



Verifique Autenticidad  
19-2-0039-CN

EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-19-0051

**CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0039-CN**

Febrero 13 de 2019

Solicitante:	MARIA FANNY GIRALDO DE HERNANDEZ
C.C.	24.324.488
No. Radicación:	17001-2-19-0051
Fecha Radicación:	Enero 28 del 2019
Ficha Catastral:	01-03-00-00-0729-0014-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-86997
Dirección del predio:	K 8A 54 11
Barrio:	SINAI

**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.
- Ámbito normativo: AN 6.8

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

1. El predio se encuentra en desarrollo condicionado de la Estructura ecológica de Soporte, EES, áreas de interés ambiental, AIA, Ecoparque Los Yarumos. Componente general 1.5.1.4. Plano U-1
2. El predio se encuentra en riesgo medio por deslizamiento urbano. Plano U-5.

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

1. **El predio se encuentra en desarrollo condicionado de la Estructura ecológica de Soporte, EES, áreas de interés ambiental, AIA, 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 urbanísticos o implantación de usos requerirán **Plan de Implantación o de Regularización** según el caso. Los términos de referencia para la realización del plan, deben solicitarse a la Secretaría de Planeación Municipal.



Verifique Autenticidad  
19-2-0039-CN

## 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.

#### 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"> <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>



Verifique Autenticidad  
19-2-0039-CN

• **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:**

Parte del predio ubicado en el ámbito normativo:	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE ADICIONAL *	INDICE ALTERNATIVO **
AN-6.8	2.5	NA	3.5

\* 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 m<sup>2</sup>, 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 0376-19

**CARRERA 8 A Vía peatonal.**

De conformidad con planteamiento urbanístico “URBANIZACION SINAI”, la sección total de la vía es de 8.00 m (mínimo).

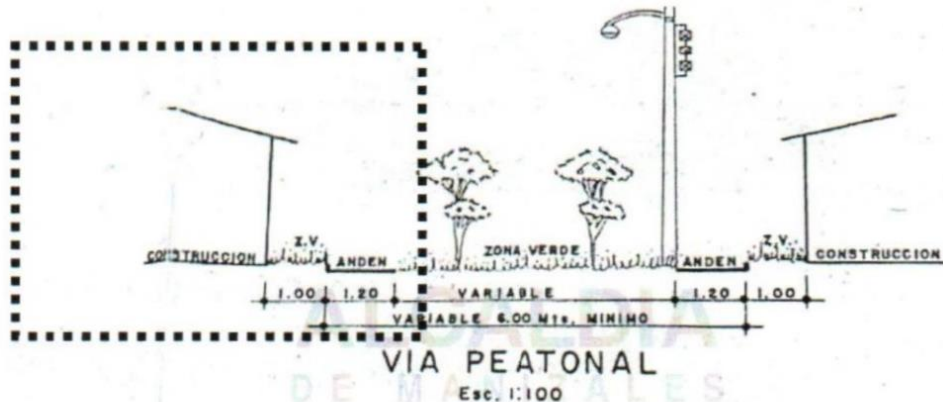


Imagen perfil vial - Planteamiento urbanístico “URBANIZACIÓN EL SINAI “Carrera 8A.



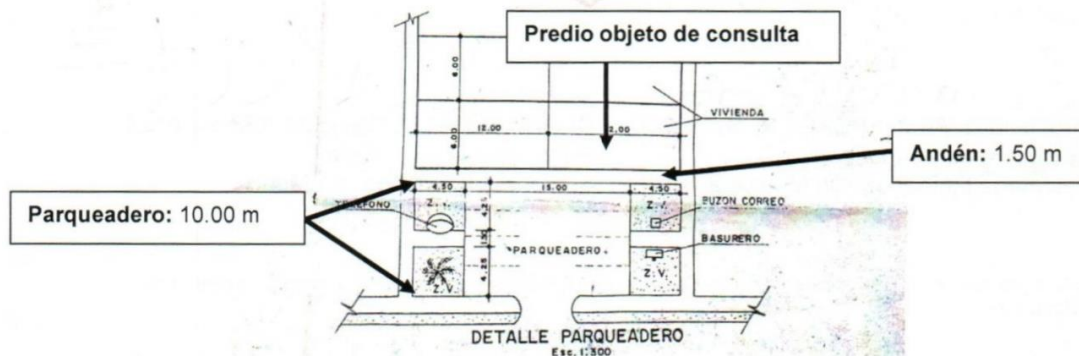
Verifique Autenticidad  
19-2-0039-CN

Ancho de escaleras existente: 2.80 m  
 Paramento Ubicar el paramento a 2.60 m. Del borde exterior de las escalas.  
 Voladizo 0.40 m.

**CALLE 54**

El perfil de la Calle 54 – Según planteamiento urbanístico “URBANIZACIÓN EL SINAP” es el siguiente:

Andén: 1.50 metros (Según planteamiento urbanístico)  
 Parquedero: 10.0 metros (Según planteamiento urbanístico)



Paramento Ubicar el paramento a 14.00 m. Del borde exterior del sardinel  
 Andén que linda con el predio 1.50 m  
 Parquedero: 10.00 m  
 Andén al costado de vía: 1.50 m  
 Zona verde: 1.00 m  
 Calzada existente: 6.70 m  
 Voladizo 0.40 m.

- **AREA DE ACTIVIDAD AMBITO NORMATIVO AN-6.8: Residencial**
- **TRATAMIENTO AMBITO NORMATIVO AN-6.8: 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:

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



Verifique Autenticidad  
19-2-0039-CN

### 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.
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.

### 1.2.1.2.2.2 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



Verifique Autenticidad  
19-2-0039-CN

Mayor a 33	10
------------	----

Fuente: Elaboración Equipo POT.

- **INSTRUMENTO AMBITO NORMATIVO AN-6.8 Licencia urbanística de construcción.**
- **OBSERVACIONES AMBITO NORMATIVO AN-6.8**

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 Febrero 13 de 2019

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