



Verifique Autenticidad  
20-2-0057-CN

EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-20-0068

**CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0057-CN**

14 de febrero de 2020

Solicitante:	CHRISTIAN LEANDRO AGUDELO TORO
C.C.	1 053 791 236
No. Radicación:	17001-2-20-0068
Fecha Radicación:	07 de febrero de 2020
Ficha Catastral:	01-02-00-00-0306-0011-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-191497
Dirección del predio:	K 25 49 80 K 26 49 83
Barrio:	VERSALLES

**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 2.2

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

1. Parte del predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento. Plano U-4.

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

1. **Parte del predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento.**

*El componente general del P.O.T establece:*

#### **1.5.2.5 SUELOS DE DESARROLLO CONDICIONADO**

*Se plantea como un uso del suelo provisional que se asigna a áreas de amenaza media o alta y riesgo alto, donde aún está por definirse la vocación del suelo en forma definitiva, lo que depende de la mitigabilidad que tiene la amenaza existente en el sitio.*

*En otras palabras, el suelo de desarrollo condicionado corresponde a un área restringida para efectos del desarrollo urbano hasta que se decida la factibilidad de reducir la amenaza.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0057-CN

*Está constituido por zonas localizadas dentro de cualquiera de las clases de suelo definidas en el art. 30 de la Ley 388 de 1997, las cuales están sujetas a intervención prospectiva o correctiva, en las cuales se podrían realizar las obras pertinentes para habilitar el suelo para futuros desarrollos.*

*De acuerdo con lo anterior, corresponde a un área en la que no se puede realizar intervenciones urbanísticas hasta que la mitigabilidad de la amenaza y/o del riesgo esté definida, hasta entonces el uso del suelo permanece restringido.*

*Este suelo se puede valorizar o revalorizar, teniendo en cuenta que el propietario puede asumir la construcción de las obras que se deben realizar para reducir la amenaza.*

Para atender la amenaza (media y alta) y el riesgo (alto) por deslizamiento se requiere tramitar ante La Secretaría de Planeación Municipal los términos de referencia para los estudios detallados. Numeral 2.2.3 Componente urbano.

#### **2.2.3.1.1.3 DESLIZAMIENTOS O MOVIMIENTOS EN MASA**

*Para la realización de los estudios detallados a los que hace referencia el artículo 2.2.2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, la unidad de análisis para el caso de amenaza por deslizamientos o movimientos en masa será un área que incluya la geoforma (tener en cuenta el plano D-2 SUBUNIDADES GEOMORFOLÓGICAS URBANAS) en la cual está ubicado el predio, de tal forma que involucre las laderas de influencia que puedan comprometer la estabilidad del predio o predios objeto de análisis.*

#### **2.2.3.1.2 CRITERIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS DETALLADOS**

*Los estudios detallados que determinen la mitigabilidad de la amenaza y del riesgo en un área definida tendrán que cumplir las especificaciones técnicas metodológicas establecidas para el efecto y de conformidad con lo establecido para el trámite de licencias urbanísticas contempladas en el Decreto 1077 de 2015 en los arts. 2.2.2.1.3.1.5 y 2.2.2.1.3.2.2.1 al 2.2.2.1.3.2.2.8, y el numeral 2.2.3.1.1 del presente DTS Urbano, las que establezca la Norma Geotécnica y de Movimiento de Tierras de la ciudad para la amenaza o riesgo por deslizamiento que adopte el Municipio, y los requisitos de la Resolución 561 de 2012 para la amenaza o riesgo por inundaciones.*

#### **2.2.3.1.3 PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS RESULTADOS DE ESTUDIOS DETALLADOS EN EL POT**

*En los suelos urbano y de expansión que hayan sido zonificados en los estudios básicos como amenaza alta o media, o riesgo alto y que al momento de cualquier actuación urbanística no hayan sido objeto de estudios de detalle; el gestor y/o promotor y/o urbanizador, podrá realizarlos dentro del trámite de actuaciones urbanísticas.*

*De este modo, el gestor y/o promotor y/o urbanizador presentará ante la Secretaría de Planeación los estudios de detalle para la unidad de análisis, cumpliendo con las exigencias señaladas en los numerales 2.2.3.1.1 y 2.2.3.1.2 del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte.*

*Así mismo, en los estudios detallados deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación, las acciones para realizar seguimiento y monitoreo a fin de garantizar que no se generen condiciones de riesgo.*

*El alcalde municipal o la dependencia delegada para el efecto, de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.8 del Decreto 1077 de 2015 y con base en los estudios detallados, expedirá el acto administrativo en el que se realizará la precisión cartográfica con la zonificación resultante de dicho estudio para su incorporación en la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial.*

*En consecuencia, las zonas que se habiliten para el desarrollo de intervenciones acogerán las normas urbanísticas contenidas en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA según el ámbito normativo donde se localicen.*

*Los predios que resulten señalados como de riesgo no mitigable en la zonificación de los estudios detallados, formarán parte de los suelos de protección y surtirán el proceso señalado en el Flujograma Suelo de Desarrollo Condicionado (Gráfico 21), contenido en el numeral 1.5.2.5 del Componente General.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0057-CN

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

El uso, **OFICINAS Y OTROS SERVICIOS (S-12)**, está permitido como uso principal. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

**OFICINAS Y OTROS SERVICIOS (S-12)**  
Son los espacios destinados a los servicios profesionales, empresariales, administrativos, técnicos especializados, actividades económicas e inmobiliarias, en general y/o similares.

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

C181203	Arte, diseño y composición.
C182001	Servicios de grabación de discos.
F431100	Servicios de Demolición.
F431201	Preparación de terrenos para la construcción de edificaciones de tipo residencial y no residencial
F431200	Preparación del terreno.
F431202	Trabajos de preparación de terrenos para obras civiles.
F431203	Trabajos de excavación, cimentación y demás trabajos de preparación de construcción de obras civiles.
F411100	Construcción de edificaciones para uso residencial.
F411101	Hormigonado para edificaciones de uso residencial.
F411102	Colocación de techado o impermeabilización de techos de edificios de uso residencial.
F411103	Otras actividades de la construcción de vivienda nueva para uso residencial de tipo familiar o multifamiliar.
F411104	Ampliaciones y reforma completas de edificaciones para uso residencial.
F411105	Construcción de saunas y yacuzzis.
F411200	Construcción de edificaciones para uso no residencial.
F411201	Hormigonado para construcción de edificaciones con destino no residencial
F411202	Otras actividades de la construcción de edificaciones con destino no residencial como bodegas, fábricas, plantas industriales, bancos, etcétera.
F411203	Ampliaciones, mantenimiento y reformas completas de edificaciones para uso no residencial.
F411204	Instalación y mantenimiento de tanques de surtidores de gasolina.
F429000	Construcción de otras obras de ingeniería civil.
F421000	Construcción de carreteras y vías de ferrocarril.
F422000	Construcción de proyectos de servicio público.
F421001	Construcción, conservación y reparación de carreteras calles y otras vías para vehículos y peatones.
F422001	Líneas de transmisión de energía eléctrica y comunicación.
F422002	Construcción de conductos principales y acometidas de redes de distribución de agua.
F422003	Construcción de sistemas de alcantarillado.
F421002	Construcción, mantenimiento y reparaciones completas de líneas de ferrocarril y metros.
F421003	Construcción, mantenimiento y reparaciones completas de puentes, canales y muelles.
F421004	Construcción, mantenimiento y reparaciones completas de aeropuertos.
F422004	Construcción, mantenimiento y reparaciones completas de centrales hidroeléctricas.
F429001	Construcción, mantenimiento y reparaciones completas de áreas deportivas.
F429002	Instalación de pilotes.
F429003	Construcción, mantenimiento y reparaciones completas de obras de ingeniería civil marítimas; dragado y eliminación de rocas.
F439001	Mantenimiento y reparación de estructuras metálicas.
F439002	Izada o instalación de estructuras metálicas a partir de piezas de fabricación o propias.
F432200	Instalaciones de fontanería, calefacción y aire acondicionado.



Verifique Autenticidad  
20-2-0057-CN

F432201	Equipo de fontanería y sanitario.
F432202	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas hidráulicos de extinción de incendios mediante aspersores.
F432100	Instalaciones eléctricas.
F432101	Instalación, mantenimiento y reparación de sistemas eléctricos y electrónicos.
F432102	Instalación de equipos y antenas de radiotransmisión.
F432901	Instalación y mantenimiento de sistemas de ascensores y escaleras móviles.
F432900	Otras instalaciones especializadas.
F432902	Trabajos de instalación de equipos
F432903	Instalación de aislamientos térmicos, eléctricos, hídricos y sonoros.
F433001	Instalación de vidrios y ventanas.
F433000	Terminación y acabados de edificios y obras de ingeniería civil.
F433002	Trabajos de pintura y terminación de muros y pisos.
F433003	Instalación de todo tipo de piedras, ladrillos, baldosas, mármol, etcétera, para la terminación de muros y pisos.
F433004	Instalación de alfombras.
F433005	Instalación de papel de colgadura y conexos.
F433006	Instalaciones decorativas.
F433007	Carpintería final.
F433008	Instalación de elementos de ornamentación.
F433009	Instalación y mantenimiento de chimeneas.
H522101	Remolque y asistencia en carretera.
H492102	Oficina de servicios de traslado a aeropuerto y estaciones.
C331208	Construcción, mantenimiento y reparación de oleoductos y gasoductos.
H522102	Establecimientos para la venta de tiquetes.
H522201	Funcionamiento de instalaciones terminales como puertos y muelles.
H522301	Servicio de aseo y aprovisionamiento de buques y aviones.
N791100	Actividades de las agencias de viajes.
N791200	Actividades de operadores turísticos.
N799000	Otros servicios de reserva y actividades relacionadas.
N799001	Servicios de guías turísticas.
N799002	Servicio de asistencias a turistas.
H522901	Agentes y agencias de aduana.
H522902	Agentes de transporte marítimo y aéreo.
H531000	Actividades postales nacionales.
H532000	Actividades de mensajería.
J612001	Telefonía celular.
J611000	Actividades de telecomunicaciones alámbricas.
J611005	Televisión por cable y suscripción.
J611006	Instalaciones telefónicas.
J619001	Oficinas para servicios de mantenimiento de redes de telecomunicaciones.
J619002	Los servicios de telecomunicaciones no incluidos en ninguna de las clases anteriores.
K641000	Intermediación monetaria.
K642200	Actividades de las compañías de financiamiento.
K642400	Actividades de las cooperativas financieras.
K642000	Otros tipos de intermediación financiera.
K649100	Leasing financiero (arrendamiento financiero).
K643100	Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares.
K649200	Actividades financieras de fondos de empleados y otras formas asociativas del sector solidario.
K651400	Actividades de las sociedades de capitalización.
K649300	Actividades de compra de cartera (factoring).
K649500	Otros tipos de crédito.
K649900	Otras actividades de servicio financiero, excepto las de seguros y pensiones n.c.p.
K649902	Sociedades y consorcios de inversiones.
K651100	Seguros generales.
K651101	Venta de planes de medicina prepagada.
K651200	Seguros de vida.
K651300	Reaseguros.



Verifique Autenticidad  
20-2-0057-CN

K643200	Fondos de cesantías y pensiones.
K643201	Administración de pensiones organizadas.
K661000	Actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y pensiones.
K661100	Administración de mercados financieros.
K661101	Actividades de las bolsas de valores.
K661102	Fomento de las transacciones en títulos valores.
K661200	Corretaje de valores y de contratos de productos básicos.
K661201	Servicios de comisionistas.
K661202	Agentes y casas de suscripción de valores.
K661300	Otras actividades relacionadas con el mercado de valores.
K661400	Actividades de las casas de cambio.
K661900	Otras actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros n.c.p
K661901	Servicios de tramitación y compensación de transacciones financieras.
K661902	Servicios de consultoría financiera.
K662000	Actividades de servicios auxiliares de los servicios de seguros y pensiones.
K662100	Actividades de agentes y corredores de seguros.
K662900	Evaluación de riesgos y daños y otras actividades de servicios auxiliares.
K662901	Organizaciones de servicios a los aseguradores.
K662902	Servicio de consultoría a aseguradores.
K663000	Actividades de administración de fondos.
L681000	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
F429004	Urbanización y subdivisión de inmuebles en lotes.
L681001	Acondicionamiento y venta de lotes en los cementerios.
L681002	Alquiler de salones.
L682000	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.
L682001	Compra, venta, alquiler y administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata.
L682002	Evaluación de inmuebles a cambio de una retribución o por contrata.
N772906	Arrendamiento de bienes muebles.
J620200	Actividades de consultoría informática y actividades de administración de instalaciones informáticas.
J582000	Edición de programas de informática (software).
J620100	Actividades de desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas).
J620201	Servicios de programas de cómputo especializados.
J620101	Diseño de páginas web.
J631100	Procesamiento de datos, alojamiento (hosting) y actividades relacionadas.
J581201	Actividades relacionadas con bases de datos.
J620900	Otras actividades de tecnologías de información y actividades de servicios informáticos.
M691000	Actividades jurídicas. (Notarías)
M691001	Asesoramiento y representación jurídica.
M691002	Actividades relacionadas con trámites de expedición de patentes.
M692000	Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria.
M692001	Actividades de registro contable.
M692002	Actividades de auditorías.
M692003	Asesoramiento en materia de impuestos.
M732000	Estudios de mercado y realización de encuestas de opinión pública.
M702000	Actividades de consultoría de gestión.
M701000	Actividades de administración empresarial
M702001	Asesorías y servicios en comercio exterior.
M702002	Asesoramiento y gestión de economistas.
M702003	Relaciones públicas, comunicaciones y asistencia comercial.
M711000	Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica.
M711001	Actividades de levantamiento de planos y dibujo industrial.
M711002	Estudios geofísicos, geológicos y sismográficos.
M711003	Estudios técnicos, investigativos y servicios integrados.
M711004	Actividades de ingeniería eléctrica y electrónica.
M711005	Actividades de ingeniería civil.
M711006	Actividades de ingeniería química.



Verifique Autenticidad  
20-2-0057-CN

M711007	Actividades de ingeniería industrial.
M711008	Actividades de ingeniería de minas y petróleos.
M711009	Actividades de ingeniería mecánica.
M711010	Actividades de ingeniería de alimentos.
M711011	Actividades de Ingeniería civil e hidráulica.
M711012	Actividades de ingeniería de sistemas.
M711013	Actividades de Estudios geofísicos.
M711014	Actividades de ingeniería forestal y ambiental.
M731000	Publicidad.
M731003	Organización y publicación de anuncios.
M731004	Servicios de publicidad aérea.
M731005	Servicios de difusión de material publicitario.
M731006	Servicios de venta o arrendamiento de espacio o tiempo para avisos de publicidad.
N781000	Actividades de agencias de empleo.
N782000	Actividades de agencias de empleo temporal.
N783000	Otras actividades de suministro de recurso humano.
N801000	Actividades de seguridad privada.
N802000	Actividades de servicios de sistemas de seguridad.
N803000	Actividades de detectives e investigadores privados.
N801001	Servicios de investigación dactiloscópica.
N803001	Actividades de detectives y protección.
N801002	Servicios de seguridad: celadurías.
N812100	Limpieza general interior de edificios.
N812900	Otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales.
N812901	Actividades de exterminio, fumigación y desinfección, en edificaciones.
N812902	Limpieza de estructuras metálicas y maquinaria industrial.
M742005	Actividades de fotografía aérea.
N829900	Otras actividades empresariales n.c.p.
M749001	Actividades de asesorías deportivas.
M749002	Servicios de traducción e interpretación.
N821101	Actividades de trámites de documentos y venta de estampillas.
N829101	Actividades de información sobre crédito.
N829102	Actividades de cobranza de crédito.
M741001	Diseñadores de moda.
N822000	Actividades de call center.
N821903	Actividades de taquigrafía y mecanografía.
N823000	Organización de convenciones y eventos comerciales.
N829901	Actividades de subasta.
N823001	Actividades de promoción comercial.
M741002	Actividades de decoración de interiores.
M749003	Actividades de contratación de actores y artistas, obras teatrales y conciertos.
N823002	Actividades de contratación para eventos especiales.
M749004	Agencias de modelaje.
O841400	Actividades reguladoras y facilitadoras de la actividad económica.
O842100	Relaciones exteriores.
Q862101	Entidades prestadoras de salud (EPS).
S941100	Actividades de organizaciones empresariales y de empleadores.
S941200	Actividades de organizaciones y asociaciones profesionales.
S942000	Actividades de sindicatos de empleados.
S949200	Actividades de organizaciones y asociaciones políticas.
S949900	Actividades de otras asociaciones u organizaciones n.c.p.
R900100	Creación literaria.
R900200	Creación musical.
R900300	Creación teatral.
R900400	Creación audiovisual.



Verifique Autenticidad  
20-2-0057-CN

R900500	Artes plásticas y visuales.
R900600	Actividades teatrales.
R900700	Actividades de espectáculos musicales en vivo.
R900601	Servicios artísticos de productores de teatro, grupos musicales.
R900602	Servicios proporcionados por autores, compositores, escultores, artistas de espectáculos y otros artistas a título individual.
R900603	Servicios auxiliares para actividades del espectáculo (manejo de escenografía, iluminación).
R932901	Instructores de danza.
J639100	Actividades de agencias de noticias.
R900101	Actividades de periodistas y de autores independientes.
J639101	Consorcios y agencias de noticias.
R920001	Agencias de lotería y apuestas.
S960301	Alquiler y venta de tumbas, ataúdes y otras actividades conexas.
S960906	Servicios de acompañamiento.
S960907	Agencias matrimoniales.
S960908	Servicios de astrología, quiromancia, etcétera.
U990000	Actividades de organizaciones y entidades extraterritoriales.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	▪ Oficinas hasta de 15 m <sup>2</sup> de área construida.	▪ Requieren 1 cupo de parqueo por cada 50 m <sup>2</sup> de área útil construida al interior del predio.
MEDIO	▪ Oficinas desde 16 m <sup>2</sup> hasta 60 m <sup>2</sup> de área construida	
ALTO	▪ Oficinas con área igual o superior a 61 m <sup>2</sup> de área construida.	

### ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:

Parte del predio ubicado en el ámbito normativo:	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE ADICIONAL *	INDICE ALTERNATIVO **
AN-2.2	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 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



Verifique Autenticidad  
20-2-0057-CN

- **PERFIL VIAL AVENIDA PARALELA**

Paramento	Ubicar el paramento a 6.00 m. Del borde exterior del sardinel.
Andén	2.00 m.
Antejardín	4.00 m.
Calzadas ó vías:	Existente.
Voladizo	1.00 m.

**PERFILES VIALES CALLES 49, 50 y CARRERA 26.** Se solicitaron a la Secretaria de Planeación Municipal mediante oficio SCU 0070-2020, una vez se tenga respuesta el concepto de norma urbanística podrá ser complementado

- **AREA DE ACTIVIDAD AMBITO NORMATIVO AN-2.2:** Eje estructurante
- **TRATAMIENTO AMBITO NORMATIVO AN-2.2:** 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:*

- 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:*

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.

- Los aislamientos posteriores se dejarán desde nivel inferior.*
- 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.*
- 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*





Verifique Autenticidad  
20-2-0057-CN

*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
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 PARQUEADEROS DE MOTOCICLETAS A RAZÓN DE 1 PARQUEADERO DE AUTOMÓVILES POR 5
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	2 POR CADA 3	1 POR CADA 5	



Verifique Autenticidad  
20-2-0057-CN

	HASTA 100	VIVIENDAS	VIVIENDAS	PARQUEADEOS DE MOTOCICLETAS. (NO SE PODRÁN CONVERTIR LOS PARQUEADEROS ACCESIBLES).
	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.

2. *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.*
3. *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.

4. *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.*

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.

*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.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0057-CN

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 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.*
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.*
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.*

- **ANTEJARDIN**

- 1.2.1.2.5 ANTEJARDINES

- 1. *Los antejardines deben conservarse como mínimo en zona verde en las siguientes proporciones:*

- a. *Los antejardines en las áreas de actividad residencial se tendrán que conservar en un 50% y tratarse como área verde empradizada y arborizada.*

- b. *Los antejardines en las áreas de actividad mixta y mixta-eje estructurante se tendrán que conservar en un 30% y tratarse como área verde empradizada y arborizada. No obstante donde se autorice su ocupación con actividades económicas por parte de Planeación Municipal, esta definirá el porcentaje de zona verde requerido.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0057-CN

*c. Los antejardines en áreas de actividad industrial e institucional serán empradizados y arborizados dejando únicamente como zonas duras los accesos tanto peatonales como de carga y descarga o de parqueaderos.*

*2. Los muros de protección del antejardín serán de una altura máxima de 0.40 metros y en ningún caso podrán ser ocupados con adiciones o ampliaciones del inmueble. En predios frente a vías con pendiente, la altura del muro de protección del antejardín deberá escalonarse de tal forma que la altura máxima resultante del muro sea de un (1) metro respecto a la rasante del andén.*

*3. Antejardines con pendientes negativas: Se admitirá una pendiente máxima del 40% con relación al andén para construir en el paramento oficial y en este caso se deberá construir baranda de protección peatonal o barreras de árboles o arbustos.*

*4. La construcción de sótanos por debajo de la superficie de antejardín se regula según las siguientes condiciones:*

*a. El sótano debajo del antejardín solo podrá ser destinado para parqueaderos que sean requerimiento de los usos del suelo permitidos.*

*b. La edificación del sótano sólo podrá sobresalir 0,40 metros sobre el nivel del andén.*

#### **1.2.1.2.5.1 CUBIERTAS EN ANTEJARDINES**

*Hasta tanto sea reglamentado el aprovechamiento económico del espacio público, las cubiertas en antejardines serán autorizadas por la Secretaría de Medio Ambiente, únicamente en áreas de actividad mixta y mixta-eje estructurante. En todo caso deberán cumplir las siguientes condiciones:*

*1. Deberán ser abatibles y recogidas cuando las actividades que motivan su instalación no estén en funcionamiento.*

*2. El área a cubrir será respetando los porcentajes de área verde exigida en antejardines y podrá ocupar hasta el 50% del ancho del antejardín, medido de manera perpendicular a la fachada.*

*3. Las estructuras y elementos que conforman las cubiertas en antejardines deberán ser fácilmente desmontables, livianas, adosadas a la pared de la fachada correspondiente. Solamente se podrán utilizar cubiertas en materiales livianos como lonas y acrílicos.*

*4. No se permite cerramientos laterales ni frontales.*

*5. No se permite ningún tipo de aviso en las cubiertas de los antejardines, ni sobre ellas.*

*6. Las autorizaciones para la instalación de cubiertas en antejardines tendrán una vigencia de un (1) año.*

### **• OCHAVES**

#### **1.2.1.3.2 OCHAVES**

*1. Se debe hacer ochaves en las construcciones y andenes cuando de acuerdo con la norma no se requiera el retiro de antejardines. El espacio resultante deberá ser objeto de cesión obligatoria gratuita al municipio y su destino será complementar elementos de la sección vial correspondiente.*

*2. Para el diseño y construcción de ochaves, deberán seguirse las siguientes reglas:*

*a. Para los lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos fachadas sea mayor o igual a 90 grados los ochaves deberán seguir una línea de cuatro (4) metros de longitud, perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por los paramentos respectivos.*

*b. Para lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos fachadas sea menor de 90 grados; se podrán construir en forma curva de tal manera que la resultante sea tangente a las líneas de las dos fachadas, a una distancia de tres (3) metros del punto de unión de las mismas o de su proyección.*

*3. El voladizo, el andén y la franja de amoblamiento o zona verde correspondientes al ochave de toda edificación deben ser paralelos a ésta, conservando las dimensiones exigidas por la norma. En caso de tratarse de dos vías con andenes de distinta sección, el andén del ochave debe desarrollarse con el más ancho.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0057-CN

*4. Las construcciones que tengan ochaves superiores a cuatro metros y que no requieran de retrocesos, deberán conservarlos con la magnitud existente cuando se realicen modificaciones.*

*5. Los ochaves en vías peatonales serán mínimo de dos (2) metros*

- **INSTRUMENTO AMBITO NORMATIVO AN-2.2** Licencia urbanística de construcción.
- **OBSERVACIONES AMBITO NORMATIVO AN-2.2**

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.

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 5.5. De igual forma, las edificaciones especializadas para parqueaderos que se desarrollen en este ámbito normativo, tendrán un índice de construcción de 5.5.

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.

Los proyectos que excedan el índice de construcción sobre el 2.5, deben compensar carga urbanística de espacio público según lo especificado en el numeral 1.2.1.6 CARGA URBANÍSTICA DE ESPACIO PÚBLICO del Anexo Normas Generales POT Manizales y conforme con el Decreto N° 0102 del 08 de febrero de 2018.

Dado en Manizales, en 14 de febrero de 2020

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

En Manizales, a los \_\_\_\_\_, Recibí el CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0057-CN, emanada del Despacho del Curador Urbano Número Dos. Así firma recibiendo copia del mencionado proveído.

**CHRISTIAN LEANDRO AGUDELO TORO**  
CC: 1 053 791 236

Elaboro: GGR