



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-18-0735

**CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA**  
**No. 18-2-0870-CN**

Solicitante: JAVIER ENRQUE FRANCO VALENCIA  
C.C. 10249743  
No. Radicación: 17001-2-18-0735  
Fecha Radicación: Octubre 4 del 2018  
Ficha Catastral: 01-01-00-00-0079-0013-0-00-00-0000  
Matrícula Inmobiliaria: 100-73296  
Dirección del predio: K 14 63B 25  
Barrio: LA TOSCANA

**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 urbano. Predio construido
- Ámbito normativo: AN 6.5

### **El predio tiene las siguientes características:**

1. El predio se encuentra en desarrollo condicionado de la Estructura ecológica de Soporte, EES, Ecoparque Los Yarumos. Componente general 1.5.1.4. Plano U-1
2. El predio se encuentra en zona de protección de servicios ambientales. Resolución 561 de 2012 CORPOCALDAS.

### **Se requiere la siguiente gestión**

1. **El predio se encuentra en desarrollo condicionado de la Estructura ecológica de Soporte, EES, Ecoparque Los Yarumos. Componente general 1.5.1.4. Plano U-1. El Plan de Ordenamiento Territorial, Establece:**

Las zonas colindantes con desarrollo condicionado en las áreas indicadas se encuentran delimitadas en el Plano U-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA, las cuales para desarrollos



Verifique Autenticidad  
18-2-0870-CN

urbanísticos o implantación de usos requerirán **Plan de Implantación o de Regularización** según el caso.

Se deben solicitar Términos de referencia ante la Secretaría de Planeación del Municipio.

**2. El predio se encuentra en zona de protección de servicios ambientales. Resolución 561 de 2012 CORPOCALDAS.**

Faja de Protección (FP): De acuerdo a la Resolución 561 de 2012 es la franja aleadaña al cauce natural de las corrientes.

Tiene por objeto preservar los recursos naturales renovables y brindar servicios ambientales; está conformada por dos zonas: Zona de Protección Hidráulica y Ambiental -ZPHA- y Zona de Protección y de Servicios -ZPS.

El Plan de Ordenamiento Territorial, POT, en el componente urbano, establece:

Preexistencias licenciadas sobre Fajas de Protección: Para asentamientos licenciados sobre fajas de protección, sólo podrán solicitarse las licencias urbanísticas de construcción en las modalidades de modificación, adecuación, restauración y reforzamiento estructural, no obstante los particulares podrán realizar estudios de detalle de acuerdo a lo establecido en la Resolución 561 de 2012 o la que la modifique, complemente o sustituya, para delimitación del retiro y en caso de que la nueva delimitación excluya la zona del área de retiro, tomará el tratamiento del ámbito normativo donde se encuentra. Una vez realizado el ajuste se aprobará solo con la certificación de Corpocaldas que precise que la propuesta de demarcación está acorde con las normas sobre la materia.

**Una vez atendidas y resueltas las características descritas, la norma para la parte del predio que pueda ser intervenida, es:**

El uso, **VIVIENDA UNIFAMILIAR, VU**, está permitido como uso principal. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

**VIVIENDA**

Es el uso del suelo destinado a los inmuebles que sirven como lugar de habitación y residencia permanente de la población y que cuenta con las condiciones y previsiones urbanas básicas para su uso adecuado tales como los servicios públicos, la infraestructura vial y de servicios y las actividades complementarias.



Verifique Autenticidad  
18-2-0870-CN

**TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA**

De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas, se identifican las siguientes tipologías para efectos de su reglamentación:

**VU - Vivienda Unifamiliar:** Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

**VB - Vivienda Bifamiliar:** Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, en algunos casos.

**VM - Vivienda Multifamiliar:** Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende tres o más unidades prediales independientes, en altura. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

Se entenderá como desarrollo en altura el conjunto de pisos construidos y dispuestos desde el nivel de acceso de manera descendente o ascendente dependiendo de la topografía del terreno.

**VAC - Agrupaciones Cerradas de Vivienda:** Corresponde al desarrollo de varias edificaciones en conjunto cerrado, constituidas por unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general comunes al conjunto cerrado, como vías privadas, zonas de estacionamientos, zonas verdes, cerramientos, porterías, entre otros.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS GENERALES
<b>BAJO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toda construcción de vivienda deberá cumplir con las normas de urbanismo y construcción vigentes.</li> <li>▪ En todos los ámbitos normativos donde esté permitido el uso de vivienda, se podrá la desarrollar la vivienda de interés social.</li> <li>▪ Cuando el uso de vivienda en la tipología unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar se pretenda localizar cerca de la Industria IM-3, IP-4 e IE-5 (en los Ámbitos Normativos donde se permita el uso de vivienda), se deberá cumplir con la normativa especial áreas de amortiguamiento vivienda / industria, contenida en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial, y plantear sistemas de aislamiento acústico y demás elementos ambientales de acondicionamiento para minimizar el impacto producido por la industria existente, con base en la Resolución 0627/2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y/o los que modifiquen o sustituyan, así como en las Normas Técnicas Colombianas-NTC- sobre aislamiento acústico.</li> </ul>

• **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:**

Parte del predio ubicado en el ámbito normativo:	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE ADICIONAL *	INDICE ALTERNATIVO **
<b>AN-6.5</b>	<b>2.5</b>	<b>NA</b>	<b>3.5</b>

\* Aplica solo para transferencia de derechos de construcción de los BIC y AIA. Según cuadro de equivalencias.

\*\* Únicamente para proyectos que dispongan mínimo el 20% del área útil del lote para espacio libre (parque o plazoleta). El área mínima destinada para parque o plazoleta será de 200 m2, medida desde el borde interior del andén hasta una línea paralela al eje de la vía de mayor jerarquía. Se permite el aprovechamiento por debajo del espacio libre.



Verifique Autenticidad  
18-2-0870-CN

- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN**

La ocupación será la resultante luego de dejar los retiros y aislamientos correspondientes.

- **ALTURA MÁXIMA**

La altura máxima, será la resultante luego de aplicar el índice de construcción y dejar los retiros y aislamientos correspondientes sobre el o los predios dispuestos para el proyecto

- **PERFIL VIAL Oficio S.P.M 4324-18**

**CARRERA 14**

Retiro del paramento al andén	.50 m.
Andén	1.20 m.
Calzadas ó vías:	Existente.( 6.00 m. aprox)
Voladizo	.40 m.

- **AREA DE ACTIVIDAD AMBITO NORMATIVO AN-6.5:** Residencial

- **TRATAMIENTO AMBITO NORMATIVO AN-6.5:** Consolidación urbana

- **AISLAMIENTOS**

**1.2.1.2.2 AISLAMIENTOS**

Los aislamientos tienen el propósito de garantizar una adecuada iluminación y ventilación a los espacios internos de las edificaciones y al espacio libre del entorno colindante, bien sea público o privado. Se clasifican en:

- Aislamientos posteriores.
- Aislamientos entre edificaciones de un mismo proyecto.

**1.2.1.2.2.1 AISLAMIENTOS POSTERIORES**

Las dimensiones de los aislamientos posteriores, se definirán en función de las alturas proyectadas, de acuerdo con la siguiente Tabla:

**TABLA3 – AISLAMIENTOS POSTERIORES**

ALTURA MÁXIMA EN METROS	AISLAMIENTOS POSTERIORES MINIMOS (mts)
Menor o igual a 9	Norma de patios
Mayor a 9 y menor o igual a 15	3
Mayor a 15 y menor o igual a 30	4
Mayor a 30 y menor o igual a 45	



Verifique Autenticidad  
18-2-0870-CN

	<b>5</b>
<b>mayor a 45</b>	<b>6</b>

Fuente: Elaboración Equipo POT.

1. Los aislamientos posteriores se dejarán desde nivel inferior.
2. Los predios esquineros y los predios con dos o más frentes o rodeados de vías públicas no tendrán aislamiento posterior. Se aplicará la norma de patios para lograr la iluminación de los diferentes espacios.
3. Por fuera del plano de aislamiento no podrán construirse voladizos, ni balcones, escaleras o cualquier elemento sobresaliente a la fachada posterior y en caso de incluirlos en el diseño arquitectónico, éstos no podrán sobresalir del paramento que define el aislamiento. Se exceptúan elementos de cornisa o de remate de la fachada, que en ningún caso serán espacios habitables.
4. En lotes medianeros con pendientes negativas o descendentes, el aislamiento posterior de las edificaciones se dejará a partir del primer piso, siempre y cuando el volumen posterior resultante no supere la altura de seis (6) metros, respecto a la cota del terreno. A partir de ésta altura se deberá aplicar el aislamiento posterior exigido.
5. Cuando se dé la colindancia con Bienes de Interés Cultural -BIC-, se deberá cumplir con los parámetros establecidos en el Anexo A-7 FICHAS PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

**1.2.1.2.2 AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PROYECTO**

Son retiros que permiten la iluminación y ventilación de los espacios internos y externos de las edificaciones de un mismo proyecto localizado en uno o varios predios.

Los aislamientos entre edificaciones se exigen a partir del primer piso según las dimensiones establecidas en la siguiente Tabla. Cuando los proyectos planteen plataformas, el aislamiento se aplicará entre las edificaciones que se construyan sobre estas.

**TABLA 4 – AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PROYECTO**

ALTURA EN METROS	AISLAMIENTOS (mts)
<b>Menor o igual a 15</b>	<b>4</b>
<b>Mayor a 15 y menor o igual a 24</b>	<b>6</b>
<b>Mayor a 24 y menor o igual a 33</b>	<b>8</b>
<b>Mayor a 33</b>	<b>10</b>

Fuente: Elaboración Equipo POT.

• **PARQUEADEROS**

**1.2.1.4 PARQUEADEROS**

1. Toda edificación con uso de vivienda debe proveerse de espacios destinados al estacionamiento de vehículos y motocicletas para residentes y visitantes de acuerdo con las siguientes especificaciones:



Verifique Autenticidad  
18-2-0870-CN

TABLA 5 – PARQUEADEROS EN EDIFICACIONES DE VIVIENDA

TIPO VIVIENDA	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA EN M2	NÚMERO DE CUPOS PARA RESIDENTES (AUTOMOVILES)	NÚMERO DE CUPOS PARA VISITANTES (AUTOMOVILES)	NÚMERO DE CUPOS PARA RESIDENTES (MOTOCICLETAS)
VIP	TODAS	1 POR CADA 20 VIVIENDAS	1 POR CADA 20 VIVIENDAS	LOS PARQUEADEROS DE AUTOMÓVILES SE PUEDEN CONVERTIR A PARQUEADEROS DE MOTOCICLETAS A RAZÓN DE 1 PARQUEADERO DE AUTOMÓVILES POR 5 PARQUEADEROS DE MOTOCICLETAS. (NO SE PODRÁN CONVERTIR LOS PARQUEADEROS ACCESIBLES).
VIS	TODAS	2 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	
VIVIENDA NO VIP – NO VIS	DE 35 HASTA 45	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	
	MAYOR A 45 HASTA 60	2 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	
	MAYOR A 60 HASTA 100	2 POR CADA 3 VIVIENDAS	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	
	MAYOR A 100 HASTA 150	1 POR VIVIENDA	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	
	MAYOR A 150	2 POR VIVIENDA	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	

Fuente: Elaboración Equipo POT.

- Los parqueaderos para vehículos de visitantes podrán ser bahías integradas a la malla vial sin afectar las áreas definidas para andenes, zonas verdes y antejardines.
- Las dimensiones mínimas de las celdas de parqueaderos, son las siguientes:

TABLA 6 – DIMENSIONES CELDAS DE PARQUEADEROS

DIMENSIONES MÍNIMAS CELDAS DE PARQUEADEROS		
AUTOMÓVILES	MOTOCICLETAS	PARQUEADEROS ACCESIBLES
2.30 metros x 4.70 metros Libres  *Si tiene una construcción fija en sus costados, deberá ser de 2.50 metros libres x 4.70	0.90 metros x 2.00 metros Libres	3.70 metros x 5.00 metros Libres

Fuente: Elaboración Equipo POT.

- En todos los sitios abiertos al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales y en general en todo sitio donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados.



Verifique Autenticidad  
18-2-0870-CN

En estos espacios se garantizará como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad.

5. Las dimensiones mínimas de circulaciones en parqueaderos, son las siguientes:

**TABLA 7 – DIMENSIONES MÍNIMAS CIRCULACIONES EN PARQUEADEROS**

DIMENSIONES MÍNIMAS CIRCULACIONES EN PARQUEADEROS	
MULTIFAMILIARES	USOS DIFERENTES A VIVIENDA
4.50 metros	5.00 metros

Fuente: Elaboración Equipo POT.

6. Las celdas de parqueo para motocicletas que no estén sobre las vías de circulación de parqueaderos deberán tener un pasillo para maniobras de mínimo 1.00 metro de ancho.
6. Para los usos diferentes a vivienda, los requerimientos de parqueaderos, serán los establecidos en las regulaciones sobre Usos del Suelo del Plan de Ordenamiento Territorial.
7. Cuando en una edificación se dé más de un uso, se deberá cumplir con los requerimientos específicos para cada uso establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.
8. Las rampas para el acceso de vehículos desde la calle hacia el piso del parqueadero, no deben exceder al 22% de pendiente (positiva o negativa) y en todo caso deberán desarrollarse al interior del predio.
9. En vías arterias principales los últimos cinco (5) metros de las rampas llegarán al andén con una pendiente máxima del 12%; o en su defecto se deberá realizar un diseño de curva vertical con el que se garantice una altura mínima.
10. El sistema de rampas del tráfico vehicular interior tendrá una pendiente no mayor al 24%.
11. Se deberá garantizar la conectividad de las áreas de parqueadero con el resto de la edificación.
12. No se admitirá ningún cambio de uso para espacios que hayan sido aprobados como parqueaderos a menos que se cumpla con el requerimiento de parqueaderos para un nuevo uso.
13. La servidumbre de tránsito que se genera respecto de dos parqueaderos alineados (uno adelante del otro) solo se permitirá en vivienda y no para otros usos.
14. En ningún caso podrán ocuparse para parqueaderos las franjas correspondientes al antejardín, al andén y las franjas de amoblamiento urbano o zonas verdes.
15. Para las actividades de Usos Permitidos que requieran cumplir con parqueaderos al interior del predio, y estos no se puedan resolver al interior del mismo, podrán ser resueltos en edificación especializada a menos de 200 metros, cuya propiedad y utilización sean exclusivos del uso que los genera (debidamente inscritos en la matrícula inmobiliaria); ó podrán ser compensados al Fondo para la Compensación de Parqueaderos.



Verifique Autenticidad  
18-2-0870-CN

16. En los Bienes de Interés Cultural que no puedan cumplir las cuotas de parqueaderos reguladas para los mismos, se podrán compensar en el Fondo para la Compensación de Parqueaderos que trata el numeral anterior.
17. Los predios que tengan un único frente y que den sobre vía o tramo de vía peatonal estarán exentos de cumplir las normas de parqueaderos.
18. El gálibo mínimo para el desarrollo de parqueaderos será de dos metros con treinta centímetros (2.30m).
19. En los parqueaderos se podrán implementar sistemas mecánicos, hidráulicos o similares para el movimiento vertical de vehículos tales como elevacoches, ascensores y montacargas entre otros. En estos casos, se requiere el estudio de movilidad que soporte su adecuado funcionamiento y garantice que éste no genere impactos sobre el espacio público.
20. Se permite el uso de torres de parqueo, duplicadores de parqueo o similares para optimizar los cupos o espacios disponibles para los vehículos.

- **INSTRUMENTO AMBITO NORMATIVO AN-6.5 Licencia urbanística de construcción.**

- **OBSERVACIONES AMBITO NORMATIVO AN- 6.5**

Para realizar intervenciones urbanísticas en áreas que presenten condiciones de riesgo o amenaza, es necesario la realización de estudios detallados que además incluyan en las condiciones, la ejecución de medidas de reducción y/o mitigación que se determinen en los estudios.

Las zonas de subsidencia de San Joaquín y Normandy, y las áreas intervenidas por llenos de cauces construidos, tendrán los aprovechamientos urbanísticos del ámbito normativo donde se localizan. En todo caso, deberán realizar estudios que determinen el posible nivel de afectación por subsidencia, y las obras que requieran desarrollar.

- Debe ajustarse en todo a lo establecido por la Ley 361/97, eliminación de barreras arquitectónicas.
- Debe tramitar la revisión de los diseños hidro-sanitarios y eléctricos por parte de la respectiva empresa prestadora del servicio.
- En lotes pendientes deberá presentarse plano topográfico y perfiles reales del terreno, en el momento de tramitar la respectiva licencia.

Dado en Manizales, en Octubre 29 de 2018

**ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCIA**  
CURADOR URBANO NÚMERO DOS