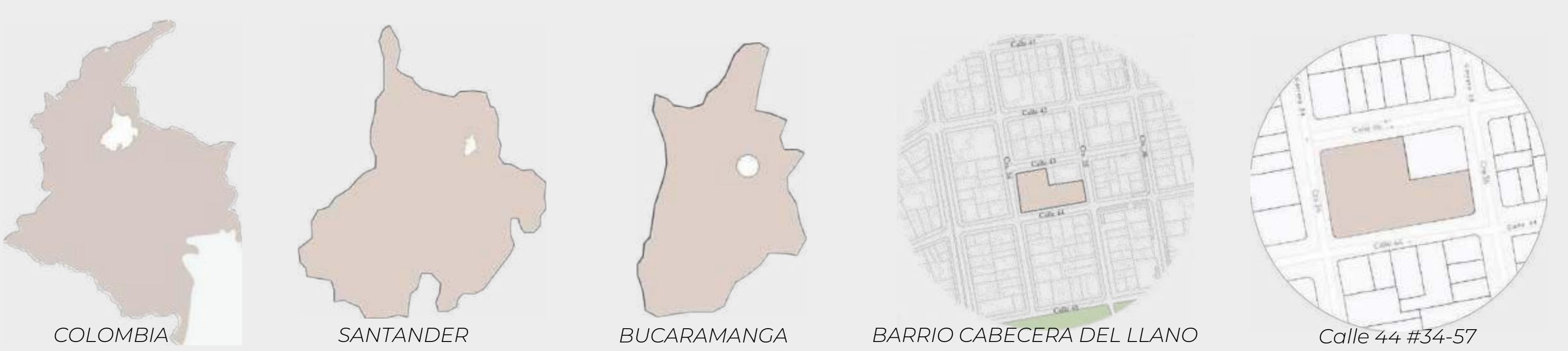


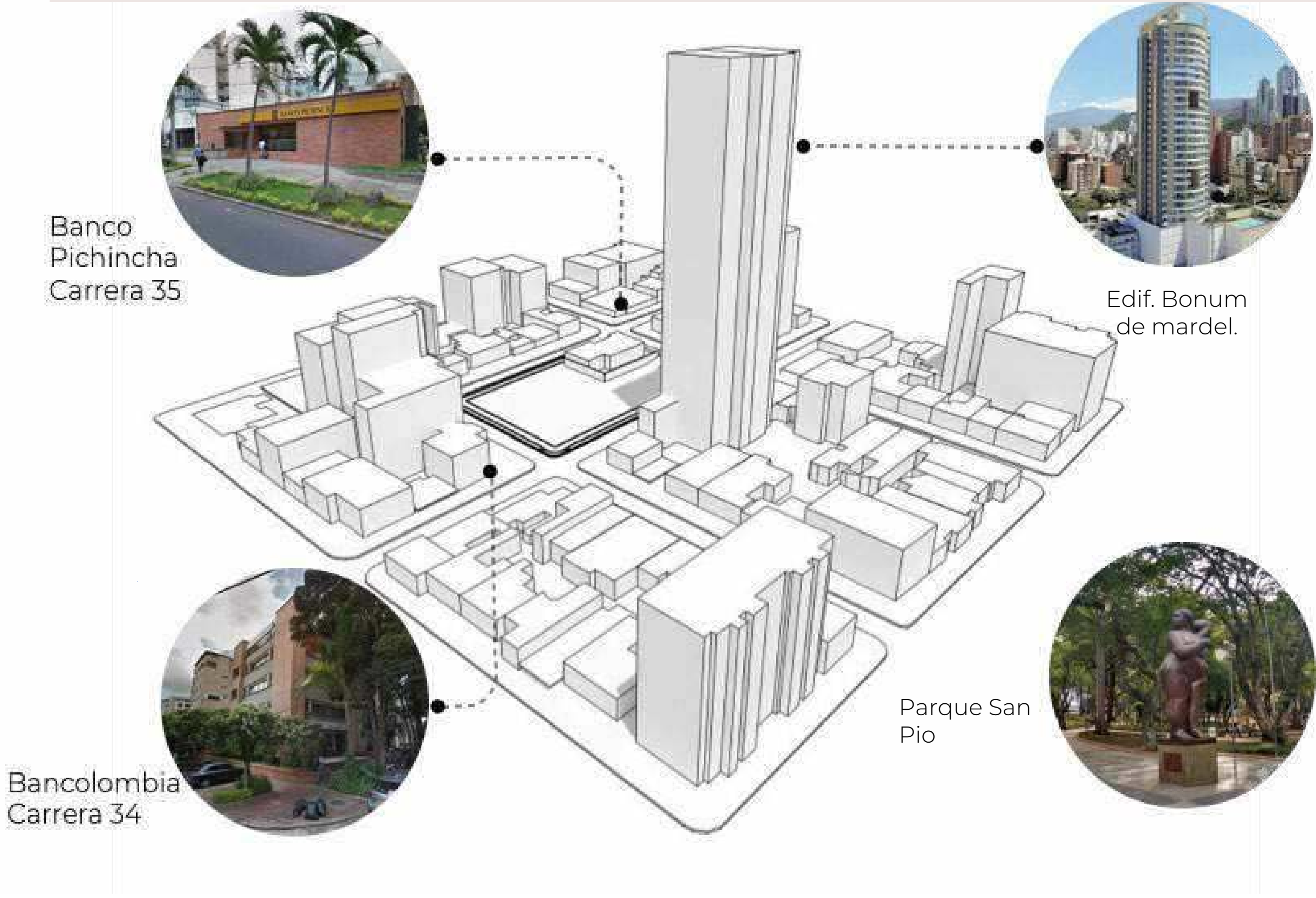
CENTRO DE BIENESTAR EN BUCARAMANGA

ANÁLISIS DEL LOTE

UBICACIÓN



LOZALIZACIÓN:



DATOS GENERALES DEL LOTE

El lote se encuentra en el municipio de Bucaramanga, en la Comuna de Cabecera, en el barrio Cabecera del Llano con dirección Calle 44 #34-57. El barrio Cabecera del Llano se encuentra clasificado como estrato 5 y 6.

Comuna	Cabecera
Barrio	Cabecera del Llano
Área de actividad	Comercial y servicios
Frente	80.1 m
Perímetro	376.5
Índice de ocupación máx	1550 m2
Índice de construcción	1550 m2
Altura máx. permitida	Sin limite
Tipología edificatoria	Aislada
Aislamiento posterior	3 m
Área Bruta	3110 m2
Área neta	2642 m2
FA, FC, Antejardin Cra. 35	1,5 : 3,00 ; 3,00
FA, FC, Antejardin Cra. 34 y Cile. 44	2,5 : 2,00 ; 3,00

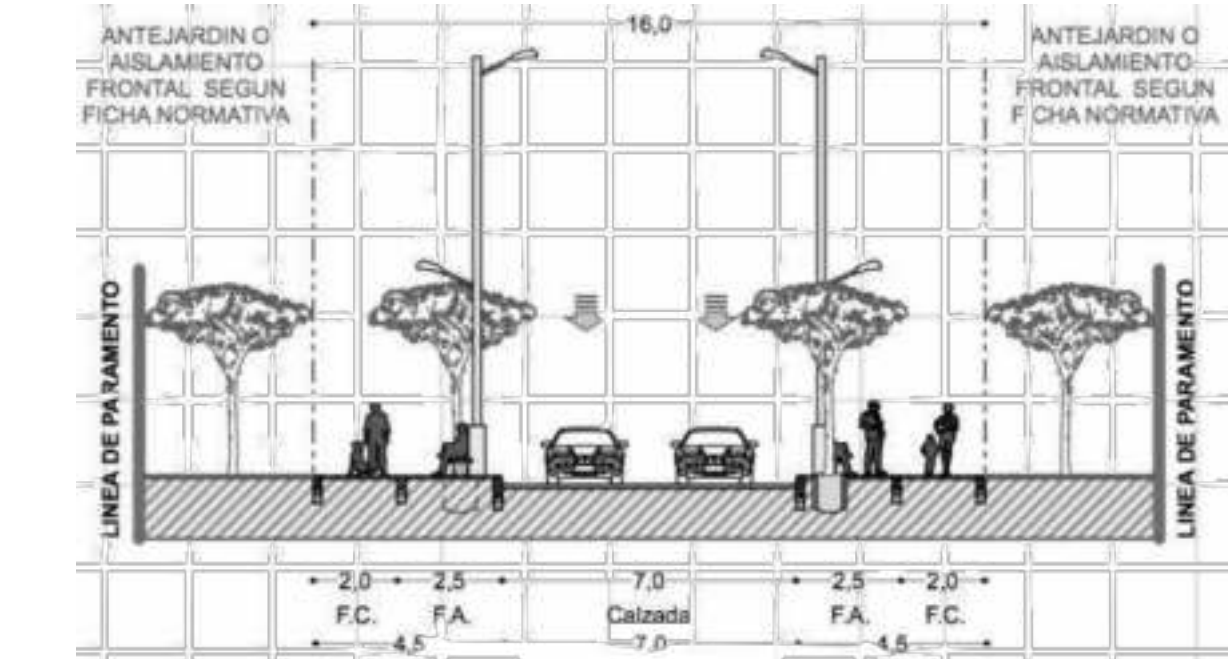


PENDIENTE DEL TERRENO

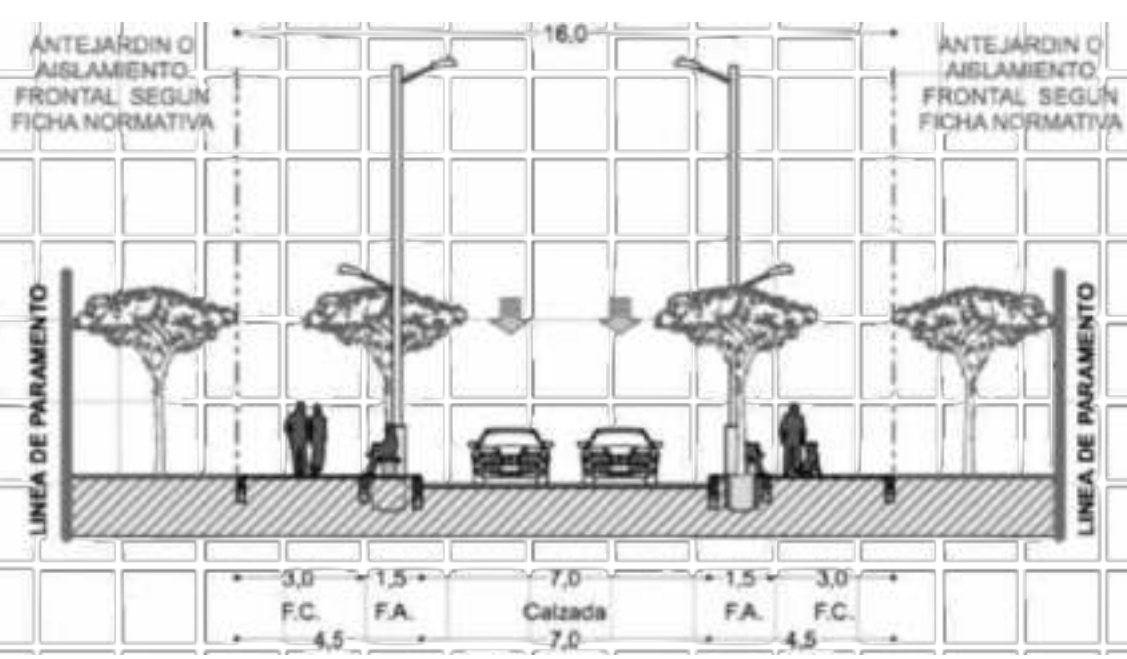


Pendiente del terreno 2,15 %, Perfil longitudinal por la calle 44

Perfil vial de la Carrera 36



Perfil vial de la Carrera 34, Calle 44 y Calle 43



Edif. Bonum de mardel.

Restaurante Mirrey cra 35 no. 44

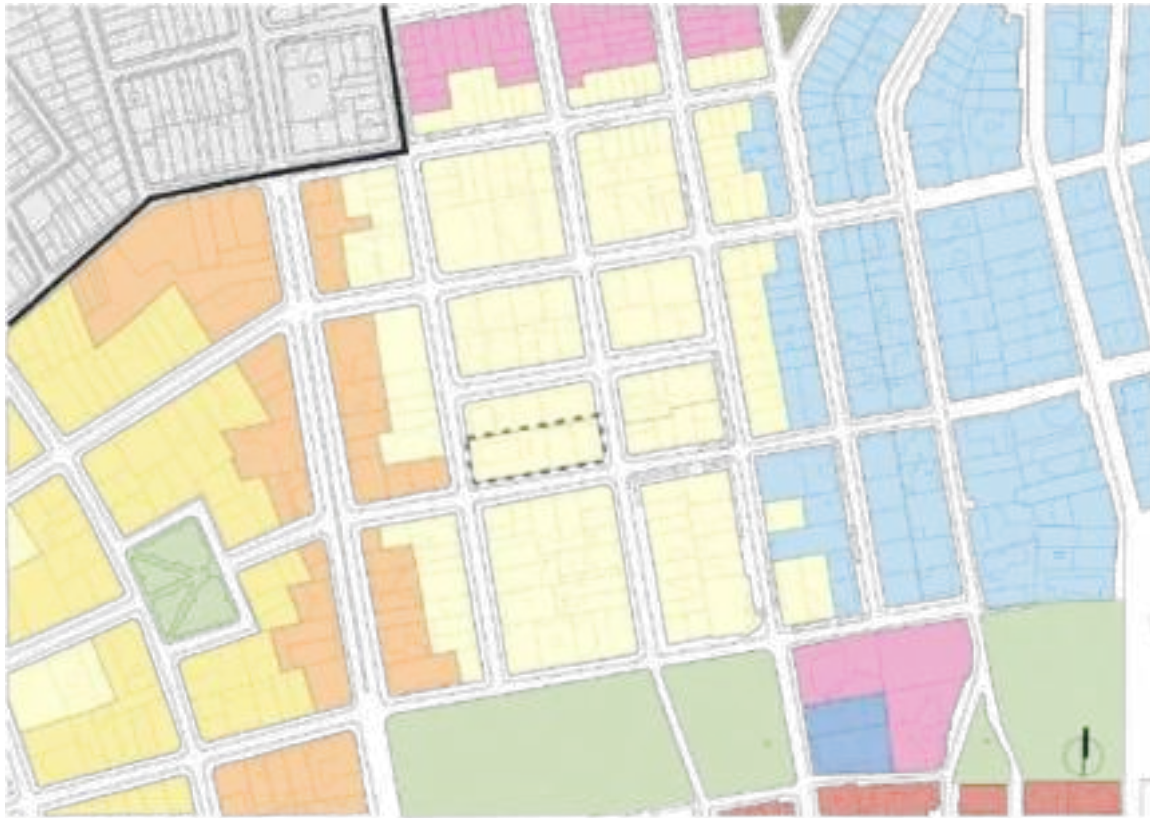
Predio vecino, vista carrera 35

Predio vecino, vista calle 44

Esquina calle 44 con cra 34



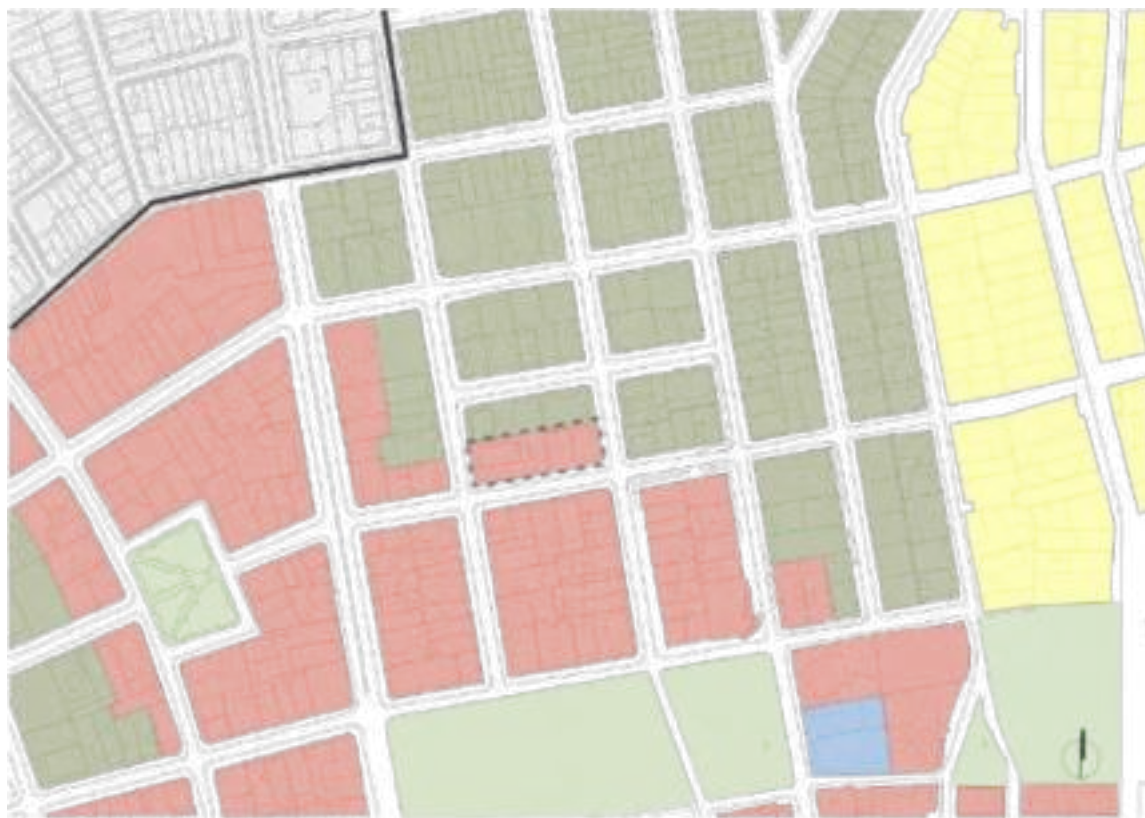
NORMATIVA DEL LOTE



EDIFICABILIDAD

SUBSECTOR	I-C			
ÍNDICE OCUPACIÓN MÁX.	Frente < 15m	Frente < 15m y < 20m	Frente < 15m y < 20m	Frente < 30m
ÍNDICE CONSTRUC MÁX.	2,10	3,50	4,50	5,00
ALTURA MÁX PERMITIDA	3	LIBRE	LIBRE	LIBRE
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	CONTINUA	PAREADA	AISLADA	

Índice de Ocupación: El índice de ocupación para lotes con frente mayor a 30 m corresponde al 0,50 de la superficie, lo cual corresponde a 981.5 m2.
Índice de Construcción: El índice de construcción para lotes con frente mayor a 30 m corresponde a 5,00 sin restricción de altura. Lo cual corresponde a 9815 m2.



USO DEL SUELO

RESIDENCIAL	R-1	RESIDENCIAL NETA
	R-2	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIO LOCALIZADO
COMERCIO Y SERVICIO	C-1	COMERCIAL Y SERVICIO
	C-2	COMERCIAL Y SERVICIOS LIVIANOS O AL POR MENOR
MÚLTIPLE	M-1	MÚLTIPLE DE CENTRALIDAD
DOTACIONAL	D	DOTACIONAL

El lote cuenta con vías colindantes terciarias esto significa para el proyecto un bajo flujo vehicular, pero al estar cerca la Carrera 33 (Vía secundaria) permite accesibilidad desde gran parte de la ciudad en sentido norte-sur por transporte particular como público.



ACCESIBILIDAD AL LOTE

---	VÍA ARTERIA PRIMARIA
---	VÍA ARTERIA SECUNDARIA
---	VÍA ARTERIA TERCARIA
---	VÍA ARTERIA PRIMARIA PROYECTADA
---	VÍA ARTERIA SECUNDARIA PROYECTADA
---	VÍA ARTERIA TERCARIA PROYECTADA
---	VÍA LOCAL NIVEL 1 PROYECTADA
---	CICLORUTAS
---	PEATONAL EXCLUSIVO
---	PARQUE EXISTENTE

La carrera 33 es la que tiene mayor flujo vehicular, y es una de las principales arterias viales de la ciudad. El análisis vial de la zona permite establecer cuáles son las vías más adecuadas para ubicar accesos peatonales, y vehiculares principales.



EQUIPAMIENTOS CERCANOS

---	HOSPITALES/ CLÍNICAS
---	EPS
---	INSTITUCIONES EDUCATIVAS
---	EQUIPAMIENTO DE CULTO

Se encuentra próximo a instituciones prestadoras de servicios de salud como el Hospital Universitario de Santander, la Clínica Bucaramanga, Clínica la Riviera y el Instituto Neurológico del Oriente; EPS como Salud Total, la Nueva EPS, Sanitas, Coomeva, entre otros. La mayoría de éstos, se encuentran ubicados en la Carrera 33 y en el barrio Bolívar.

CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN



FLUJO PEATONAL

ESTACIONES DE BUS

ORIENTACIÓN

Flujo peatonal es mayor por la por la carrera 34 por lo cual se plantea un acceso peatonal por la calle 44 que reciba el flujo de la carrera 34.

Las paradas de bus determinan flujos peatonales hacia el lote. En éste caso, las paradas que se encuentran en frente del parque San Pio sobre la Cra 33.

La orientación es un factor para ubicar la disposición de los espacios y sus aberturas y accesos.