



Verifique Autenticidad
18-2-0951-CN

EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2- 18-0815
CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA No. 18-2-0951-CN

Solicitante: RODOLFO SALAZAR GARCIA
C.C. 6235005
No. Radicación: 17001-2-18-0815
Fecha Radicación: Noviembre 6 del 2018
Ficha Catastral: 01-04-00-00-0219-0001-0-00-00-0000
Dirección del predio: K 26 12 12
Barrio: EL BOSQUE

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 3.1

La norma para el predio, es:

El uso, **VIVIENDA MULTIFAMILIAR, VM**, 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
18-2-0951-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
BAJO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toda construcción de vivienda deberá cumplir con las normas de urbanismo y construcción vigentes. ▪ En todos los ámbitos normativos donde esté permitido el uso de vivienda, se podrá la desarrollar la vivienda de interés social. ▪ 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.

COMERCIO

Es la actividad destinada a la compra y venta de bienes al detal o al por mayor.

GENERALIDADES

Todo establecimiento deberá cumplir con las Normas de Ordenamiento Urbano, Seguridad y Habitabilidad de los Espacios contenidas en la presente normativa.

Todo establecimiento dispondrá de espacio suficiente para la atención del público al interior del mismo con una profundidad mínima con respecto al acceso principal de 1.50 m. Los locales que estén ubicados sobre bulevares y/o paseos deberán cumplir con la norma vigente y deben contar igualmente con atención al público al interior del local. No podrán funcionar en locales con áreas menores a las indicadas por la norma sismo resistente vigente y las disposiciones que la modifiquen, adicione y/o complementen, respecto a las permitidas para la evacuación (NSR 10, Título J y K).

Los establecimientos que utilicen el antejardín o las zonas exteriores de los locales comerciales, en ningún caso podrán ubicar parlantes o altoparlantes al exterior del local, únicamente podrán estar ubicados al interior del predio no superando el paramento de la edificación y el sonido debe ser hacia adentro de esta.

Los locales que requieran baños y/o cocina para su funcionamiento, deben tener éstos espacios al interior del mismo.



Verifique Autenticidad
18-2-0951-CN

El espacio mínimo para la preparación de alimentos en los establecimientos que vayan a desarrollar actividades que lo requieran, será de 4.00 m², con un lado mínimo de 1.50 ml.

A los establecimientos con venta de alimentos, productos perecederos y comidas preparadas o no preparadas, no se les permitirá la exhibición de dichos productos a menos de 1.50 m del paramento de la edificación. Se exceptúan las vitrinas con cerramiento total, siempre y cuando no exista atención al público sobre la vitrina.

Para el funcionamiento de toda actividad al interior de una propiedad horizontal, debe contar con concepto favorable por parte de la copropiedad, si la autorización proviene de la administración, esta deberá estar avalada por el acta de asamblea de copropietarios.

Las agrupaciones de locales que compartan áreas comunes con reglamento de propiedad horizontal interna, deberán contar como mínimo con un baño para mujeres y hombres independientes para su funcionamiento, incluyendo unidades sanitarias para personas con discapacidad.

Los ductos, dispositivos, chimeneas o extractores que el establecimiento requiera para su funcionamiento, no podrán ser instalados en la fachada ni en el espacio público. En propiedad horizontal deben contar con el concepto favorable de la asamblea general de copropietarios. Toda chimenea nueva o ya existente, deberá instalarse o modificarse y mantenerse de manera que cumpla con los requisitos mínimos para su construcción y diseño, según lo exija la autoridad ambiental y las normas aplicables del Código Sanitario Nacional. Los establecimientos existentes tendrán un período no mayor a doce (12) meses contados a partir de la aprobación del presente Plan para la adecuación de las chimeneas y su relocalización en caso de ser necesario.

Son admitidas las combinaciones de dos o más actividades de la misma tipología, siempre que no se presente una clara incompatibilidad. Las exigencias se determinarán a la actividad que genera mayor impacto.

De acuerdo con sus características se identifican las siguientes tipologías:

El uso, **COMERCIO MINORISTA BASICO (C-1)**, está permitido en los niveles de impacto bajo y medio. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1)

Se encuentra integrado por las actividades comerciales de índole cotidiano, que normalmente usa la comunidad para satisfacer necesidades de consumo diario y de venta al detal.

Este grupo de comercio es compatible y complementario con cualquier tipo de uso principal y puede aparecer mezclado con éste en un mismo predio y nivel.

CARACTERÍSTICAS

- **Por su cubrimiento local y bajo impacto urbano no requieren gran área interna ni externa, ni zonas especiales de exhibición y/o bodegaje.**
- **El abastecimiento se lleva a cabo mediante vehículos pequeños que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue, ni vías de acceso de gran magnitud.**
- **Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento de vehículos automotores.**
- **No produce ruidos ni olores contaminantes.**

ACTIVIDADES

Pertencen a éste grupo los siguientes establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIIU VERSIÓN 4AC:

G471100	Comercio al por menor, en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco.
G471101	Comercio al por menor en tiendas pequeñas y graneros.
G471102	Comercio al por menor de víveres y abarrotes en otros tipos de establecimientos no especializados.
G471900	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco.
G471901	Comercio al por menor en cacharrerías.
G471902	Comercio al por menor en misceláneas.
G471903	Comercio al por menor de productos diferentes de alimentos, bebidas y tabaco realizados en establecimientos no



Verifique Autenticidad
18-2-0951-CN

	especializados.
G472100	Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados.
G472200	Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos en establecimientos especializados.
G472201	Comercio al por menor de ventas de huevos en establecimientos especializados.
G472202	Comercio al por menor de productos lácteos, en establecimientos especializados.
G472300	Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados.*
G472301	Comercio al por menor de ventas de salsamentarias.
G472302	Comercio al por menor de venta de pescado, incluye mariscos y otros, en establecimientos especializados.
G472400	Comercio al por menor de bebidas (alcohólicas y licores) y productos del tabaco, en establecimientos especializados.
G472900	Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p en establecimientos especializados.
G472901	Comercio al por menor de productos de confitería, en establecimientos especializados.
G472902	Comercio al por menor de ventas de panaderías, bizcocherías y similares, en establecimientos especializados.
G472903	Comercio al por menor de miel, en establecimientos especializados.
G475900	Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados.
G475901	Comercio al por menor de artículos de aseo en general, en establecimientos especializados.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	<ul style="list-style-type: none"> De 10 m² hasta 100 m² de área construida. 	<ul style="list-style-type: none"> Para efectos de calcular el nivel de impacto se contabilizará el total del área destinada a comercio C-1 dentro del predio y/o proyecto. Los establecimientos de comercio al por menor de bebidas (alcohólicas y licores) y productos del tabaco, no podrán ubicarse a menos de 50 m de los usos: institucional educativo IE-1, IE-2, IE-3 e IE-4; institucional de salud IS-1, IS-2, IS-3; institucional de culto religioso ICR y servicios sociales y asistenciales S-18. Dicha medida será tomada desde la proyección perpendicular del eje del acceso principal del establecimiento hasta el eje de la vía y de este sobre el eje de la vía, hasta encontrar la proyección perpendicular del acceso principal del otro establecimiento. Los accesos principales serán definidos por el establecimiento.
MEDIO	<ul style="list-style-type: none"> De 101 m² hasta 250 m² de área construida. Requiere área de cargue y descargue al interior del predio (mínima de 2.50 x 8.50 m). 	

El uso, **COMERCIO DE USO EVENTUAL (C-3)**, está permitido en los niveles de impacto bajo, medio y alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

COMERCIO DE USO EVENTUAL (C-3)

Se encuentra integrado por actividades comerciales de demanda eventual.

CARACTERÍSTICAS

- En algunos casos requieren vitrinas de exhibición.
- El Abastecimiento se lleva a cabo mediante vehículos pequeños que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue, ni vías de acceso de gran magnitud.



Verifique Autenticidad
18-2-0951-CN

- No requiere servicios de infraestructura especiales ni adicionales a los previstos para una zona residencial, ni zonas de bodegaje.
- Generan flujos peatonales concentrados.
- No producen ruidos, ni olores contaminantes.

ACTIVIDADES

Pertenece a éste grupo los siguientes establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIU VERSIÓN 4AC:

G464901	Comercio al por mayor de artículos de metales preciosos, joyería y relojería.
G472303	Comercio al por menor de aves, en establecimientos especializados.
G472904	Comercio al por menor de productos vegetarianos, en establecimientos especializados.
G477300	Comercio al por menor de productos farmacéuticos, medicinales y odontológicos; artículos de perfumería, cosméticos y de tocador, en establecimientos especializados.
G477301	Comercio al por menor de aparatos, artículos y accesorios de medicina, cirugía, ortopedia y veterinaria en establecimientos especializados.
G477302	Comercio al por menor de pañales, en establecimientos especializados.
G477303	Comercio al por menor en droguerías y perfumerías.
G477304	Comercio al por menor de perfumes, artículos, cosméticos, jabones y productos de tocador, en establecimientos especializados.
G477305	Comercio al por menor en droguerías veterinarias.
G477306	Comercio al por menor de productos homeopáticos, en establecimientos especializados.
G477307	Comercio al por menor de artículos y materiales para uso odontólogo, en establecimientos especializados.
G475100	Comercio al por menor de productos textiles, en establecimientos especializados.
G475101	Comercio al por menor de artículos de pasamanería, en establecimientos especializados.
G475102	Comercio al por menor de telas, paños, etcétera, en establecimientos especializados.
G477100	Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel), en establecimientos especializados.
G477101	Comercio al por menor de prendas de vestir interior y exterior para hombre, en establecimientos especializados.
G477102	Comercio al por menor de prendas de vestir exterior para dama, en establecimientos especializados.
G477103	Comercio al por menor de ropa interior para dama en establecimientos especializados.
G477104	Comercio al por menor de prendas de vestir para bebés y niños en establecimientos especializados.
G477105	Comercio al por menor de accesorios del vestido, en establecimientos especializados.
G477106	Comercio al por menor de ropa industrial y trabajo, en establecimientos especializados.
G477107	Comercio al por menor de ropa deportiva en establecimientos especializados.
G477108	Comercio al por menor de prendas de vestir confeccionadas en cuero, en establecimientos especializados.
G477200	Comercio al por menor de todo tipo de calzado, artículos de cuero y sucedáneos del cuero, en establecimientos especializados.
G477201	Comercio al por menor de todo tipo de calzado en establecimientos especializados.
G477202	Comercio al por menor de artículos de viaje, maletas, bolsos de mano y carteras, en establecimientos especializados.
G477203	Comercio al por menor de artículos de talabartería y guarnicionería, en establecimientos especializados.
G477204	Comercio al por menor de partes de calzado (plantillas, taloneras y artículos similares).
G475400	Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación.
G475500	Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico.
G475501	Comercio al por menor de instrumentos afines de la música, instrumentos de viento, de cuerda, etcétera, en establecimientos especializados.
G476901	Comercio al por menor de discos, compactos, cintas de audio, video, en establecimientos especializados.
G475401	Comercio al por menor de aparatos de iluminación.
G475502	Comercio al por menor de todo tipo de confecciones para el hogar, elaboradas en materiales textiles.
G475902	Comercio al por menor de cofres, estuches, adornos de madera y artículos de cestería y membrería y artesanías en general, en establecimientos especializados.
G475503	Comercio al por menor de utensilios de cocina y otros artículos de uso doméstico y tocador en materiales plásticos, en establecimientos especializados.
G475504	Comercio al por menor de cristalería, lojería y vajillas en establecimientos especializados.



Verifique Autenticidad
18-2-0951-CN

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 18-2-0951-CN

Pg. 6

G475505	Comercio al por menor de porcelanas en establecimientos especializados.
G475903	Comercio al por menor de artículos religiosos en establecimientos especializados.
G476900	Comercio al por menor de productos diversos ncp, en establecimientos especializados.
G475904	Comercio al por menor de animales domésticos y alimentos concentrados, en establecimientos especializados.
G477401	Comercio al por menor de toda clase de relojes, joyas y artículos de plata en general.
G475301	Comercio al por menor de alfombras, tapetes, papel de colgadura y similares, en establecimientos especializados.
G475302	Comercio al por menor de artículos y accesorios en plástico y caucho, en establecimientos especializados.
G476902	Comercio al por menor de toda clase de juguetería, en establecimientos especializados.
G476201	Comercio al por menor de artículos para deporte y camping, en establecimientos especializados.
G477402	Comercio al por menor de flores cortadas, arreglos florales, floristerías, en establecimientos especializados.
G477501	Comercio al por menor de antigüedades, en establecimientos especializados.
G475905	Comercio al por menor de preparados para limpiar y pulir, para perfumar ambientes, detergentes y preparados para lavar, betunes, lustres y cremas para calzado, cremas para muebles y pisos, etcétera.
G476202	Comercio al por menor de bicicletas y otros velocípedos sin motor.
G477403	Comercio al por menor de productos esotéricos, en establecimientos especializados.
G475201	Comercio al por menor de marqueterías, en establecimientos especializados.
G474100	Comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados.
G474101	Comercio al por menor de máquinas de oficina, contabilidad, manuales y eléctricas y sus accesorios.
G474102	Comercio al por menor de papel y material impreso para oficina, en establecimientos especializados.
G474103	Comercio al por menor de todo tipo de muebles para oficina, en establecimientos especializados.
G476100	Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados.
G476101	Comercio al por menor de libros y textos, en establecimientos especializados.
G476102	Comercio al por menor de papelería, tarjeterías, accesorios para dibujo, artes gráficas y material didáctico, en establecimientos especializados.
G476103	Comercio al por menor de revistas y periódicos, en establecimientos especializados.
G477404	Comercio al por menor de equipo fotográfico, en establecimientos especializados.
G477405	Comercio al por menor de cámaras fotográficas, rollos lentes para cámara fotográfica, placas, películas y accesorios.
G477406	Comercio al por menor en tiendas de artículos sexuales (sex shop).
G477407	Comercio al por menor de equipo óptico y de precisión, en establecimientos especializados.
G477408	Comercio al por menor de instrumentos y aparatos de medición, verificación, análisis, control sus partes, piezas y accesorios.
G477409	Comercio al por menor de monturas y armaduras para gafas, antiparras y artículos análogos, en establecimientos especializados.
G477400	Comercio al por menor de otros productos nuevos de consumo en establecimientos especializados.
G477500	Comercio al por menor de artículos de segunda mano.
G477502	Comercio al por menor de prendas de vestir y calzado usado en establecimientos especializados.
G477503	Comercio al por menor de electrodomésticos usados, en establecimientos especializados.
G477504	Comercio al por menor de muebles usados, en establecimientos especializados.
G477505	Comercio al por menor de libros y revistas usadas, en establecimientos especializados.
G477506	Comercio al por menor realizado por las compraventas.
K649901	Comercio al por menor realizado por las prenderías o casas de empeño.
G479200	Comercio al por menor a través de casas de venta por correo.
N773001	Alquiler de equipos de producción de películas cinematográficas.
N772900	Alquiler y arrendamiento de otros efectos personales y enseres domésticos n.c.p.
N772901	Alquiler de prendas de vestir y calzado.
N772101	Alquiler de bicicletas.
N772102	Alquiler de equipo de deportes.
N772902	Alquiler de material escenográfico.
N772903	Alquiler de libros, periódicos y revistas.
N772201	Alquiler de cintas y discos para grabaciones de sonido y de imagen.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
------------------	----------------------------	--------------------------



Verifique Autenticidad
18-2-0951-CN

BAJO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De 10 m² hasta 30 m² de área construida. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Las farmacias–droguerías, droguerías, agencias de especialidades farmacéuticas, depósitos de drogas, deberán cumplir con lo establecido en la Resolución 2003/2014, Decreto 351/2014, Decreto 1713/2000 y las que modifiquen o las sustituyan. ▪ Para efectos de calcular el nivel de impacto se contabilizará el total del área destinada a comercio C-3 dentro del predio y/o proyecto. ▪ El comercio al por menor de aves en establecimientos especializados y el comercio al por menor de animales domésticos deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 2257 de 1986, la Ley 1774 de 2016 o las normas que los modifiquen, adicioneen o sustituyan.
MEDIO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De 31 m² hasta 100 m² de área construida. ▪ Requiere 1 parqueadero por cada 80 m² de área construida. 	
ALTO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A partir de 101 m² de área construida. ▪ Requiere 1 parqueadero por cada 80 m² de área construida. 	

• **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:**

Parte del predio ubicado en el ámbito normativo:	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE ADICIONAL *	INDICE ALTERNATIVO **
AN-2.4	4.5	1.0	5.5

* 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.

• **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 4852-18



Verifique Autenticidad
18-2-0951-CN

CALLE 12

Paramento	Ubicar el paramento a 2.60 m. Del borde exterior del sardinel.
Andén	2.60 m.
Calzadas ó vías:	Existente.(7.00 m aprox)
Voladizo	0.40 m.

CARRERA 26

Paramento	Ubicar el paramento a 3.00 m. Del borde exterior del sardinel.
Andén	3.00 m.
Calzadas ó vías:	Existente.(7.00 m aprox)
Voladizo	0.40 m.

- **AREA DE ACTIVIDAD AMBITO NORMATIVO AN 3.1 : Mixta**
- **TRATAMIENTO AMBITO NORMATIVO AN-3.1:** Renovación urbana, modalidad reactivación.
- **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:

- a. Aislamientos posteriores.
- a. 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:

TABLA 3 – 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	5
mayor a 45	6

Fuente: Elaboración Equipo POT.

1. Los aislamientos posteriores se dejarán desde nivel inferior.
1. 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.



Verifique Autenticidad
18-2-0951-CN

2. 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.
3. 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.
4. 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)
Menor o igual a 15	4
Mayor a 15 y menor o igual a 24	6
Mayor a 24 y menor o igual a 33	8
Mayor a 33	10

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:

TABLA5 – 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
VIS	TODAS	2 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	



Verifique Autenticidad
18-2-0951-CN

VIVIENDA NO VIP – NO VIS	DE 35 HASTA 45	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	PARQUEADEROS DE MOTOCICLETAS A RAZÓN DE 1 PARQUEADERO DE AUTOMÓVILES POR 5 PARQUEADEROS DE MOTOCICLETAS. (NO SE PODRÁN CONVERTIR LOS PARQUEADEROS ACCESIBLES).
	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.

1. *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.*
2. *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.

3. *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.*

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 señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad.

4. *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



Verifique Autenticidad
18-2-0951-CN

Fuente: Elaboración Equipo POT.

- 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.*
5. *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.*
 6. *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.*
 7. *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.*
 8. *En vías arteriales 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.*
 9. *El sistema de rampas del tráfico vehicular interior tendrá una pendiente no mayor al 24%.*
 10. *Se deberá garantizar la conectividad de las áreas de parqueadero con el resto de la edificación.*
 11. *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.*
 12. *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.*
 13. *En ningún caso podrán ocuparse para parqueaderos las franjas correspondientes al antejardín, al andén y las franjas de amoblamiento urbano o zonas verdes.*
 14. *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.*
 15. *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.*
 16. *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.*
 17. *El gálibo mínimo para el desarrollo de parqueaderos será de dos metros con treinta centímetros (2.30m).*
 18. *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.*
 19. *Se permite el uso de torres de parqueo, duplicadores de parqueo o similares para optimizar los cupos o espacios disponibles para los vehículos.*



Verifique Autenticidad
18-2-0951-CN

- **INSTRUMENTO AMBITO NORMATIVO AN-3.1 Licencia urbanística de construcción.**
- **OBSERVACIONES AMBITO NORMATIVO AN- 3.1**

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 áreas que se encuentren sobre la zona de subsidencia de San Joaquín 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.

Los proyectos que contribuyan a la economía del conocimiento, con usos asociados a las TICS (Tecnologías de la información y de la comunicación), la Educación y la Cultura, que se desarrollen en este ámbito normativo, tendrán un índice de construcción de 4.5. De igual forma, las edificaciones especializadas para parqueaderos que se desarrollen en este ámbito normativo, tendrán un índice de construcción de 4.5.

Se podrá plantear el desarrollo de Planes Parciales, si se requiere de la gestión asociada de predios y el reparto de cargas y beneficios en el proceso de renovación).

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 Noviembre 27 de 2018

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCIA
CURADOR URBANO NUMERO DOS