

APÉNDICES

Apéndice 1. Concepto de Norma Urbanística del lote No.000436 Curaduría #1 de Girón, Santander.

CARRERA 25 29-02 GIRON. TEL 6460808 EFICIENCIA CON CALIDAD HUMANA

Curaduría Urbana N°1
Girón - Santander
ARC - Farid Numa Hernández

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA No. 000436

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 300-250060 RADICADO: 180165
NUMERO PREDIAL MATRIZ 01-01-0193-0039-000
SOLICITANTE: CONSTRUCTORA CIMEC Y CONESPRO

DIRECCION: LOTE 3 URBANIZACION Y/O BARRIO: LA ALDEA
TIPO DE EDIFICACION ACTUAL: LOTE ESTRATO: (*) PARA CUALQUIER TRAMITE SE DEBE SOLICITAR CERTIFICADO DE ESTRATIFICACION

CONSTRUCCIONES VECINAS: LOTES

	CONSTRUIDOS	PISOS	ANTEJARDIN	VOLADIZOS	OBSERVACIONES
COSTADO NORTE	NO	-	-	-	VIA
COSTADO SUR	NO	-	-	-	VIA
COSTADO ORIENTE	NO	-	-	-	VIA
COSTADO OCCIDENTE	NO	-	-	-	VIA

TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL ACTIVIDAD: RESIDENCIAL TIPO 2 PREDIO: VIA VEHICULAR Y PEATONAL

DIMENSION VIA EXISTENTE

	ANCHO DE VIA	SEPARADOR	CALZADA	Z. VERDE	ANDEN	ASLAMIENTO / ANTEJARDIN	VOLADIZO
VIA NORTE	5.40 M	-	5.40 M	-	-	-	-
VIA SUR	8.00 M	-	8.00 M	-	-	-	-
VIA ORIENTE	3.00 M	-	3.00 M	-	-	-	-
VIA OCCIDENTE	9.00 M	-	6.00 M	-	3.00 M	-	-

DELINEACION Y VOLUMETRIA

	FRENTE	FONDO	ANCHO VIA	SEPARADOR	CALZADA	Z. VERDE	ANDEN	ASLAMIENTO / ANTEJARDIN	VOLADIZO
CIRCUNVALAR LLANO GRANDE	VARIABLE	VARIABLE	23.00M	2.50M x2	7.00 X2	(*)	(*)	(*)	2.00 M X2
VIA SUR			15.00M	-	3.50 M	1.00 M	1.00 M	2.00 M	
VIA ORIENTE			15.00M	-	3.50 M	1.00 M	1.00 M	2.00 M	
VIA OCCIDENTE			15.00M	-	3.50 M	1.00 M	1.00 M	2.00 M	

(*) Predio irregular; las medidas son tomadas Según Escritura Pública anexa No. 192 De 27/01/2017 De la Notaría TERCERA del Circulo de BUCARAMANGA.
(*) Perfil Según Oficio Sp785/17 Emitido Por La Secretaria De Planeación

ASLAMIENTO POSTERIOR: ASLAMIENTO POSTERIOR-LATERAL-ENTRE PREDIOS Y OTROS: VER FICHA AREA HOMOGENEA LAS ALDEAS

USO RECOMENDADO	INDICE DE OCUPACION	INDICE DE CONSTRUCCION
Área de Actividad: Residencial Tipo 2	0.45 - 0.65	1.10 - 3.30

ALTURAS: Resultante de la Aplicación de los índices.
DENSIDAD: SEGÚN FICHA AREA HOMOGENEA LAS ALDEAS

RETROCESOS SEGÚN OFICIO SP785/17 EMITIDO POR LA SECRETARIA DE PLANEACION Las dimensiones de las afectaciones viales serán medidos desde el eje de vía existente a cada lado (7.50 M) con 5.00 M de aislamiento y vías sur, oriente y occidente a cada lado (7.50 M), Circunvalar (11.50 m) para construcciones nuevas según el POT Circular 2, 3 y 5 del 2016. En caso que alguno de los elementos existentes y que constituyen el actual perfil vial supere estas dimensiones o la suma de los mismos específicos deben prevalecer y mantenerse las dimensiones existentes en cada sector.

INFORMACION ESTIMACION RELATIVA DEL RIESGO POR FENOMENOS NATURALES

INUNDACION: -----
POR REMOCION: -----
POR ZONIFICACION GEOTECNICA 1C ROCAS SEDIMENTARIAS FRACTURADAS AFECTADAS POR FALLAMIENTO GEOLOGICO

OBSERVACIONES

USO PRINCIPAL: RESIDENCIAL TIPO 2.
AREA HOMOGENEA: LAS ALDEAS.
Los antejardines descritos en los perfiles viales aumentan de acuerdo a la altura a desarrollar.

COMPONENTE GESTION DE RIESGO

ESTUDIO MICROZONIFICACIÓN SÍSMICA INDICATIVA. El municipio de Girón adopta el estudio de micro zonificación sísmica indicativa en su totalidad y se diseñarán las estructuras en cumplimiento de la Ley 400 de 1994 utilizando este estudio. (Mapa 2F-1).
ESTUDIO DE LADERAS Y FLUJOS. El municipio de Girón adopta el estudio de laderas y flujos realizado por INGEOMINAS en 2009 en su totalidad en lo correspondiente al territorio del municipio, adoptando las conclusiones y recomendaciones en su totalidad. (Mapa 2F-2).
ESTUDIOS DE INUNDACIÓN. El municipio de Girón adopta la actualización de los estudios de inundación realizados por la CDMB en el río de Oro, definiendo la cota de inundación como la zona de amenaza alta por inundación en este cauce. (Mapa 2F-3).
Parágrafo 1. La CDMB actualizará los estudios una vez se hayan construido obras de mitigación u otro tipo de obras de infraestructura, como en el caso de las obras de control sobre el cauce del río de oro y la construcción del puente de Flandes.
Parágrafo 2: El estudio de inundación del río de Oro entregado por la CDMB, que afecta un alto porcentaje del área urbana con amenaza por inundación, será analizado y concertado entre la Autoridad Ambiental y la Administración Municipal, con el fin de tomar decisiones pertinentes frente al tema; las cuales serán incorporadas al Plan de Ordenamiento Territorial al CDMB mediante Decreto proferido por el Alcalde Municipal.

Estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo.
Cualquier obra que se realice en zonas de amenaza media, alta y muy alta, deberá llevar a cabo los respectivos estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, inundación o sismo; los cuales deberán estudiar detalladamente algunas variables como Relieve, Estratigrafía, Agua superficial, Agua subterránea y Vegetación para de esta manera generar un modelo geológico - geotécnico en el cual se deben asociar los modos de falla que se han manifestado o se pueden presentar en la vida útil del proyecto, con el fin de realizar los correspondientes análisis de estabilidad. Estos análisis se deben desarrollar tanto para condiciones normales como para condiciones extremas de los agentes detonantes de los procesos de inestabilidad.
* No endurecer las zonas verdes, dejar el ancho de vías mínimo exigido en la norma urbanística
* Las construcciones nuevas que se radiquen a partir del 15 de diciembre de 2010, deben dar cumplimiento a la Norma Sismo resistente NSR-10.
* El presente concepto puede ser legalmente modificado, por una ley de orden Nacional, un Acuerdo o determinante municipal que modifique el POT

FECHA DE EXPEDICION: Diciembre 3 de 2018
VIGENTE: Diciembre 3 de 2019

ARQ. FARID NUMA HERNANDEZ
CURADOR URBANO No. 1 de Girón.

6562130

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA No. 000436

* El proyecto debe ajustarse a las normas contempladas en el Acuerdo Municipal No.100 de 30 de noviembre de 2010, Decreto 1469 de 2010, Resolución No.460 de 2010 de la CDMB EDARFRI, y demás normas vigentes para el desarrollo de edificaciones,

* Debe cumplir con las disposiciones de la Resolución No.173 de 04-03-02 de la CDMB por la cual se establecen los lineamientos ambientales para la localización y construcción de proyectos urbanísticos y arquitectónicos en suelo urbano de los municipios de jurisdicción de esta entidad.

* Debe cumplir con lo dispuesto en la Resolución No.1294 de 29-12-2009 de la CDMB por lo cual se establecen normas geotécnicas de control de erosión y demás normas vigentes para el desarrollo de edificaciones,

* Todo edificio multifamiliar de carácter público y privado o mixto que desarrolle comercio, servicio y vivienda deberá ser dotado con servicio de ascensor. Que exceda más de cinco (5) pisos.

* En toda edificación que debido a su magnitud se exija ascensor o será necesario instalar motobomba para el suministro de agua potable deberá existir un servicio eléctrico de emergencia, el cual permitirá mantener energía eléctrica en vestíbulos principales públicos, ascensores, motobombas y escaleras. Requerimientos de instalación de plantas eléctricas.

* Todas edificaciones que generen culatas deberán tratarlas como fachadas cerradas con materiales de acabado que no requieran mantenimiento.

* Todas las edificaciones de esquina deberán adecuar sus paramentos de construcción de modo que se mantengan libres las áreas determinadas por los radios mínimos de curvatura exterior o interior de los andenes, según el tipo de vía que conforme la intersección.

* Todos los predios deberán cumplir con la cuota mínima de estacionamiento para usuarios residentes y para visitantes según el uso y el tipo de tratamiento. Los estacionamientos para usuarios y residentes y/o visitantes deberán localizarse en el interior del paramento de la construcción del predio pudiendo ser cubiertos o descubiertos.

* Tratamiento de los andenes: Deberá contemplar los siguientes aspectos:

- El andén debe ser continuo en sentido longitudinal y transversal tratado con materiales duros antideslizantes.

- En los andenes no debe haber elementos construidos, salvo los previstos dentro del conjunto del mobiliario urbano.

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el andén.

- El andén debe dar cumplimiento a las disposiciones vigentes respecto de la continuidad y accesibilidad para discapacitados.

- Las rampas de acceso a los sótanos deben iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción.

- Los accesos vehiculares en ningún caso implican cambio en el nivel del andén.

Parágrafo 1: Los anteriores tratamientos no aplican en su totalidad en el área homogénea denominada "CASCO ANTIGUO", cualquier intervención estará sujeta al PEMP.

* ANTEJARDINES. La exigencia de antejardín es fundamental para asegurar la alta calidad ambiental deseada para los nuevos desarrollos. Se utilizaron los exigidos en la normativa vigente, que se consideraron adecuados. El tamaño de antejardín es de 5 metros para alturas de 4 a 5 pisos y de 7 metros para alturas de 6 a 12 pisos.

Áreas para Antejardines. Se deben contemplar los artículos 369-370.

Vías locales según rangos de alturas Vehiculares		Peatonales
No. de Pisos	Antejardín	Antejardín
De 1 a 3 pisos	3.50 Mts	2.00 Mts.
De 4 a 5 pisos	5.00 Mts	3.50 Mts.
De 6 a 12 pisos	7.00 Mts	7.00 Mts.
De 13 a 18 pisos	10.00 Mts	10.00 Mts.
Mayores de 18	1/5 de la altura	1/5 de la altura

* Cumplir con lo definido para el tratamiento de los antejardines Art. 369 Acuerdo Municipal 100 de 2010

* Cumplir con la norma para edificación en zonas de ladera art.360 Acuerdo Municipal 100 de 2010

* Según CIRCULAR 003 DE 2016 a) los antejardines concernientes a las edificaciones entre uno y tres pisos para los nuevos desarrollos, tendrán una dimensión de dos metros de acuerdo al artículo 337 del Plan de Ordenamiento Territorial, y a partir de un piso adicional según lo previsto en el Art. 354 del Plan de Ordenamiento Territorial. b) En ningún caso se permitirá la habilitación y uso de las zonas verdes, los antejardines y andenes como espacio para el estacionamiento de vehículo. Por lo tanto, las aprobaciones urbanísticas y constructivas deberán dar cumplimiento a las normas previstas para ellos.

* Para la modificación, ajuste y/o revisión de las normas establecidas en las fichas normativas, producto de errores o de difícil aplicación, se debe realizar un estudio que soporte las respectivas modificaciones y serán adoptadas por Decreto Municipal, siempre y cuando no sean contrarias a las normas estructurales y generales del POT. (Parágrafo 1)

Para las áreas que se reglamentan en las anteriores fichas normativas, que se encuentran en catalogadas por el Estudio de Micro zonificación como susceptibles de amenaza o con desarrollo restringido; deberán presentar el estudio correspondiente denominado EDARFRI

* Tener en cuenta los aislamientos de redes de energía eléctrica de alta, media y baja tensión, que afecten el predio de acuerdo al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), establecidos en la Resolución No.181294 del 06 de agosto de 2008 del Ministerio de Minas y Energía.

* Todos los predios dentro los sectores objeto dentro de esta reglamentación, deberán adoptar la arborización al frente del predio en proporción de un (1) árbol, por cada cinco metros del predio. En diferentes áreas de actividad los árboles se localizarán de tal manera que no presenten interferencias con el tráfico peatonal, y deberá plantearse de una altura mínima de 1.50M siguiendo la especificaciones establecidas por la parte ambiental.

- No endurecer las zonas verdes, dejar el ancho de vías mínimo exigido en la norma urbanística, ni adelantar construcciones sobre las zonas de antejardín

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA No. 000436

SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL.

Consiste en la división de las súper manzanas o manzanas determinadas en el proceso de urbanización en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público. Para este efecto se reglamentan las dimensiones de lote mínimo permisible, las restricciones y prohibiciones de loteo individual y la posibilidad de globos de terreno.

Área mínima de lote para VIS Tipos 1 y 2:

Tipo de Vivienda	Lote Mínimo (M2)	Frente Mínimo (ML)	Aislamiento (ML)
Vivienda Unifamiliar	35 m2	3.50 m	2.00 m lado menor
Vivienda Bifamiliar	70 m2	5.00 m	2.00 m lado menor
Vivienda Multifamiliar	120 m2	7.00 m	5.00 m lado menor

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (AAR).

El Área de Actividad Residencial comprende las diferentes formas de vivienda y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

Usos en las Áreas de actividad Residencial (AAR).

Adóptese los siguientes usos para estas áreas.

uso principal	usos compatibles
Residencial Tipo 1 Y 2	Comercio, grupo 1 - Institucional, grupo 1 - Recreativo, grupo 1 y 2 Pequeña industria

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES					
DEFINICIÓN	GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5
	Los establecimientos que se desarrollan en modalidad de predio a predio, tienen escala local. Son establecimientos que ofrecen atención al público con poco grado de permanencia	Los establecimientos que se desarrollan en centros, ciudadelas comerciales con unidad arquitectónica y urbanística o con modalidad mayor de dos predios. Pueden tener escala metropolitana. Son establecimientos que requieren estructuras adecuadas para recibir público con alto grado de permanencia	Son establecimientos que se desarrollan sobre sectores de circulación tanto peatonal como vehicular, los cuales requieren de una infraestructura específica para el funcionamiento de la actividad.	Son establecimientos que requieren estructuras especiales tanto para la exhibición como para la protección.	Son establecimientos que generan de alto impacto físico, y ambiental.
VENTA DE BIENES	Tiendas, micromercados, Cafeterías, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, misceláneas, panaderías, pastelerías, reposterías, dulcerías, fruterías, Floristerías, ópticas, Cacharrerías, ferreterías con áreas menores a 40 m2, venta de artesanías, cerrajerías, heladerías, licoreras.	Supermercados, carnicerías, pescaderías, almacenes de muebles y electrodomésticos, almacenes de ropa, calzado, carteras y similares, boutiques, joyerías y relojerías, discotiempos, almacenes fotográficos, almacenes de instrumental científico, almacenes de artículos eléctricos, compraventas (prenderías), Almacenes de Repuestos, vidrierías.	Distribuidoras, depósitos o bodegas con áreas menores a 2000 m2, exhibición y venta de vehículos y motocicletas, venta minorista de insumos agrícolas.	Graneros, estancos, depósitos o bodegas (venta mayorista), depósitos de materiales de construcción con áreas mayores a 2000 m2, venta mayorista de insumos agrícolas, y maquinaria pesada.	Estaciones de servicio...
VENTA DE SERVICIOS	Peluquerías, salones de belleza, lavanderías, tintorerías, Sastrierías, alquiler de vestidos, Modisterías, restaurantes, venta de comidas rápidas, video juegos, video tiendas, parqueaderos, remontadoras de calzado, reparación de aparatos electrónicos, reparación de bicicletas, centros de servicio de telecomunicaciones, Oficinas profesionales individuales liberales, Oficinas de correo, Oficinas de mensajería.	Fuentes de soda, billares, pizzerías, academias, Gimnasios, oficinas profesionales, Inmobiliarias, Agencias de Seguros y Vigilancia, Agencias de Viajes, Entidades Financieras, compañías de seguros, tipografías, litografías, plomerías, veterinarias, hoteles, Tapicerías, lavaderos de carros, Servicentros mantenimiento de (vehículos), Montallantas, salsamentarias.	Desayunaderos, café conciertos, canchas de bolo criollo y tejo, casinos, bingos, talleres de pintura, talleres de electricidad, reparación de electrodomésticos, cines, casas distribuidoras e importadoras, plazas de mercado, salas de velación, paradores turísticos, diagnosticentros, talleres de mecánica y latonería automotriz, talleres de motocicletas.	Servicios fúnebres, crematorios, bodegas de almacenamiento, bares.	Griles, whiskerías, tabernas, discotecas, apartahoteles, moteles, residencias, centros nocturnos, casas de lenocinio.
ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES					
DEFINICIÓN	GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3		

	Son establecimientos que hacen parte del equipamiento básico y que no requieren medidas de control ambiental y físico.	Son establecimientos que hacen parte del equipamiento básico y que requieren medidas de control ambiental y físico.	Son establecimientos que hacen parte del equipamiento colectivo, con cobertura de carácter metropolitano y condicionado a medidas de control ambiental y físico, que se localizan preferentemente contra o en los perímetros de las zonas urbanas.
TIPO	Colegios, escuelas, institutos, guarderías, jardines infantiles, hasta 200 alumnos, bibliotecas, monasterios, iglesias y centros de culto con una capacidad de hasta 250 personas, comisarías, centros de atención inmediata CAI, entidades de servicios públicos, centros de salud locales, salones comunales, centros de atención a población vulnerable (niñez, tercera edad), sedes de organizaciones cívicas y comunitarias.	Colegios, escuelas, institutos, universidades, guarderías, jardines infantiles, centros de educación formal y no formal con una capacidad mayor de 200 alumnos, bibliotecas, teatros, museos, monasterios, iglesias y centros de culto con una capacidad mayor de 250 personas, centros de salud regionales, hospitales, IPS, Centros administrativos municipales, departamentales y nacionales (Alcaldía, personería, contraloría, defensoría del pueblo, casa de justicia, juzgados, sedes de entidades administrativas del orden departamental y nacional, entre otras), notarias, CIS, laboratorios clínicos, clínicas, EPS, centros de atención a población vulnerable (familia, mujer, juventud, desplazados), centros de bienestar familiar regional, centros culturales y artísticos, terminales de transporte urbanos.	Cementerios, Parques Cementerios, comandos militares y de policía, plazas de ferias, terminales de transporte intermunicipales, centrales de abastos, cárceles, plantas de tratamiento, fiscalías, institutos de medicina legal.
ESTABLECIMIENTOS RECREATIVOS			
DEFINICIÓN	GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3
	Son establecimientos y zonas de recreación pasiva y activa de equipamiento básico.	Son establecimientos y zonas de recreación pasiva y activa de equipamiento colectivo.	Son establecimientos y zonas de recreación activa que requieren de infraestructura especializada para la prestación de servicios.
TIPO	Parques, zonas verdes, campos deportivos múltiples, parques ecológicos, paseos peatonales y ciclopeatonales, plazas y plazoletas. Parques lineales	Clubes sociales, polideportivos.	Centros de espectáculos, coliseos, estadios, centros masivos de recreación.
ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES			
DEFINICIÓN	Su actividad principal es la transformación manual, mecánica o química de materias primas en bienes de consumo.		
PEQUEÑA	Industrias de bajo impacto ambiental y físico con planta de personal hasta de 10 trabajadores y un máximo de 120 m2 de construcción, las cuales producen bajos niveles de ruido, olores y efectos contaminantes, no requieren de zonas de cargue y descargue y su horario de funcionamiento es diurno.		
MEDIANA	Industrias de bajo impacto ambiental y alto impacto físico con planta de personal entre 11 y 50 trabajadores y un máximo de 500 m2 de construcción, pueden demandar la disposición de infraestructura especializada y adecuación de edificaciones para su funcionamiento y requieren de zonas de cargue y descargue.		
GRANDE	Industrias de alto impacto ambiental y alto impacto físico con planta de personal superior a 50 trabajadores y un área de construcción mayor de 500 m2. Deben funcionar en edificaciones especializadas con la infraestructura adecuada y requieren de zonas de cargue y descargue.		

Sección 1: Mejoramiento Integral

Artículo 273. Programa de Mejoramiento Integral.

El Programa de Mejoramiento Integral define acciones en la infraestructura básica y en el equipamiento y espacio público de los sectores residenciales de desarrollo incompleto, con deterioro o en proceso de legalización. Incluye acciones de mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, accesibilidad, equipamientos, condiciones ambientales generales de los asentamientos y de las viviendas individuales. El Modelo Territorial determina las acciones sobre los sectores con poco desarrollo como hechos perfectibles que garantizarán condiciones de vida urbana digna.

Subsección 1: Acciones del programa de mejoramiento integral

Artículo 274. Definición de las acciones del programa de mejoramiento integral.

Las acciones principales del Programa de Mejoramiento Integral están incluidas dentro de los sistemas estructurantes de la ciudad, así: el medio ambiente, el espacio público y el sistema vial.

Artículo 275. Acciones en el medio ambiente. Los asentamientos humanos que están localizados en las zonas de manejo de los recursos naturales tales como: El área de reserva forestal protectora de Bucaramanga (DMI), las cañadas, riberas del río y los escarpes del sistema de protección del Municipio, deberá aplicarse el tratamiento de sustitución.

Parágrafo: Los criterios a tener en cuenta para la aplicación del programa son:

1. Riesgo. Se requiere de una evaluación detallada de la situación de vulnerabilidad y riesgo que puedan estar sufriendo los asentamientos para definir las medidas de mitigación o reubicación de la población.
2. Ecosistema. Restaurar y devolver al sistema de protección ambiental las áreas que han sido usufructuadas por otras actividades incompatibles con la protección de los ecosistemas.
3. Contingencia. Implementar acciones transitorias para el manejo de la problemática mientras se determinan las acciones definitivas de mitigación y reparación que arroje el plan parcial.
4. Proyecto Municipal. Se requiere un plan para el manejo ambiental, el cual será iniciativa de la Administración Municipal.

Artículo 276. Acciones en el espacio público.

La dotación de espacio público y equipamiento deberá ser uno de los objetivos principales del programa de Mejoramiento Integral. Las acciones incluyen no sólo los aspectos dotacionales, sino los de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, como medida de consolidación de los asentamientos.

2. Plan de transporte. Valorar las condiciones de transporte público de los sectores informales y subnormales para anexarlos al Plan General de Transporte.

Norma urbanística para el Sector de las Aldeas.

SECTOR DE LAS ALDEAS									
1. Modelo									
a. Sub áreas					Tratamientos				
A1-Residencial					Tratamiento de Consolidación CO				
A2-Institucional					Tratamiento de Conservación Ambiental CA				
A3-Áreas de Protección					Tratamiento de Mejoramiento Integral MI				
A4- Mixta					Tratamiento de Desarrollo D				
b. Componentes del Modelo Territorial									
Ambiental: Parque Urbano Sagrado Corazón, Escarpe de Lebrija, Áreas de protección. Espacio Público: Cesión pública de los nuevos desarrollos, aislamiento de pie y borde de talud. Vial: Vía Metropolitana Circunvalar Girón – Supervía, Vía al Aeropuerto,									
c. Equipamiento									
Servicios Complementarios: Urbano Comunitario, institucionales									
1. Usos: Área de Actividad Residencial – AAR									
a. Residenciales									
Uso					Intensidad de Uso				
Residencial; Vivienda de densidad Baja					45 – 55%				
b. Empleo									
Uso					Intensidad de Uso				
Comercial					5 – 15%				
Institucional					15 – 25%				
Industrial Pequeña Industria					5 - 15 %				
3. Edificabilidad por Uso y Área de Actividad									
a. Índices									
Uso recomendado					Ocupación	Construcción	Alturas		
Área de Actividad Residencial Tipo 1					0,45 – 0,65	1,10 – 2,00	En el área de actividad Mixta Tipo 3, no se permitirán altura mayor a dos pisos.		
Área de Actividad Residencial Tipo 2					0,45 – 0,65	1,10 – 3,30			
Área de Actividad Mixta Tipo 2					0,72 – 0,87	1,10 -2,00			
Área de Actividad Mixta Tipo 3					0,72 – 0,87	1,10 - 3.30			
b. Cesión Pública (sobre Área Neta)									
Uso			Recreativo	Comunal	E.P. Local	Metropolitana	Total		
Residencial			7 %	5%	8%	3%	23%		
Comercial			5%	2%	10 %	3%	20%		
Institucional			5%	0%	7 %	3%	15%		
c. Cesión Privada (sobre Área Neta)									
Uso			Equipamiento Comunal		Espacio Comunal Privado				
Residencial			15 m cuadrados por cada 80 m cuadrados construidos						
Comercial									
Institucional									
4. Norma Externa									
Área de Actividad	Tratamiento	Aislamientos					Parqueaderos		
		Lateral	Posterior	Lado Menor Patio Interior	Conjuntos		Privados	Públicos	
					Contra predios vecinos	Entre edificaciones propias del Conjunto			
AAR – T2	TCS	R1 Y 2 = 3.50 m sin vista 5.00 m con vista.	R1 y R2 = 3.00 m.	R1 y R2 = 3.00 m.	R1 y R2 = 3.00 m.	R1 y R2 = 5.00 m.	1/3 viv	1/10 viv	
AAMT2							1/120	1/60	
AAMT3							1/120	1/60	