



Verifique Autenticidad
18-2-0855-CN

EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-18-0703

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA

No. 18-2-0855-CN

Solicitante:	ANGELA MARIA VELEZ MONTES
C.C.	24320822
No. Radicación:	17001-2-18-0703
Fecha Radicación:	Septiembre 24 del 201
Ficha Catastral:	00-02-00-00-0018-0021-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-164441
Corregimiento:	PANORAMA
Vereda:	EL ROSARIO
Plan parcial	EL ROSARIO

ASUNTO: Concepto de norma urbanística para el predio anteriormente identificado.

Concepto de norma urbanística a tener en cuenta para el desarrollo del lote de la referencia, sin que por ello se le exima de cumplir con todas las disposiciones establecidas en la Ley 388/97, en el Decreto 1077 de 2015, en el Decreto 926 de 2010 NSR-10 y en el Acuerdo 0958 de 2017 Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales.

La expedición de esta norma urbanística no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

Si en el predio o predios objeto de esta norma urbanística se va a urbanizar o a construir, se deberá cumplir con todas las disposiciones establecidas en la Ley 388/97, en los Decretos 1077 de 2015 y 926 de 2010 NSR-10 y en el Acuerdo 0958 de 2017 Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales y las normas volumétricas de construcción de la urbanización donde se halle ubicado el predio. Requiere tramitar una licencia de urbanización o de construcción

El predio en referencia se clasifica así:

- Suelo rural.
- Corregimiento Panorama
- Plan parcial El Rosario
- Unidad de gestión UG 2

Está localizada en la zona media del área del Plan parcial y es terreno plano y presenta una inclinación fuerte en el extremo este sobre el viaducto Chinchiná Manizales, en su extremo norte presenta inclinaciones del 37% a 50 % a partir de la vía pública hacia la quebrada Rosario. Limita en su costado oeste con el Área de Manejo Especial -Club Campestre con el campo de Golf. Su localización es estratégica y puede albergar edificios de vivienda y al extremo sur de la con desarrollos de edificios de actividad múltiple o complejos hoteleros con excelentes visuales.

El predio tiene las siguientes características:

1. Parte del predio se encuentra en amenaza alta por deslizamiento. Plano P-21 del Plan Parcial El Rosario
2. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15 del POT



Verifique Autenticidad
18-2-0855-CN

3. El predio tiene amenaza sísmica rural. Plano R-16 del POT
4. El predio tiene amenaza por incendio forestal Plano R-17 del POT

Se requiere la siguiente gestión

1. Parte del predio se encuentra en amenaza alta por deslizamiento. Plano P-21Plan Parcial El Rosario

Requiere tramitar ante la Secretaría de Planeación Municipal los términos de referencia para los estudios detallados.

2. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15*
3. El predio tiene amenaza sísmica urbana. Plano R-16*
4. El predio tiene amenaza por incendio forestal Plano R-17*

*En cuanto a amenazas de origen tecnológico, las que se presentan en el municipio de Manizales son los incendios y derrames de hidrocarburos y sustancias peligrosas. Otras amenazas identificadas pero de las cuales no se tiene registro de eventos son las relacionadas con las redes de servicios públicos.

En lo relacionado con las amenazas tecnológicas estarán orientadas desde el Plan Municipal para la Gestión del Riesgo de Desastres (PMGRD), así como la Estrategia para la Respuesta y los Planes de Contingencia de las Empresas de Servicios Públicos en cuanto a sus líneas vitales.

En cuanto a la amenaza natural de mayor impacto pero menos recurrente como el caso de la amenaza sísmica, se cuenta con el estudio de la microzonificación sísmica urbana que aunque no es un determinante para el ordenamiento territorial sí se constituye en un referente técnico para el diseño constructivo en la ciudad y que deberá ser adoptado legalmente. En el caso del suelo rural se cuenta con estudios de amenaza sísmica que al igual que en el suelo urbano no se consideran como determinantes para el ordenamiento del territorio.

De igual forma, la amenaza volcánica no hace parte de determinantes del ordenamiento territorial, sin embargo se considera importante tener en cuenta el Mapa del Servicio Geológico Colombiano “Mapa de Amenaza Volcánica del Volcán Nevado del Ruiz Versión 3 del 2015” referido a las zonas de amenaza alta por Lahares y a la caída de cenizas para la protección de los habitantes desde el punto de vista de ambiental y de salud.

- **Uso Residencial (RE) DTS 9.6.1**

Uso principal

Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar grupos R1 Y R2

Usos complementarios

Comercio de carácter local y zonal (edificabilidad hasta un 30 % del área de suelo) grupos C1 y Comercio de uso Eventual C-3 . Usos C-5 y C-8 en manzanas especializadas , S-8 de bajo impacto, S-16 Gimnasios en manzanas especializadas ,S-22,

Usos compatibles

Institucional y dotacionales EI -1 de bajo impacto y EI-2 de mediano y alto impacto en edificaciones especializadas - ,Ei2 en manzanas especializadas , IS- 1, IC1 de impacto medio.



Verifique Autenticidad
18-2-0855-CN

Servicios y bodegas polígono RE16 (hasta un máx. de 50% del área del polígono en su costado sur) . grupos c-4 y C-5,C8 . Grupo S-4 y C-11 sobre paralela a la vía nacional S-11,S-12,S-19, IL-2

Comercio y servicios (en el 100% del área de los polígonos residenciales RE-7, RE-9, R-12) grupos C1 y Comercio de uso Eventual C-3 . Usos C-5 y C-8,S-13, S-16 Gimnasios en manzanas especializadas,S-8.

El uso industria, esta prohibido.

- **Uso Múltiple (MU) DTS 9.6.2**

- **Uso principal**

- Comercio de carácter local y zonal (edificabilidad hasta un 30 % del área de suelo) grupos C1 y Comercio de uso Eventual C-3 . Usos C-5 y C-8 , S-8 de bajo impacto, S-16 Gimnasios ,S-22, Institucional y dotacionales EI -1 de bajo impacto y EI-2 de mediano y alto impacto en edificaciones especializadas - ,Ei2 en manzanas especializadas , IS- 1, IC1 de impacto medio Servicios y bodegas polígono Grupos c-4 y C-5,C8 y Grupo S-4 y C-11 sobre paralela a la vía nacional S-11,S-12,S-19, IL-2

- **Usos complementarios**

- Vivienda Multifamiliar hasta un 50% del suelo designado y de la edificabilidad permitida

- **Usos compatibles**

- Institucional y dotacionales de carácter local y zonal
Servicios, bodegas y oficinas e industria liviana de transformación polígono MU-8 y MU-07 (modalidad de zona franca)

- **ALTURAS, DTS Ordinal 9.6**

- **Alturas permitidas, retiros, aislamientos, empates**

- De 1 a 3 pisos 5 .00 mts, aislamientos mínimos entre edificaciones. Contra predios vecinos 3.00 mts.

- De 4 a 5 pisos 7 .00 mts, aislamientos mínimos entre edificaciones. Contra predios vecinos 4.00 mts.

- De 6 a 8 pisos 9 .00 mts, aislamientos mínimos entre edificaciones. Contra predios vecinos 5.00 mts.

- Se define en 3 metros la altura básica para cada piso.

- **ANTEJARDINES, DTS Ordinal 9.6**

- Se establecen según el tipo de vía así:

- Calzada paralela a la vía nacional 5.00 mts
 - Vías VCO1-VC02 5.00 mts
 - Vías VL1-VL2 5.00 mts
 - Vías internas de la urbanización 3.50 mts
 - Vía paisajística 5.00 mts

- **DENSIDAD, DTS Ordinal 12**



Verifique Autenticidad
18-2-0855-CN

70 viviendas por hectárea de área neta urbanizable

- **INDICE DE CONSTRUCCIÓN:**
 - Básico sobre área útil 1.47
 - Máximo sobre área útil 1.97
- **INDICE DE OCUPACION**
 - 60% sobre el área útil. Resolución 1624 de 2009
- **SECCIONES TRANSVERSALES TIPICAS DTS 8.7**

SECCION TIPO VCO-01

Anden	2.50 mts
Calzada	6.50 mts
Separador	2.00 mts
Calzada	6.50 mts
Anden	2.50 mts

SECCION TIPO VCO-02

Anden	2.50 mts
Calzada	6.50 mts
Separador	1.00 mts
Calzada	6.50 mts

SECCION TIPO VLO-01

Anden	2.00 mts
Calzada	3.50 mts
Separador	No
Calzada	3.50 mts
Anden	2.00 mts

SECCION TIPO VLO-02

Anden	2.00 mts
Calzada	3.50 mts
Separador	No
Calzada	3.50 mts

- **SUBDIVISIÓN PREDIAL EN MANZANAS**

Los criterios para las definiciones sobre el espacio privado y las normas urbanísticas son:



Verifique Autenticidad
18-2-0855-CN

1. El espacio privado está dividido en polígonos de uso, los cuales a su vez podrán subdividirse en manzanas. Sin embargo debido a la topografía inclinada., no será requisito para las manzanas el estar rodeadas de vías por todos los costados.
2. Las manzanas y el deslinde de espacio público dentro los polígonos de uso se establecerá al momento de la aprobación de las licencia de urbanismo
3. Garantizar la accesibilidad a parqueaderos por medio de vías vehiculares.
4. Garantizar la accesibilidad peatonal por medio de los elementos que conforman el espacio público peatonal (vías peatonales, parques y parques lineales)
5. Proveer la cercanía de parques de bolsillo y/o de escala local a todas las manzanas de vivienda.
6. En lo posible respetar la subdivisión predial actual con le fin de facilitar la gestión del plan parcial
7. No se establece un tamaño mínimo de manzanas, sin embargo las manzanas deben tener al menos 2 accesos por vía pública o zona de espacio público. Uno de ellos deberá ser vehicular.
8. Las vías locales que se propongan al interior de de los polígonos de uso deberán estar acordes con los perfiles de vía local VL-01 o VL-01 establecidos para este plan parcial

- **SUBDIVISIÓN DE LAS MANZANEAS EN LOTES DTS 9.5.2**

1. Manzanas de vivienda

Las manzanas destinadas a vivienda se podrán subdividir en lotes siempre y cuando cada lote resultante colinde por uno de sus costados con vías del plan vial intermedio o con elementos que conforman el espacio público peatonal.

Los lotes resultantes de la subdivisión no podrán tener un área inferior a 5000 metros cuadrados y conservaran los usos y normas de la manzana original.

El urbanizador propenderá para que las vías peatonales que se planteen como parte de las manzanas y lotes se interconecten entre sí de manera que se conforme una red peatonal integrada a los parques y demás espacios públicos.

2. **Manzanas múltiples de comercio**

Las manzanas destinadas a usos comerciales y de servicios podrán subdividirse en lotes de área no inferior a 2500 m² siempre y cuando se garantice el acceso a los mismos por una vía vehicular tipo VC-01 y VC-02 o tipo VL-1 o VL-02. Los lotes con frente sobre la vía nacional deberán garantizar sus accesos por vías paralelas, localizadas después del retiro ambiental exigido por ley.

- **SISTEMAS DE ORGANIZACIÓN ESPACIAL DE UNIDADES PREDIALES**

Se propone el desarrollo del proyecto por el sistema de loteo individual o agrupación con las siguientes condiciones:

Sistema de loteo individual: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas, vinculadas directamente al espacio público, las cuales se rigen tanto para desarrollo normal como desarrollo progresivo, por las siguientes dimensiones mínimas:

Tipo de vivienda - sistema individual

Tipo Vivienda unifamiliar, área mínima 54 M² frente mínimo del lote 4,50 metros.

Tipo Vivienda bifamiliar, área mínima del lote 84 m², frente mínimo del lote 7,00 metros.

El sistema de loteo individual no podrá aplicarse en manzanas con frente a las vías de nivel arterial



Verifique Autenticidad
18-2-0855-CN

e intermedio.

Asimismo la vivienda multifamiliar solo podrá desarrollarse por el sistema de agrupación

Tipo de vivienda – sistema de agrupación

Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada, que se sometan al régimen de propiedad horizontal.

El sistema de agrupación permite desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado en agrupaciones de lotes con régimen de propiedad horizontal.

Cuando se planteen agrupaciones de lotes con unidad básica para construcción posterior, las dimensiones de los lotes tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Tipo Vivienda unifamiliar, área mínima 54 M2 frente mínimo del lote 4,50 metros.

Tipo Vivienda bifamiliar, área mínima del lote 84 m2, frente mínimo del lote 7,00 metros.

Cuando se planteen agrupaciones con unidades de construcción privadas, con diseño arquitectónico unificado y áreas comunes no aplica el numeral anterior.

- **CESIÓN**

En las edificaciones de multifamiliares independientes y en las de conjunto, con un área mayor a 1.000 m² de construcción en vivienda (sin contar comercio), deberán entregar como área comunal a la copropiedad por cada 100 m² de área neta de vivienda construida siete (7) m², así:

CUADRO 4.2.7-1

7 Mts. ² x c/100 Mts. ² AREA NETA DE VIVIENDA CONSTRUIDA			
	Mas de 1000 Mts. ² Menos de 2000 Mts. ²	Mas de 2000 Mts. ² Menos de 8000 Mts. ²	Mas de 8000 Mts. ²
Juegos infantiles	X	X	X
Zonas verdes – plazoletas	X	X	X
Administración – portería	X	X	X
Cuarto de aseo	X	X	X
Salón múltiple		X	X
Enfermería			X

- **PARQUES DE RECREACIÓN ACTIVA PDF 8.18.1.2**

Los parques de recreación activa son los localizados sobre el área neta urbanizable, y pueden allí generarse usos asociados a la recreación activa al aire libre como son canchas deportiva, juegos infantiles , zonas para hacer ejercicio, senderos para trotar y hacer deporte, teatros al aire libre o media tortas y zonas para relajarse y descansar con mobiliario urbano. Asimismo en estos parques se permite la instalación de infraestructura complementaria a la recreación como son miradores, Muchos de estos parques están localizados contiguos a las ZPS de las quebradas o a las áreas de protección como son el Distrito Guacas-Rosario o los relictos de bosque.

En estos parques se permite la ubicación de áreas de servicios que podrán contener baños públicos o pequeñas zonas de venta de comestibles o artesanías. Estas áreas de servicio no deberán superar



Verifique Autenticidad
18-2-0855-CN

los 100m² construidos por punto y deberán localizarse en cercanía a los senderos peatonales.

• **PARQUEADEROS DTS 9.6.4**

a. **EDIFICACIONES PUNTUALES:** Toda edificación deberá proveerse de espacios destinados a parqueaderos de vehículos residentes, de acuerdo al siguiente cuadro:

RANGO Mts.2	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR
20-100	1 x c/vivienda
= > 101	2 x c/vivienda
RANGO Mts.2	MULTIFAMILIAR
20 – 69	1 x c/ 2 viviendas
70 – 100	1 x c/vivienda
= > 101	2 x c/viviendas

b. **URBANIZACIONES UNIFAMILIARES:** Toda nueva urbanización con destino a vivienda unifamiliar, deberá proveer espacios de parqueadero de vehículos para visitantes en la siguiente proporción:

VIVIENDA UNIFAMILIAR	
AREA DE LOTE Mts. 2 (no incluye antejardin)	Parqueaderos
45-100	1 x c / 8 viviendas
= > 101	1 x c / 4 viviendas

c. **URBANIZACIONES MULTIFAMILIARES:** Toda nueva urbanización con destino a vivienda multifamiliar, deberá proveer espacios de parqueadero de vehículos para visitantes en la siguiente proporción:

URBANIZACIONES MULTIFAMILIARES	
20 Mts.2 a 69 Mts.2	1 x c/10 viviendas
70 Mts.2 a 100 Mts.2	1 x c/ 8 viviendas
= > 101 Mts.2	1 x c/ 4 viviendas

d. **PARAGRAFO:** Cuando se planteen parqueaderos para vehículos de visitantes deberán ser bahías integradas a la malla vial, éstas no podrán afectar las áreas definidas para andén, zonas verdes, y antejardines.

e. **CONJUNTO CERRADOS DE VIVIENDA.** Todo conjunto o agrupación de vivienda cerrado deberá proveer espacios para parqueaderos de vehículos aplicando el siguiente cuadro:

ESTRATOS	RESIDENTES	VISITANTES
1-2-3	1 x c / 3 viviendas	1 x c / 15 viviendas
4	1 x c / 2 viviendas	1 x c / 10 viviendas
5	1 x c / 1 vivienda	1 x c / 7 viviendas
6	2 x c / 1 vivienda	1 x c / 5 viviendas

f. **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:** Para la vivienda VIS unifamiliar o bifamiliar se deberán proveer las siguientes cuotas de parqueos



Verifique Autenticidad
18-2-0855-CN

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	
Residentes	Visitantes
1 x c/5 viviendas	1 x c / 8 viviendas

PARAGRAFO: En el momento de construir las viviendas en las urbanizaciones, se exigirán los parqueaderos de acuerdo al cuadro para las construcciones puntuales; se podrán plantear bahías de parqueos únicamente en las vías locales tipo VL y en las vías internas de la urbanización.

Cuando en una edificación se de más de un uso, se aplicarán los requerimientos para cada uno de estos.

Las rampas para el acceso de vehículos desde la calle hacia el piso del garaje o parqueadero, no debe exceder al 30% de pendiente (Positiva o negativa). Esta debe terminar a una distancia no menor de 5 metros desde el borde exterior del sardinel en las vías arterias. El sistema de rampas del tráfico vehicular interior tendrá igualmente una pendiente no mayor al 30%.

La circulación para los vehículos debe ser de 4.00 metros, como mínimo, y las dimensiones mínimas de ocupación para sitios de parqueo privado serán de 2.30 metros x 4.50 metros. Para sitios de parqueo público será de 2.50 metros x 5.00 metros.

Las escaleras del parqueadero deberán comunicarse con el resto del edificio.

No se admitirá ningún cambio de usos para espacios que hayan sido aprobados como parqueaderos o garajes.

En ningún caso podrán ocuparse las franjas correspondientes a andén y zonas verdes para parqueaderos.

El área construida para parqueaderos, sus accesos y zonas de circulación de los vehículos no se incluirá como parte del índice de construcción de la edificación; en el caso de liquidación de impuestos si se tendrá en cuenta dicha área.

Dado en Manizales, en Octubre 22 de 2018

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCIA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS