecimientos destinados a: panadería, salsamentaría, farmacias, dispensarios, tiendas naturistas, productos homeopáticos, floristería, librería y papelería.	LOCAL	Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial Dotacional

Que teniendo en cuenta lo contemplado en el anexo 4.2.3 cuadro número 2 se permite en el predio objeto de consulta siempre y cuando cumpla las condiciones para el uso del suelo, una de las condiciones es el plan de implantación.

Que el Artículo 326 denominado "Condiciones generales de la clasificación de áreas de actividad" del Acuerdo 011 de 2014 establece para cada área de actividad los usos permitidos y 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 al 03.

Que en el plano U-4 denominado "Áreas de Actividad", que hace parte integral del Acuerdo 011 de 2014 (Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación), el predio identificado con código catastral número 68001-01-01-0034-0001-000 objeto de la solicitud se encuentra localizado en un Área de Actividad Comercial y de servicios livianos o al por menor (C-2).

Que el predio con matrícula inmobiliaria No. 300-313318, y número predial 68001-01-01-0034-0001-000, cuenta con las siguientes licencias urbanísticas otorgadas antes de entrar en vigencia el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Bucaramanga de Segunda Generación, adoptado mediante Acuerdo 011 de 2014:

Licencia de construcción en las modalidades de Demolición-Construcción N° 68001-1-07-0421, para uso Comercio y Servicio expedida en la Curaduría Urbana de Bucaramanga, Arquitecto Farid Numa de fecha 29 de enero de 2008. Área del predio 1.652,58 m2 y área construida de 619,87 m2.

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / 2 1 OCT 2024 Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

Licencia de construcción en las modalidades de Modificación-Ampliación N° 68001-1-08-0099, expedida en la Curaduría Urbana de Bucaramanga, Arquitecto Farid Numa de fecha 16 de junio de 2008. Área del predio 1.652,58 m2 y área de intervención de modificación: 24,36 m2 y ampliación: 10,12 m2.

Que teniendo en cuenta que el predio donde funciona la ESTACIÓN DE SERVICIO TERPEL EDS PLANEY, le aplica lo dispuesto en el artículo 336 del POT.

"Artículo 336º. Usos establecidos. Son aquellas actividades que se desarrollan en un predio, amparadas por una licencia de construcción y que a partir de la aprobación del presente Plan de Ordenamiento Territorial no están permitidas en el área de actividad a la que pertenece dicho predio, pero que pueden continuar desarrollándose en el predio siempre y cuando estén cumpliendo con lo aprobado en la correspondiente licencia.

En caso que existan intervenciones en el predio no autorizadas por licencia de construcción, se considera una infracción urbanística que da lugar a la imposición de las medidas previstas en las leyes 232 de 1995 y 810 de 2003 que obligan a las autoridades de policía y de control urbano a imponer las sanciones pertinentes.

Sin perjuicio de lo anterior, las solicitudes de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades en los predios que cuenten con usos establecidos, se resolverán con fundamento en la norma vigente al momento de la radicación. La aplicación de la norma vigente implica que el área del uso establecido no puede ampliarse en el predio ni en predios vecinos excepto para el incremento de estacionamientos.

En caso que los usos establecidos generen impactos ambientales negativos que entren en conflicto con el entorno, se deben implementar las medidas de mitigación correspondientes.

En caso de demolición total o adecuaciones para usos distintos al establecido en la licencia de construcción, al predio se le aplicará la norma vigente para la respectiva zona normativa a la que pertenezca."

Que de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Acuerdo 011 de 2014-POT y la documentación exigida en el Artículo Séptimo del Decreto 066 de 2015, una vez hecha la evaluación de las mismas, esta Secretaria se pronuncia dando aprobación a la solicitud del PLAN DE IMPLANTACIÓN al proyecto denominado "MODIFICACIÓN ESTACIÓN DE SERVICIO TERPEL EDS PLANEY", a desarrollarse en el predio ubicado en la Carrera 21 N° 30-11 17 27 31 33 35 y Calle 30 N° 21- 6 20 28 32 34 40, identificado con número catastral 68001-01-01-0034-0001-000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 300-313318 toda vez que contempla:

El manejo de flujos vehiculares al interior del predio, evitando impactos por congestión sobre la red vial del sector de conformidad con lo establecido en el Estudio de Tránsito aprobado mediante oficio No. 202 del 19 de abril de 2024, la Dirección de Tránsito de Bucaramanga, al igual que el planteamiento de cupos de estacionamientos para vehículos y su operación a interior del inmueble.

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / 2 1 OCT 2024 Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

Se encuentra acreditada la calidad de titulares del derecho real de dominio del predio con folio de matrícula inmobiliaria 300-313318, así como el poder para actuar en la presente actuación otorgado al arquitecto GIOVANNI ENRIQUE MARTINEZ CARDENAS, de conformidad con lo dispuesto en el artículo Cuarto del Decreto 069 de 2015.

Las acciones planteadas en la formulación del mencionado Plan de Implantación logran mitigar los impactos urbanísticos que genera el uso de servicio, 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. ADOPTAR el Plan de Implantación del proyecto "MODIFICACIÓN ESTACIÓN DE SERVICIO TERPEL EDS PLANEY", en las condiciones establecidas en la presente Resolución, a desarrollar en el predio que se identifica en el siguiente cuadro:

Dirección	Folio Matrícula	No. Predial	Propietario
Carrera 21 N° 30-11 17 27 31 33 35 y Calle 30 N° 21-6 20 28 32 34 40	300-313318	68001010100340001000	E.D.S. REAL DE MINAS S.A.

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

- Oficio 2-GOT-202402-00005087 del 12 de febrero de 2024, respuesta a la solicitud de consulta preliminar.
- Correo electrónico del 20 de febrero del 2024 por medio del cual se remite respuesta al peticionario de consulta preliminar Oficio 2-GOT-202402-00005087.
- Oficio No. No. 202 del 19 de abril de 2024, expedido por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga -DTB.
- Radicado 1-SA-202404-00079692 - 05/04/2024 y 1-SA-202404-00090840 - 19/04/2024 radicación documentos solicitud Modificación Plan de implantación.

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / 2 1 OCT 2024 Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

- Oficio 2-GOT-202404-00025623 del 6 de mayo de 2024, el cual informa que la solicitud no se encuentra radicado en legal y debida forma.
- Radicado 1-SA-202405-00104424 - 17/05/2024 radicación documentos para la solicitud Modificación Plan de implantación.
- Oficio 2-GOT-202405-00036677 del 22 de mayo de 2024, el cual informa que la solicitud no se encuentra radicado en legal y debida forma.
- Radicado 1-SA-202405-00111440 - 30/05/2024 radicación documentos para la solicitud Modificación Plan de implantación.
- Oficio 2-GOT-202406-00041421 del 5 de junio de 2024, el cual se informa que la solicitud no se encuentra radicado en legal y debida forma.
- Radicado 1-SA-202404-00090840 - 19/04/2024 radicación documentos para la solicitud Modificación Plan de implantación.
- Oficio 2-GOT-202408-00059413 del 20 de agosto de 2024, el cual informa que la solicitud se encuentra radicada en legal y debida forma.
- Oficio 2-GOT-202408-000594114 del 21 de agosto de 2024, en el cual se solicita coordinar reunión con la Dirección de Tránsito de Bucaramanga.
- Oficio 2-GOT-202409-0007319 del 23 de septiembre de 2024, observaciones y/o correcciones generadas al documento y planos de la propuesta del Plan de implantación.
- Radicado No. 1-SA-202410-00185261 del 7 de octubre de 2024.
- Estudio de Transito elaborado por la profesional Miguel Ángel Osorio Gómez.
- Documentos, planos y anexos del proyecto denominado "MODIFICACION ESTACION DE SERVICIO TERPEL EDS PLANEY", que contiene la localización, el cuadro general de áreas, la implantación urbanística de ocupación, áreas libres, accesos vehiculares y peatonales, los perfiles viales.

Parágrafo 1. Los dos (2) juegos de planos que se sellan, uno corresponde a los originales que hacen parte de la presente resolución y reposaran en la Secretaria de Planeación y el segundo juego es una fiel copia del original que serán entregados al interesado.

Parágrafo 2. 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 "MODIFICACIÓN ESTACION DE SERVICIO TERPEL EDS PLANEY", en el predio identificado con número catastral **68001-01-01-0034-0001-000**, con folio de matrícula inmobiliaria No. **300-313318**, ubicado en la Carrera 21 N° 30-11 17 27 31 33 35 y Calle 30 N° 21- 6 20 28 32 34 40 de la ciudad de Bucaramanga.

12

Figura 01. Plano A-1 arquitectónico

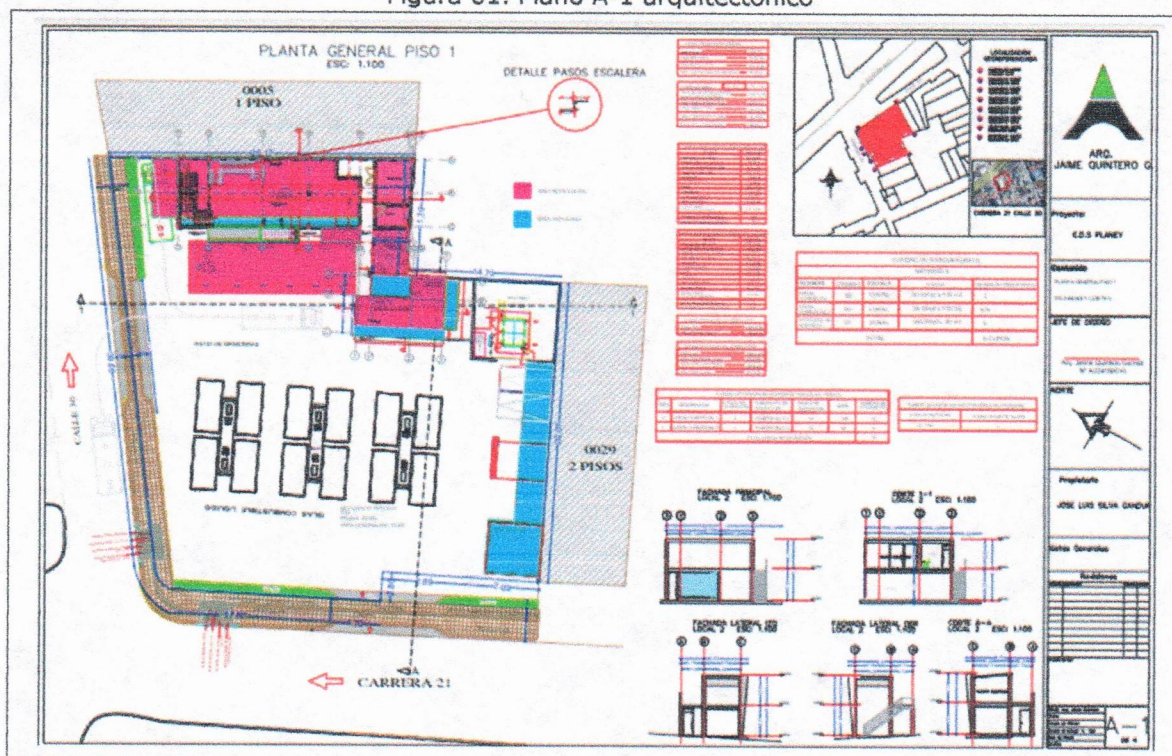
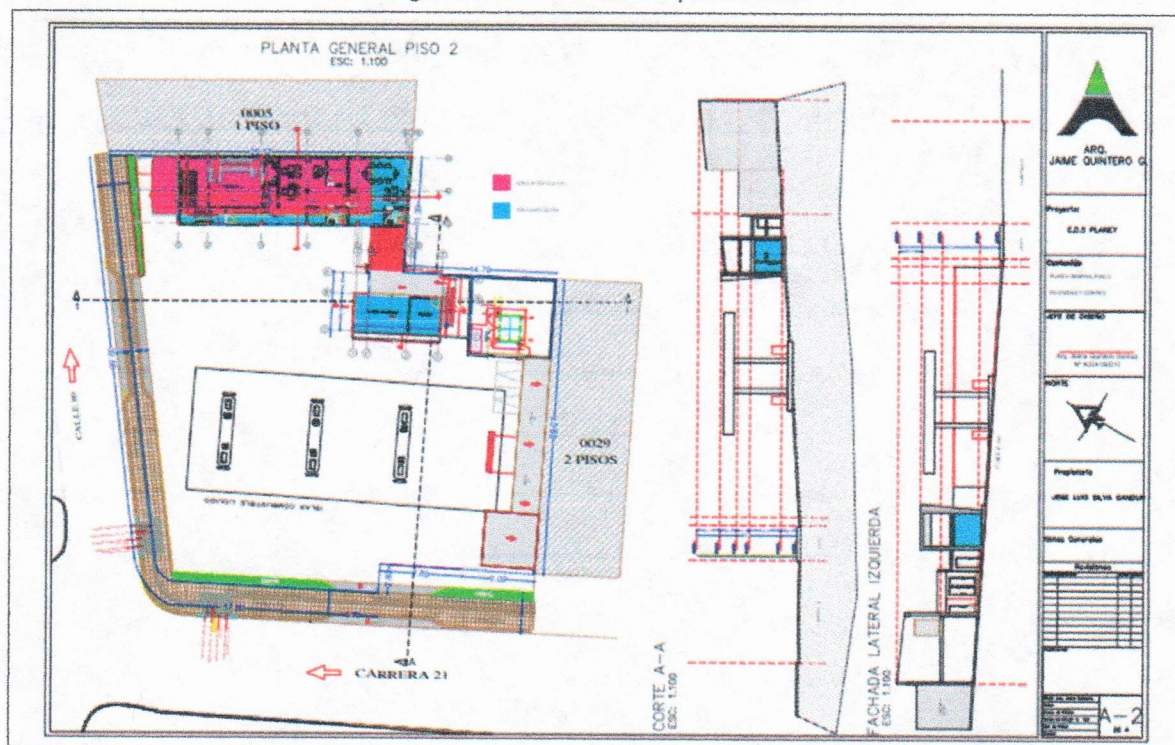
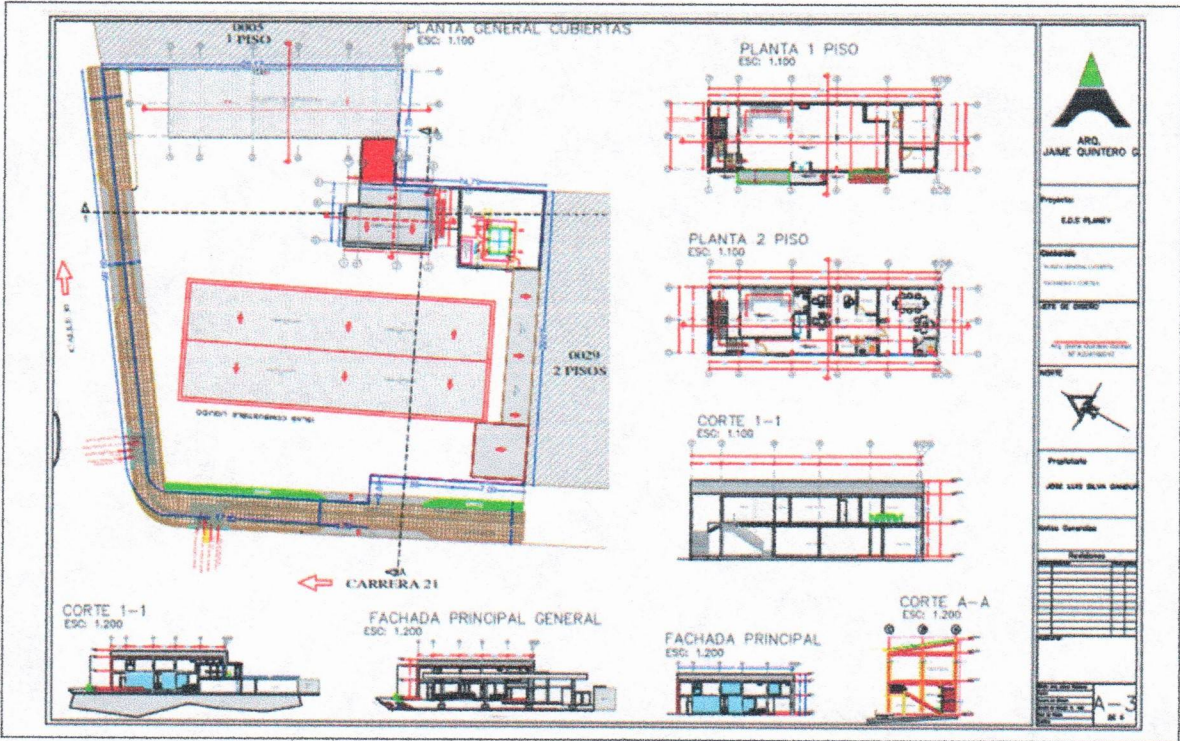


Figura 02. Plano A-2 arquitectónico



DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / 2 1 OCT 2024 Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

Figura 03. Plano A-3 arquitectónico



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 para *"MODIFICACION ESTACION DE SERVICIO TERPEL EDS PLANEY"*, 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 uso de comercio y servicios.

Parágrafo. En el evento en el cual el proyecto definitivo supere los metros cuadrados establecidos, el propietario deberá adelantar la modificación del presente Plan de Implantación.

ARTÍCULO CUARTO. Norma Urbanística aplicable. Las normas urbanísticas aplicables al Plan de Implantación del proyecto *"MODIFICACION ESTACION DE SERVICIO TERPEL EDS PLANEY"* es la contenida en el presente acto administrativo con fundamento en el Acuerdo municipal 011 de 2014, así:

Actividades y usos. El predio para el cual se aprueba el Plan de Implantación está clasificado como Área de Actividad Comercial y de 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 Siete (7) *"Estaciones De Servicio Para Combustibles: Gas, Líquidos, O Mixtas; Serviteca, Diagnosticentro, Lavado De Vehículos, Montallantas, Lubricentro, Taller De Conversión A Gas"* de conformidad con las condiciones para el uso del suelo; al igual que los usos complementarios que se proponen de tienda y/o micromercado clasificados en la Unidad de Uso Uno (1)

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / 2 1 OCT 2024 Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

y Unidad de uso Dos (2) del Cuadro Anexo N° 2 denominado "CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES EN LAS DIFERENTES ESCALAS",

TIPO		GRUPO	No.	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO	ESCALA
1.a COMERCIO LIVIANO O AL POR MENOR	1.a.2 COMERCIO ESPECIALIZADO	COMERCIO Y SERVICIOS A LOS VEHÍCULOS	7	ESTACIONES DE SERVICIO PARA COMBUSTIBLES: GAS, LÍQUIDOS, O MIXTAS; SERVITECA, DIAGNOSTICENTRO, LAVADO DE VEHÍCULOS, MONTALLANTAS, LUBRICENTRO, TALLER DE CONVERSIÓN A GAS	ZONAL

TIPO		GRUPO	No.	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO	ESCALA
1.a COMERCIO LIVIANO O AL POR MENOR	1.a.1 USO DOMESTICO	USO DOMESTICO	1	TIENDA, PANADERIA, DROGUERIA	LOCAL
			2	MICROMERCADO, ALIMENTOS (VÍVERES EN GENERAL), FRUTAS, VERDURAS, PRODUCTOS LÁCTEOS, HUEVOS, SALSAMENTARIA, CARNES, FARMACIAS, TIENDA NATURISTA, PRODUCTOS HOMEOPÁTICOS, FLORISTERÍA, CERRAJERÍA, ARTÍCULOS DE ASEO, MARQUETERÍA, LIBRERÍA Y PAPELERÍA, MISCELÁNEA, FERRETERÍA DE USO DOMESTICO, PRODUCTOS DE VIDRIO Y ESPEJOS DE USO DOMESTICO, VENTA DE PLANTAS ORNAMENTALES Y/O VIVERO	

Parágrafo 1. 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.

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 la accesibilidad.

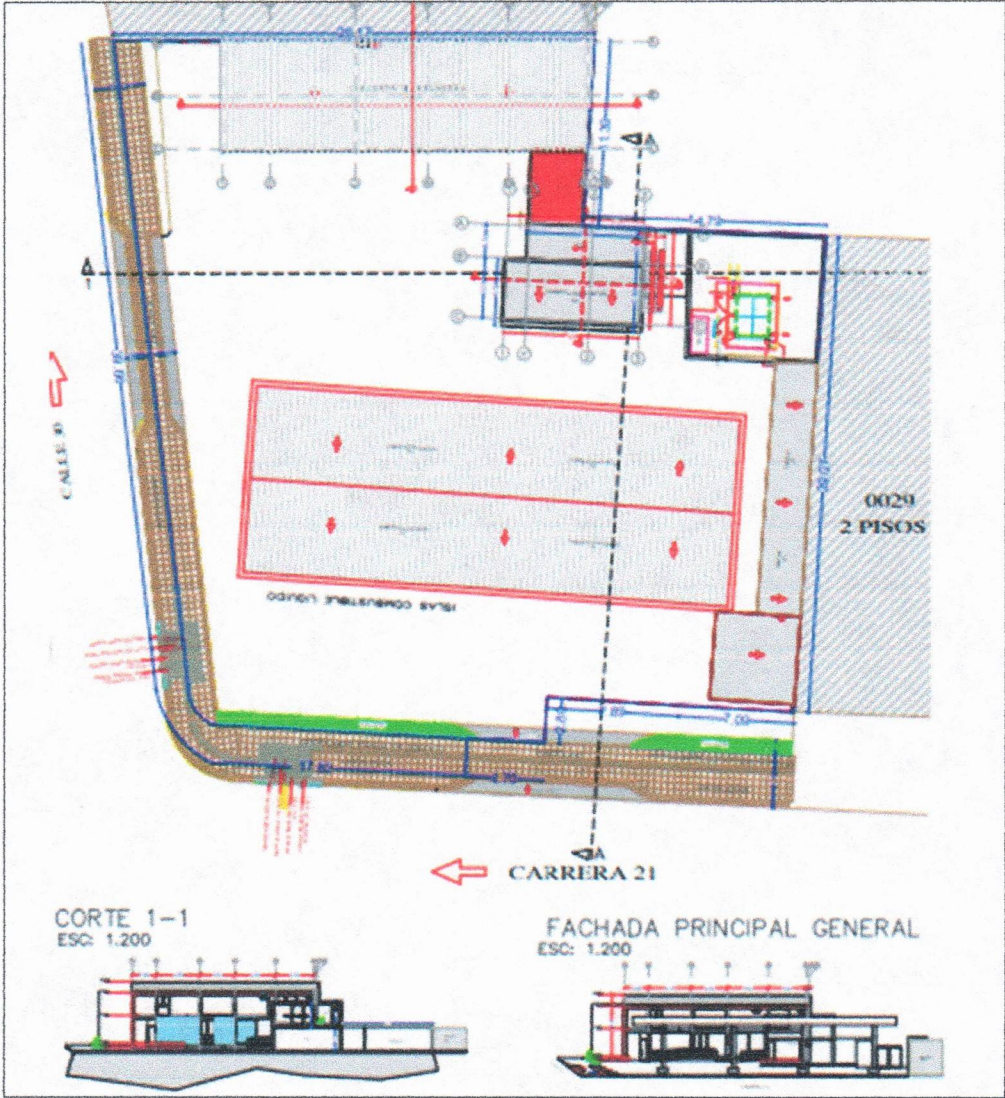
Parágrafo 3. El proyecto deberá contar con los espacios necesarios y complementarios para el funcionamiento de uso de Estación de Servicios.

- **Edificabilidad.** De conformidad con los parámetros establecidos en la ficha normativa ocho (8) subsector de edificabilidad 6-A, el índice de ocupación 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.

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

21 OCT 2024

Figura 04. Planta Cubiertas, Corte 1-1', Fachada Principal General



De acuerdo con el proyecto objeto de implantación se plantea un índice de ocupación de 0.40 y un índice de construcción de 0.50 contabilizados sobre el área neta del predio. Compuesto, así:

Edificabilidad.	Normativa	Propuesta
	6-A	
INDICE DE OCUPACIÓN	0.65	0.40
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	4.50	0.52
ALTURA MAXIMA PERMITIDA	Libre	La altura es de 2 pisos
TIPOLOGIA	Aislada desde el 4to piso con plataforma	Continua

- a. **Accesibilidad vehicular.** Los accesos y salidas vehiculares deberán cumplir con los parámetros establecidos y aprobados mediante Oficio No. 202 del 19 de abril de 2024 por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga -DTB-, en términos de tránsito y seguridad vial, el Plan de Implantación garantiza la pertinencia de la propuesta de accesibilidad vehicular.

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / 2 1 OCT 2024 Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

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.
- b. **Accesibilidad peatonal.** En relación con los flujos peatonales la propuesta de accesibilidad plantea lo siguiente para acceso peatonal así:
- Un acceso y salida peatonal a nivel sobre la calle 30 y carrera 21.

En todos 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 y la Ley 1287 de 2009.

- c. **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 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.

El área privada afecta al uso público se integra al área de uso público como es la calle 30 y la carrera 21, la franja de circulación. Y son las que aparecen en la planta del primer piso. Se deberá dar estricto cumplimiento a lo señalado en el manual del espacio público y demás normas sobre la materia.

- d. **Aislamientos, retrocesos y antejardines.** De acuerdo con el perfil normativo, la altura proyectada de la edificación, la tipología edificatoria y la volumetría el proyecto debe cumplir con las distancias exigidas de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 011 de 2014.
- e. **Cerramiento.** No se permite el cerramiento del antejardín y áreas privadas afectas al uso público para la mitigación de impactos.

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / 2 1 OCT 2024 Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

- f. **Sótanos.** Se permiten cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 273 del Acuerdo municipal No. 011 de 2014
- g. **Parqueaderos.** El proyecto debe proveer el número de estacionamientos para vehículos, motocicletas, bicicletas, taxis, cargue y descargue y los cupos de parqueo para personas con movilidad reducida, asociados a los diferentes usos debidamente demarcados y señalados de conformidad con lo dispuesto en los artículos 357 a 362 del Acuerdo 011 de 2014 y la NTC 5385.

CUPO	P.P - V ESTRATOS 1,2,3	P.P - V ESTRATOS 4,5,6
Cupo de parqueo para vehículos según área generadora, UND DE USO 1	1X110 m2	1X70 m2
Cupo de parqueo para vehículos según área generadora, UND DE USO 2	1X110 m2	1X70 m2
Cupo de parqueo para vehículos según área generadora, UND DE USO 7	1X90 m2	1X50 m2
Cupos para motos	Un cupo por cada cinco (5) cupos de parqueo de vehículos.	
Espacios 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) parqueadero para cargue y descargue por cada cuatrocientos metros cuadrados (400 m2) de área generadora de parqueaderos	

El proyecto objeto de implantación plantea la distribución de los cupos de estacionamiento con destinación para vehículos particulares, motocicletas, bicicletas y parqueadero para discapacitados.

Las áreas de maniobra, servidumbre de circulación y rampas de ingreso y salidas de estacionamientos se deberán ejecutar dentro del predio sin generar colas sobre las vías.

Las condiciones de operación en las áreas de estacionamiento deben dar cumplimiento estricto a lo establecido por la Dirección de Tránsito de Bucaramanga mediante Oficio No. 202 del 19 de abril de 2024.

Es responsabilidad del Curador Urbano garantizar el estricto cumplimiento y la cantidad de cupos de parqueo asociados al uso.

Parágrafo. 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

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / 21 OCT 2024 Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

en todos los anteriores adelantar la modificación del presente Plan de Implantación.

- **Deberes urbanísticos.** El proyecto por cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 192 del Acuerdo 011 de 2014 debe compensar los deberes urbanísticos, es deber del Curador Urbana realizar su respectiva liquidación.

ARTÍCULO QUINTO. Componentes del espacio público. El proyecto Iglesia denominado "MODIFICACION ESTACION DE SERVICIO TERPEL EDS PLANEY" adopta las siguientes condiciones para el diseño y construcción del espacio público asegurando el tránsito de todos los ciudadanos.

- a. **Perfiles Viales.** Son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público. Se establecen para el predio los siguientes parámetros:

- **Calle 30.** Constituido por los siguientes elementos:

VIA PRINCIPAL	Aislamiento Frontal	COSTADO NORTE	CALZADA (m)	COSTADO SUR	Aislamiento Frontal	Distancia Perfil vial (m)	PERFIL TOTAL
		ANDEN		ANDEN			
		F.C		F.C			
Calle 30	4,00	3,00	7.00*	3,00	4,00	13.00	21

F.C.: Franja Circulación

- **Carrera 21.** Constituido por los siguientes elementos:

VIA PRINCIPAL		Aislamiento Frontal	COSTADO OCCIDENTE		CALZADA (m)	COSTADO ORIENTE		Aislamiento Frontal	Distancia Perfil vial (m)	PERFIL TOTAL
			ANDEN			ANDEN				
			F.C.	F.A.		F.A.	F.C.			
Carrera 21	Normativo	4.00	2.60	1.40	9.00	1.40	2.60	4.00	17.00	25
	En sitio		3.50		7.50	3.50				
	Aplicable*	4.00	2.60	1.40	9.00	1.40	2.60	4.00		25

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

Conforme con el proyecto de Ciclo Infraestructura adyacente al predio los componentes de la calzada de la carrera 21 se encuentran constituido por los siguientes elementos:

CALZADA*		
CICLO RUTA	SEPARADOR	CARRILES VEHICULARES
2.60	0.85	6.40

Sin embargo, también se respetan las dimensiones y los perfiles aprobados en las licencias urbanísticas expedidas.

- b. **Andenes.** Los andenes deberán ajustarse a las dimensiones establecidas en

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / 2 1 OCT 2024 Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

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 Dirección de Tránsito de Bucaramanga en el Oficio No. 202 del 19 de abril de 2024.

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 la Estación de Servicio para Combustibles de escala zonal y optimizar las condiciones operativas y de seguridad vial se deberá dar cumplimiento a los compromisos y contenidos en el Oficio No. 202 del 19 de abril de 2024 de la Dirección de Tránsito por el cual se aprueba el estudio de tráfico, y la representación gráfica presentadas en los planos, entre las que se encuentran:

- 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 la accesibilidad.

ARTÍCULO SEPTIMO. Obligación de obtener licencias urbanísticas. La presente Resolución no exonera de la responsabilidad del proyecto en el trámite de licencias, permisos y/o autorizaciones que sean necesarias para la construcción y el funcionamiento.

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

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / 2 1 OCT 2024 Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

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 OCTAVO. 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 contrarios.

ARTICULO NOVENO. 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. 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. 
Revisó aspectos jurídicos. Linda Julieth Páez Cárdenas - Contratista C.P.S. 

21

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - - 2 2 3
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	Serie/Subserie: RESOLUCIONES / 2 1 OCT 2024 Acto administrativo de Resolución Código Serie/Subserie (TRD) : 1200-244

NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Bucaramanga, a los ____ días del mes de _____ del año 2024, se hizo presente _____ identificado con la CC N° _____ de _____ Representante _____ con el fin de notificarle el contenido de la Resolución N° - - 2 2 3 de 2 1 OCT 2024 expedida por la Secretaría de Planeación.

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

Firma del notificado
Firma del funcionario Secretaria de Planeación
C.C.