



Verifique Autenticidad  
20-2-0059-CN

EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-20-0085

**CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0059-CN**

20 de febrero de 2020

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Solicitante:          | ROSALBA BETANCOURT CASTILLO        |
| C.C.                  | 28804830                           |
| No. Radicación:       | 17001-2-20-0085                    |
| Fecha Radicación:     | 19 de febrero de 2020              |
| Ficha Catastral:      | 01-01-00-00-0052-0023-5-00-00-0001 |
| Dirección del predio: | K 11C 62 54                        |
| Barrio:               | MINITAS                            |

**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 no 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, Área de interés ambiental, AIA Ecoparque Los Yarumos. Componente general 1.5.1.4. Plano U-1
2. El predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento. Plano U-4.
3. Parte del predio se encuentra en Faja de Protección hidráulica y de servicios ambientales. Resolución 561 de 2012 CORPOCALDAS.
4. Parte del predio se encuentra en amenaza y riesgo por inundación. Planos U-8 y U-9.

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

1. El predio se encuentra en desarrollo condicionado de la Estructura ecológica de Soporte, EES, Área de interés ambiental, AIA, Ecoparque Los Yarumos. Componente general 1.5.1.4. Plano U-1

#### *2.2.1.1.1.3 ZONAS CON DESARROLLO CONDICIONADO URBANO*

*Se refiere a las zonas que por sus condiciones o por su ubicación en relación con la Estructura Ecológica Principal, deben cumplir con condicionantes para su desarrollo que permita mitigar los impactos negativos que*



Verifique Autenticidad  
20-2-0059-CN

*las acciones humanas puedan causar sobre la estructura ecológica. Las zonas de desarrollo condicionado no hacen parte de los suelos de protección, pero atenúan los impactos sobre la estructura ecológica, por lo tanto las zonas con desarrollo condicionado se encuentran delimitadas en el Plano U-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA.*

*Se consideran las franjas colindantes de la Estructura Ecológica de Soporte EES sobre las cuales tiene influencia el desarrollo urbanístico, incluidas las zonas que tienen acceso directo a las mismas, las cuales deberán orientarse a atenuar y prevenir las perturbaciones, contribuir a subsanar alteraciones que se presenten por efecto de las presiones en dichas áreas, con los objetivos de conservación y aportar a la preservación de los elementos biofísicos y valores culturales, los servicios ambientales y los procesos ecológicos relacionados con las Áreas de Interés Ambiental y corredores de conectividad. De igual forma de las franjas colindantes se tienen en cuenta las áreas que puedan potencializar actividades turísticas, culturales y desarrollo sostenible en articulación con la EES.*

*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*

Se requiere solicitar ante la secretaria de planeación Municipal, los términos de referencia para el Plan de Implantación o de Regularización.

2. El predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento. Plano U-4.

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.*

*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 Secretaria 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*



Verifique Autenticidad  
20-2-0059-CN

*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.*

3. Parte del predio se encuentra en Faja de Protección hidráulica y de servicios ambientales. Resolución 561 de 2012 CORPOCALDAS.

El P.O.T. en el Componente Urbano artículo 2.2.1.1.1.2 y tabla 2 establece para Cauces y Fajas de Protección de corrientes hídricas establece que:

*“Valores para el desarrollo y el manejo:*

*Fajas de protección de corrientes hídricas:*

*Zona de protección hidráulica ambiental: Usos de preservación y restauración (incluyendo Obras de control de erosión) y redes de Servicios Públicos Domiciliarios: Se permiten sólo en aquellos casos en que técnicamente no es posible su ubicación en el área correspondiente al retiro de servicios y se demuestre que no genera riesgo o amenaza en la zona de influencia.*

*Zona de protección y de servicios: Usos de preservación y restauración (incluyendo Obras de control de erosión), Redes de Servicios Públicos Domiciliarios: No incluye la disposición y tratamiento de residuos sólidos. Uso público (Sub-zona para la recreación).*

*Condiciones especiales:*

*Fajas de protección de cauces naturales:*

*Teniendo en cuenta que la delimitación de las fajas de retiro se ha reglamentado como determinante ambiental por parte de la Autoridad Ambiental a través de la Resolución 561 de 2012, toda el área urbana del municipio acoge el estudio realizado por Corpocaldas en aplicación de la metodología establecida para la demarcación de fajas protectoras y su cartografía (Plano U-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA), asimismo se acogerán las actualizaciones que se realicen al estudio y su cartografía en el marco de la norma aplicable y con la aprobación de Corpocaldas. De igual forma, en caso requerirse mayor precisión en la delimitación del retiro de fajas, los particulares*



Verifique Autenticidad  
20-2-0059-CN

*podrán aplicar la metodología establecida en la Resolución 561 de 2012 o la que la modifique, complemente o sustituya, y 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.*

***La intervención de la faja de servicios, requerirá un Plan de Intervención,*** que permita plantear un proyecto integral, que puede realizarse por tramos, pero debe permitir dar continuidad al desarrollo del planteamiento a lo largo del cauce.

*En las propuestas de recreación pasiva la infraestructura no podrá ocupar un área superior al 30% ni un ancho mayor a 3 m en sentido transversal a dicha faja, con distancias mínimas de 10 m entre sí y áreas menores a 4 m<sup>2</sup>. Deberá construirse con materiales livianos sin superficie de piso en concreto. (Res. 561/2012).*

*Ámbito de aplicación de instrumentos:*

*Ámbito II: Áreas de conservación para ampliación del dominio público”*

*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 avenidas torrenciales será el área afectada. Para lo cual se tendrá en cuenta la información de la cuenca de la fuente hídrica o drenaje aferente aguas arriba del sitio de interés para para la modelación y el análisis meteorológico, hidrológico e hidráulico. En el caso de amenaza por avenidas torrenciales se deben tener en cuenta los estudios de torrencialidad para el ajuste de las fajas de la Resolución de Corpocaldas 561 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015.*

*En el caso de cuencas urbanas con su área totalmente urbanizada, la evaluación debe realizarse considerando los drenajes existentes y aquellos que hayan sido intervenidos y que puedan inducir situaciones de amenaza sobre el predio objeto del análisis.*

4. Parte del predio se encuentra en amenaza y riesgo por inundación. Planos U-8 y U-9.

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.*

*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.*

*En el caso de amenaza por inundaciones se deben tener en cuenta las disposiciones señaladas en la Resolución de Corpocaldas 077 de 2011 y el Decreto 1077 de 2015.*

El componente urbano del P.O.T establece:



Verifique Autenticidad  
20-2-0059-CN

**2.2.3.1.1 CRITERIOS PARA LA CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE ANÁLISIS**

**2.2.3.1.1.1 INUNDACIÓN**

*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 inundaciones será el área afectada. Para lo cual se tendrá en cuenta la información de la cuenca de la fuente hídrica o drenaje aferente aguas arriba del sitio de interés para la modelación y el análisis meteorológico, hidrológico e hidráulico. En el caso de amenaza por inundaciones se deben tener en cuenta las disposiciones señaladas en la Resolución de Corpocaldas 561 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015.*

*En el caso de cuencas urbanas con su área totalmente urbanizada, la evaluación debe realizarse considerando los drenajes existentes y aquellos que hayan sido intervenidos y que puedan inducir situaciones de amenaza sobre el predio objeto del análisis.*

**2.2.3.1.1.2 AVENIDAS TORRENCIALES**

*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 avenidas torrenciales será el área afectada. Para lo cual se tendrá en cuenta la información de la cuenca de la fuente hídrica o drenaje aferente aguas arriba del sitio de interés para para la modelación y el análisis meteorológico, hidrológico e hidráulico. En el caso de amenaza por avenidas torrenciales se deben tener en cuenta los estudios de torrencialidad para el ajuste de las fajas de la Resolución de Corpocaldas 561 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015.*

*En el caso de cuencas urbanas con su área totalmente urbanizada, la evaluación debe realizarse considerando los drenajes existentes y aquellos que hayan sido intervenidos y que puedan inducir situaciones de amenaza sobre el predio objeto del análisis.*

**Requiere realizar estudios detallados para la intervención de dichas zonas con afectación. Deberá contar previo análisis y aprobación por parte de La Secretaría de Planeación Municipal y/o otras entidades competentes**

**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:**

Los usos, **VIVIENDA UNIFAMILIAR, VU, VIVIENDA BIFAMILIAR, VB y VIVIENDA MULTIFAMILIAR, VM**, están permitidos como usos principales. 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  
20-2-0059-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"> <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 ** |
|--|------------------------|--------------------|-----------------------|
| AN-6.5   | 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.



Verifique Autenticidad  
20-2-0059-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

- **PERFILES VIALES CARRERA 11 C y CALLE 82. Se solicitaron a la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio SCU 0087 de 2020, una vez se tenga respuesta el concepto de norma urbanística podrá ser complementado.**

Altura libre del voladizo sobre el andén y/o antejardín: Mínimo 2.20 m – Máximo 3.00 m.  
Altura Andenes: Mínimo 0.17 m – Máximo 0.35m. Del nivel de la calzada.

- **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:*

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.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0059-CN

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) |
|---------------------------------|--------------------|
| 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  
20-2-0059-CN

|                                |                          |                           |                           |   |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---|
| VIVIENDA<br>NO VIP –<br>NO VIS | DE 35 HASTA 45           | 1 POR CADA 5<br>VIVIENDAS | 1 POR CADA 8<br>VIVIENDAS | PARQUEADEROS DE<br>MOTOCICLETAS A<br>RAZÓN DE 1<br>PARQUEADERO DE<br>AUTOMÓVILES POR 5<br>PARQUEADEROS DE<br>MOTOCICLETAS. (NO SE<br>PODRÁN CONVERTIR LOS<br>PARQUEADEROS<br>ACCESIBLES). |
|                                | MAYOR A 45<br>HASTA 60   | 2 POR CADA 5<br>VIVIENDAS | 1 POR CADA 8<br>VIVIENDAS |   |
|                                | MAYOR A 60<br>HASTA 100  | 2 POR CADA 3<br>VIVIENDAS | 1 POR CADA 5<br>VIVIENDAS |   |
|                                | MAYOR A 100<br>HASTA 150 | 1 POR VIVIENDA            | 1 POR CADA 5<br>VIVIENDAS |   |
|                                | MAYOR A 150              | 2 POR VIVIENDA            | 1 POR CADA 5<br>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<br>ACCESIBLES          |
| 2.30 metros x 4.70<br>metros Libres<br><br>*Si tiene una<br>construcción fija en sus<br>costados, deberá ser<br>de 2.50 metros libres x<br>4.70 | 0.90 metros x<br>2.00 metros<br>Libres | 3.70 metros x 5.00<br>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<br>CIRCULACIONES EN<br>PARQUEADEROS |                                  |
|---|----------------------------------|
| MULTIFAMILIARES   | USOS<br>DIFERENTES A<br>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.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0059-CN

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



Verifique Autenticidad  
20-2-0059-CN

- Para los usos diferentes a vivienda, los requerimientos de parqueaderos serán los determinados en las descripciones de cada uso del suelo dispuestos en el anexo del POT: tipologías, características y requerimientos

- **ANTEJARDIN, en caso de ser requerido por el perfil vial.**

*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.*

*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.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0059-CN

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.

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-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 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.

Debe cumplir las normas vigentes sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida establecido por la Ley 361/97, Normas Técnicas Colombianas y título K de la NSR-10.

La Resolución 462 de 2017 en el artículo 5, numeral 6, literal d, establece el requisito de realizar revisión independiente de los diseños estructurales para edificaciones que deban someterse a supervisión técnica independiente; la sección A.1.4.1 del Reglamento NSR-10 (modificada por el decreto 945 de 2017) establece que en toda edificación que forme parte de un programa de cinco o más unidades de vivienda será obligatoria la supervisión técnica independiente.



Verifique Autenticidad  
20-2-0059-CN

Dado en Manizales, en 20 de febrero de 2020

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

En Manizales, a los \_\_\_\_\_. Recibí el CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0059-CN,  
emanada del Despacho del Curador Urbano Número Dos.  
Así firma recibiendo copia del mencionado proveído.

\_\_\_\_\_  
**ROSALBA BETANCOURT CASTILLO**  
CC: 28 804 830

Elaboro: GGR