



Verifique Autenticidad
20-2-0045-CN

EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-20-0057

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0045-CN

04 de febrero de 2020

Solicitante:	MARIA NURY MEDINA MUÑOZ
C.C.	24 368 932
No. Radicación:	17001-2-20-0057
Fecha Radicación:	04 de febrero de 2020
Ficha Catastral:	00-02-00-00-0003-0045-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-75346
Corregimiento:	EL REMANSO
Vereda:	CUCHILLA DEL SALADO

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 rural. Corregimiento El Remanso
- Centro poblado rural Cuchilla del Salado
- Clases agrológicas 4pc-2

El predio tiene las siguientes características:

1. El predio se encuentra en amenaza alta por deslizamiento rural. Plano R-11.
2. El predio se encuentra en el Paisaje Cultural Cafetero Colombiano. Ministerio de Cultura.
3. El predio tiene amenaza volcánica por caída de ceniza. Plano R-15
4. El predio tiene amenaza sísmica Plano R-16
5. Parte del predio tiene amenaza por incendio forestal Plano R-17
6. El predio se encuentra en área con susceptibilidad arqueológica Plano R-18
7. Tiene frente a una vía categoría camino veredal, CV. Componente rural, artículo 3.2.2.4.1.1.1

Se requiere la siguiente gestión:

1. El predio se encuentra en amenaza alta por deslizamiento rural. Plano R-11.

El componente general del P.O.T establece:



Verifique Autenticidad
20-2-0045-CN

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) por deslizamiento se requiere tramitar ante La Secretaría de Planeación Municipal los términos de referencia para los estudios detallados. Numeral 3.2.1.4 Componente Rural.

3.2.1.4 ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO

Los criterios generales de intervención en las zonas con condición de amenaza y riesgo en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, son los señalados en el numeral 1.5.2.3 del Componente General del Documento Técnico de Soporte.

3.2.1.4.1 ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA O RIESGO

La delimitación de las áreas con condición de amenaza o riesgo en suelo rural se identifica en los Planos R-11 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO RURAL, R-12 RIESGO POR DESLIZAMIENTO RURAL, R-13 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS y según las fajas de inundación identificadas en el Plano R-14 AMENAZA POR INUNDACIÓN (que incorpora el estudio de las rondas hídricas en la cuenca del río Chinchiná) y el Plano R-15 AMENAZA VOLCÁNICA POR LAHARES Y CAIDA DE CENIZA (se obtiene mediante la integración de la modelación realizada por Ignacio Vélez para el sector de El Rosario, el modelamiento en el software CAPRA – VHASt y el Mapa del Servicio Geológico Colombiano Versión 3 del 2015), que forman parte integral del presente Plan.

La delimitación de las áreas con condición de amenaza o riesgo en los centros poblados rurales (Alto Tablazo, Bajo Tablazo, Kilómetro 41, San Peregrino, La Aurora, Cuchilla del Salado y La Cabaña), se identifica en los Planos R-11A AMENAZA POR DESLIZAMIENTO CENTROS POBLADOS y R-12A RIESGO POR DESLIZAMIENTO CENTROS POBLADOS, que forman parte integral del presente Plan.

Para los centros poblados Alto Corinto, Bajo Corinto, Alto Lisboa, La Garrucha y Minarica, se priorizará en el corto plazo la realización de los estudios de detalle de que trata el artículo 2.2.2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, de conformidad con el R-13 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS RURAL Y CENTROS POBLADOS.

Inicialmente ningún suelo en suelo rural será catalogado como de protección por riesgo alto no mitigable hasta tanto no se determine la posibilidad de que las áreas con condición de amenaza o riesgo puedan ser intervenidas (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.2.1.3.1.4); es decir, si es factible cambiar el nivel o grado de peligro en el sitio, según los criterios para la caracterización de las unidades de análisis en las áreas objeto de los estudios detallados intervenidas (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.2.1.3.3.3).

El régimen de usos y tratamientos para las categorías del suelo rural (agropecuaria y de desarrollo restringido) se desarrolla en el presente DTS y en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que hace parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

3.2.1.4.2 CRITERIOS PARA LA CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE ANÁLISIS

3.2.1.4.2.3 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 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.



Verifique Autenticidad
20-2-0045-CN

3.2.1.4.3 CRITERIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS DETALLADOS

Todas las intervenciones urbanísticas u obras de infraestructura vial y de servicios públicos requerirán la elaboración de estudios detallados que determinen la mitigabilidad de la amenaza y/o del riesgo en un área definida y 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, 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 del Decreto 1077 de 2015, el numeral 3.2.1.4.2 del presente DTS Rural y los requisitos de la Resolución de Corpocaldas 077 de 2011 para la amenaza o riesgo por inundaciones.

3.2.1.4.4 PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS RESULTADOS DE ESTUDIOS DETALLADOS EN EL POT

En el suelo rural los predios que hayan sido zonificados en los estudios básicos como amenaza alta o media, o riesgo alto y que al momento de cualquier actuación urbanística u obras de infraestructura no hayan sido objeto de estudios de detalle; el gestor y/o promotor y/o urbanizador podrá realizarlos para el trámite correspondiente.

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 para el área objeto de intervención, cumpliendo con las exigencias señaladas en los numerales 3.2.1.4.2 y 3.2.1.4.3 del Componente Rural 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 en suelo rural acogerán las normas contenidas en el presente DTS y el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que hace parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Para el desarrollo de usos agropecuarios en predios con amenaza media y alta no se requerirá la elaboración de estudios detallados. En todo caso se deberán acoger las disposiciones de manejo contenidas en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL.

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.

De conformidad con lo estipulado en el Parágrafo del artículo 2.2.2.1.3.3.4 del Decreto 1077 de 2015, la realización de los estudios detallados podrán estar a cargo del gestor y/o promotor y/o urbanizador dentro del trámite de licenciamiento urbanístico.

2. El predio se encuentra en el Paisaje Cultural Cafetero Colombiano. Ministerio de Cultura.

Para su gestión y desarrollo de actividades se debe tener en cuenta el Plan de Manejo que adopte el Ministerio de Cultura. Ver Página Web del Ministerio: <http://www.mincultura.gov.co/areas/patrimonio/publicaciones/Documents/C-Paisaje%20Cultural%20Cafetero.pdf#search=paisaje%20cultural%20cafetero>

Se permiten actividades controladas, y de uso sostenible de recursos naturales, con restricciones en la densidad de ocupación y la construcción y ejecución de proyectos de desarrollo, bajo un esquema compatible con los objetivos del Paisaje Cultural Cafetero, y acogiendo las condiciones establecidas por el Ministerio de Cultura o quien haga sus veces.

Debe obtenerse aprobación previa por parte del Ministerio de Cultura, de cualquier intervención a realizarse.

3. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15*
4. El predio tiene amenaza sísmica Plano R-16*



Verifique Autenticidad
20-2-0045-CN

5. El predio tiene amenaza por incendio forestal Plano R-17*

** En cuanto a amenazas de origen tecnológico, las que se presentan en el municipio de Manizales son los incendios y derrames de hidrocarburos y sustancias peligrosas. Otras amenazas identificadas pero de las cuales no se tiene registro de eventos son las relacionadas con las redes de servicios públicos.*

En lo relacionado con las amenazas tecnológicas estarán orientadas desde el Plan Municipal para la Gestión del Riesgo de Desastres (PMGRD), así como la Estrategia para la Respuesta y los Planes de Contingencia de las Empresas de Servicios Públicos en cuanto a sus líneas vitales.

En cuanto a la amenaza natural de mayor impacto pero menos recurrente como el caso de la amenaza sísmica, se cuenta con el estudio de la microzonificación sísmica urbana que aunque no es un determinante para el ordenamiento territorial sí se constituye en un referente técnico para el diseño constructivo en la ciudad y que deberá ser adoptado legalmente. En el caso del suelo rural se cuenta con estudios de amenaza sísmica que al igual que en el suelo urbano no se consideran como determinantes para el ordenamiento del territorio.

De igual forma, la amenaza volcánica no hace parte de determinantes del ordenamiento territorial, sin embargo se considera importante tener en cuenta el Mapa del Servicio Geológico Colombiano “Mapa de Amenaza Volcánica del Volcán Nevado del Ruiz Versión 3 del 2015” referido a las zonas de amenaza alta por Lahares y a la caída de cenizas para la protección de los habitantes desde el punto de vista de ambiental y de salud.

6. El predio se encuentra en área con susceptibilidad arqueológica Plano R-18

Al respecto, nos permitimos precisar que conforme lo previsto en el Decreto 138 de 2019 que prevé:

Artículo 2.6.5.1. Programa de Arqueología Preventiva. “El Programa de Arqueología Preventiva es el conjunto de procedimientos de obligatorio cumplimiento cuyo fin es garantizar la protección del Patrimonio Arqueológico”

Artículo 2.6.5.2. Ámbito de aplicación. El Programa de Arqueología Preventiva deberá formularse y desarrollarse en:

1. Todos los proyectos que requieran licencia ambiental, registros o autorizaciones equivalentes.

2. Aquellos en los que titulares de proyectos o actividades así lo soliciten.

(Subrayas y en negrita fuera del texto).

Bajo lo anteriormente expuesto, se entiende que solo los proyectos que adelanten los mencionados permisos ante las respectivas autoridades ambientales deberán implementar un Programa de Arqueología Preventiva o quienes lo quieran adelantar aun cuando no tengan que gestionar ningún trámite ambiental. De tal manera que en caso de que el proyecto objeto de la consulta se enmarque dentro de lo anteriormente expuesto deberá adelantar un Programa de Arqueología Preventiva teniendo en cuenta el siguiente procedimiento vigente:

Corolario a lo anterior, nos permitimos traer a colación el procedimiento vigente que se deberá realizar ante el Instituto para adelantar el Programa de Arqueología Preventiva:

a) Inicialmente, es necesario contar con los servicios de profesionales en arqueología que se encuentren debidamente inscritos en el “Registro Nacional de Arqueólogos”, el cual podrá consultar en el siguiente link: <http://geoparques.icanh.gov.co/geoparques/#>

b) Posteriormente, el profesional en arqueología que se encargue de liderar el estudio arqueológico, deberá solicitar ante el ICANH una Autorización de Intervención Arqueológica. Esta solicitud se realiza presentando una propuesta que debe contener lo requerido en la “Guía de presentación de



Verifique Autenticidad
20-2-0045-CN

proyectos” que puede encontrar en la página web del ICANH <http://www.icanh.gov.co/index.php?idcategoria=4517>.

c) Una vez radicada la solicitud, el Grupo de Arqueología del ICANH la somete a evaluación y en un término de (15) días hábiles aproximadamente, emite un concepto. Si la solicitud cumple los requisitos, el ICANH expide la correspondiente Autorización de Intervención Arqueológica, con la cual se puede desarrollar el estudio arqueológico; de lo contrario, se solicitan ajustes a la propuesta y ésta debe ser presentada de nuevo para ser evaluada en el mismo término ya establecido.

d) Finalizada, la fase de campo y laboratorio, el profesional en arqueología deberá presentar el informe final que incluya el correspondiente Plan de Manejo Arqueológico. Este informe debe contener lo solicitado en la “Guía de presentación de informe” que puede encontrar en la página web del ICANH <http://www.icanh.gov.co/index.php?idcategoria=4517>. El informe debe ser radicado por el profesional y se somete a evaluación y en un término de (15) días hábiles aproximadamente, el ICANH emite un concepto aprobando o no el informe y la respectiva formulación del Plan de Manejo Arqueológico. Este Plan debe contener medidas que permitan evitar o mitigar el impacto que se pueda generar cualquier tipo de actividad sobre el Patrimonio Arqueológico estudiado, que se deberán aplicar antes del inicio de las obras (rescate) o paralelo a la ejecución de las mismas (monitoreo).

e) Cuando el ICANH apruebe el Plan de Manejo Arqueológico, será necesario que un profesional en arqueología, presente una nueva solicitud de Autorización de Intervención Arqueológica para su implementación. Allegada la solicitud, en un término de (15) días hábiles aproximadamente, el ICANH emitirá o no la respectiva Autorización de Intervención Arqueológica. Es preciso recordar que el Plan de Manejo Arqueológico es un concepto técnico de obligatoria atención, sin cuya aprobación no podrá adelantarse la obra.

Finalmente, le recordamos que cualquier actividad que se desarrolle sobre el Patrimonio Arqueológico de la Nación sin la debida autorización por parte del ICANH, constituirá una falta administrativa, sin perjuicio de las acciones penales y policivas que se adelantarán dadas las particularidades del caso.

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

El uso, **VIVIENDA UNIFAMILIAR RURAL**, está permitido. 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
20-2-0045-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.

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.

LINEAMIENTOS URBANISTICOS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR RURAL:

- **FRENTE MINIMO DEL LOTE:** 12 metros
- **DENSIDADES MAXIMAS:** 30 Viviendas / HA Bruta
- **LOTE MINIMO PARCELACIÓN:** 2.000 m²
- **ALTURA MÁXIMA:** Hasta 2 pisos a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano.
- **AISLAMIENTOS** 2.00 metros a cada lado.

El Componente Rural establece:

3.2.2.1.1 NORMAS DE ORDENAMIENTO PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DE LOS CENTROS POBLADOS

Las normas con densidades, índices máximos de ocupación y construcción, y asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes, se encuentran contenidas en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que forma parte integral del presente Plan.



Verifique Autenticidad
20-2-0045-CN

Las cesiones de las actuaciones de Parcelación deberán acogerse a los parámetros para las cesiones urbanísticas contenidos en el Anexo A-5 NORMAS GENERALES.

3.2.2.1.2 NORMAS GENERALES APLICABLES A LAS CONSTRUCCIONES EN LOS CENTROS POBLADOS

Las construcciones en los centros poblados, deberán cumplir con las siguientes regulaciones:

1. Toda construcción que se desarrolle en los centros poblados del suelo rural, deberá tener en cuenta las condiciones establecidas para las categorías de los suelos protección.
2. Para todo proyecto se deberán tener en cuenta los siguientes requisitos:
 - a. Comprobar la autosuficiencia o disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, disposición y tratamiento final de las aguas, aseo y energía eléctrica, por parte de los distintos prestadores de dichos servicios.
 - b. Toda construcción ubicada en los centros poblados debe tener el sistema apropiado para el tratamiento de aguas residuales, debidamente aprobado por Corpocaldas o quien haga sus veces.
 - c. Para el caso de construcciones colectivas se cumplirá con lo establecido por el presente Plan, respecto a los servicios públicos domiciliarios.
 - d. Las especificaciones mínimas que deben tener las vías para el acceso de los vehículos recolectores de basura, son las siguientes:
 - Ancho mínimo disponible: 3,6 metros.
 - Resistencia vía y tapas de cámara: mínimo 16 toneladas de peso por vehículo (lleno).
 - Altura libre: 3,5 metros.
 - Radio de giro: 4,5 metros para ancho de 3,6 metros; y 9 metros para ancho de 7 metros.
 - Pendiente Máxima: 20%En caso de que estas exigencias no puedan cumplirse, será necesario concertar con la empresa prestadora del servicio de aseo el mecanismo de almacenamiento, transporte y disposición final de basuras y desechos.
 - e. Las construcciones deberán cumplir con la Norma Sismo – Resistente Nacional.
 - f. Se deberá mantener la continuidad del andén. Este no podrá ser interrumpido por escaleras, rampas o cualquier elemento que obstaculice la libre circulación de éste.
 - g. Todos los espacios interiores deberán estar iluminados y ventilados de manera natural.
 - h. Cualquier cerramiento deberá construirse con barrera viva o materiales transparentes (reja) sobre un zócalo de 60 cm después del andén, respetando el derecho de vía.
 - i. Las edificaciones destinadas a usos diferentes al residencial, deberán acogerse a lo establecido por el presente Plan respecto a la clasificación de los usos de suelo urbano. La norma específica debe consultarse en la ficha normativa correspondiente a cada centro poblado, contenida en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que forma parte integral del presente Plan.

Todo lo referente a equipamientos colectivos deberá cumplir con los requerimientos de los usos del suelo definidos para los usos Institucionales en el Componente Urbano del presente Plan, y los requerimientos nacionales de acuerdo al uso definidos en las normas técnicas nacionales -NTC-.
 - j. Todo lo relacionado con el tema de vías y transporte, deberá acogerse a lo dispuesto en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que forma parte integral del presente Plan.



Verifique Autenticidad
20-2-0045-CN

• **OBSERVACIONES:**

1. Los predios de que trata el párrafo 4, artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto 2218 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, que tengan frentes menores a los establecidos en la presente ficha, podrán desarrollarse, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas establecidas.
2. Las densidades se aplicarán para los predios o porciones de estos que se encuentren dentro del perímetro que determina el centro poblado.
3. Para la ocupación del predio, se deberá tener en cuenta el artículo 10 de la Resolución 537 de 2010 expedida por CORPOCALDAS, que se refiere al manejo de aguas residuales domésticas.
4. Todo nuevo proyecto o construcción independiente debe conectarse a la malla vial existente y prever la prolongación y empalme con los predios o áreas de posible intervención del centro poblado.
5. Cuando el predio se encuentre ubicado sobre una vía nacional, departamental o municipal, deberá respetar los retiros de franja establecidos en la norma vigente.
6. Cuando se diseñe un extremo de vía cerrada, ésta terminará en T, con una longitud transversal de 15.00 metros y un ancho de 6.00 metros, o en una rotonda con un diámetro exterior mínimo de 16.00 metros.
7. Los requerimientos de parqueaderos para vivienda serán los determinados en el Anexo A-5 NORMAS GENERALES.
8. Los estacionamientos para usos diferentes a vivienda deberán cumplirse de acuerdo a los requerimientos establecidos por su uso.
9. Los parqueaderos podrán resolverse en bahías integradas a las vías.
10. Cuando se plantee puertas y ventanas en las fachadas laterales, estas deberán ubicarse a una distancia mínima de 3 metros al lindero.
11. Los aislamientos para los equipamientos colectivos deberán cumplirse de acuerdo a los requerimientos establecidos para su uso y según estándares o normas de carácter nacional.

• **PARQUEADEROS**

1.2.1.4 PARQUEADEROS

1. 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	0.90 metros x 2.00 metros	3.70 metros x 5.00 metros Libres



Verifique Autenticidad
20-2-0045-CN

*Si tiene una construcción fija en sus costados, deberá ser de 2.50 metros libres x 4.70	Libres	
--	--------	--

Fuente: Elaboración Equipo POT.

2. 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.
 3. 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.
 4. 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.
 5. El sistema de rampas del tráfico vehicular interior tendrá una pendiente no mayor al 24%.
 6. Se deberá garantizar la conectividad de las áreas de parqueadero con el resto de la edificación.
 7. 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.
 8. 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.
 9. En ningún caso podrán ocuparse para parqueaderos las franjas correspondientes al antejardín, al andén y las franjas de amoblamiento urbano o zonas verdes.
 10. 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.
 11. El gálibo mínimo para el desarrollo de parqueaderos será de dos metros con treinta centímetros (2.30m).
 12. En los parqueaderos se podrán implementar sistemas mecánicos, hidráulicos o similares para el movimiento vertical de vehículos tales como elevacoques, 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.
- Componente Rural POT Artículo 3.2.2.5.7 REQUERIMIENTOS DE IMPACTO AMBIENTAL

“Las actividades que generen impacto ambiental según la caracterización por grupos; deben cumplir con la normatividad ambiental vigente en cuanto al impacto al agua (residuos contaminantes líquidos y sólidos), al aire (emisión de humos, olores, gases, ruido, energéticos, térmicos, radioactivos), y al suelo (desechos contaminantes líquidos y sólidos), a la fauna, a la flora y a la calidad visual, a la que se refiere. Cualquier desarrollo urbanístico en suelo rural deberá implementar un sistema de tratamiento de aguas residuales, así como el respectivo permiso de vertimientos, debidamente aprobados por la autoridad ambiental. Todo establecimiento agropecuario, agroindustrial, condominios, parcelaciones, granjas, escuelas, entre otros, ubicados en suelo rural, deben contar con sistema de tratamiento para las aguas residuales domésticas, agroindustriales y pecuarias aprobado por CORPOCALDAS.”



Verifique Autenticidad
20-2-0045-CN

Igualmente toda edificación o espacio que se construya o altere, deberá cumplir con los requisitos de protección contra el fuego y seguridad de las edificaciones, de acuerdo a la clasificación de las edificaciones por grupo de ocupación, según Título J y Título K, de la norma NSR-10.”

- 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 04 de febrero de 2020

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

En Manizales, a los _____, Recibí el CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0045-CN, emanada del Despacho del Curador Urbano Número Dos.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído.

MARIA NURY MEDINA MUÑOZ
CC: 24 368 932

Elaboro: GGR