



Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-20-0100

**CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0067-CN**

25 de febrero de 2020

Solicitante:	LUIS CARLOS VELASQUEZ CARDONA
C.C.	75 106 875
No. Radicación:	17001-2-20-0100
Fecha Radicación:	24 de febrero de 2020
Ficha Catastral:	01-02-00-00-0799-0001-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-117802
Dirección del predio:	BARRIO GUAMAL
Barrio:	GUAMAL

**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 8

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

1. Parte del predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento. Plano U-4.
2. El predio linda en el costado sobre la calle 51F con un predio definido como espacio público. Planos U-10 y U-11.

### **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.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

*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) 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  
20-2-0067-CN

2. El predio linda en el costado sobre la calle 51F con un predio definido como espacio público. Planos U-10 y U-11.

Cualquier intervención en el predio que requiera acceso por la calle 51F e involucre al predio definido como espacio público o cualquier afectación a dicho espacio, deberá contar con la aprobación por parte del departamento de bienes del municipio.

## 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, **VIVIENDA MULTIFAMILIAR, VM**, está permitido como uso principal (la implantación del queda supeditada a la aplicación de algún instrumento del Ámbito Normativo 8 – Licencia de Urbanización). Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

### VIVIENDA

Es el uso del suelo destinado a los inmuebles que sirven como lugar de habitación y residencia permanente de la población y que cuenta con las condiciones y previsiones urbanas básicas para su uso adecuado tales como los servicios públicos, la infraestructura vial y de servicios y las actividades complementarias.

#### TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas, se identifican las siguientes tipologías para efectos de su reglamentación:

VU - Vivienda Unifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

VB - Vivienda Bifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, en algunos casos.

VM - Vivienda Multifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende tres o más unidades prediales independientes, en altura. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

Se entenderá como desarrollo en altura el conjunto de pisos construidos y dispuestos desde el nivel de acceso de manera descendente o ascendente dependiendo de la topografía del terreno.

VAC - Agrupaciones Cerradas de Vivienda: Corresponde al desarrollo de varias edificaciones en conjunto cerrado, constituidas por unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general comunes al conjunto cerrado, como vías privadas, zonas de estacionamientos, zonas verdes, cerramientos, porterías, entre otros.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toda construcción de vivienda deberá cumplir con las normas de urbanismo y construcción vigentes.</li> <li>▪ En todos los ámbitos normativos donde esté permitido el uso de vivienda, se podrá la desarrollar la vivienda de interés social.</li> <li>▪ Cuando el uso de vivienda en la tipología unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar se pretenda localizar cerca de la Industria IM-3, IP-4 e IE-5 (en los Ámbitos Normativos donde se permita el uso de vivienda), se deberá cumplir con la normativa especial áreas de amortiguamiento vivienda / industria, contenida en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA</li> </ul>



Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

	<p>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.</p> <p>Nota:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se hace necesario cumplir lo establecido en el reglamento de redes internas de telecomunicaciones (RITEL), adoptado por la resolución CRC 4262 de 2013, actualmente compilada en la resolución CRC 5050 de 2016 y modificada por la resolución CRC 5405 de 2018. Su ámbito de aplicación fue aclarado con la circular 123 de 2019, de la Comisión de Regulación de Comunicaciones CRC.</li> </ul>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

El uso, **COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1)** está permitido como uso principal (la implantación del queda supeditada a la aplicación de algún instrumento del Ámbito Normativo 8 – Licencia de Urbanización). Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

<p><b>COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1)</b> Se encuentra integrado por las actividades comerciales de índole cotidiano, que normalmente usa la comunidad para satisfacer necesidades de consumo diario y de venta al detal. Este grupo de comercio es compatible y complementario con cualquier tipo de uso principal y puede aparecer mezclado con éste en un mismo predio y nivel.</p> <p><b>CARACTERÍSTICAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Por su cubrimiento local y bajo impacto urbano no requieren gran área interna ni externa, ni zonas especiales de exhibición y/o bodegaje.</li> <li>▪ El abastecimiento se lleva a cabo mediante vehículos pequeños que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue, ni vías de acceso de gran magnitud.</li> <li>▪ Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento de vehículos automotores.</li> <li>▪ No produce ruidos ni olores contaminantes.</li> </ul>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>ACTIVIDADES</b> Pertenece a éste grupo los siguientes establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIIU VERSIÓN 4AC:</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

G471100	Comercio al por menor, en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco.
G471101	Comercio al por menor en tiendas pequeñas y graneros.
G471102	Comercio al por menor de víveres y abarrotes en otros tipos de establecimientos no especializados.
G471900	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco.
G471901	Comercio al por menor en cacharrerías.
G471902	Comercio al por menor en misceláneas.
G471903	Comercio al por menor de productos diferentes de alimentos, bebidas y tabaco realizados en establecimientos no especializados.
G472100	Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados.
G472200	Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos en establecimientos especializados.
G472201	Comercio al por menor de ventas de huevos en establecimientos especializados.
G472202	Comercio al por menor de productos lácteos, en establecimientos especializados.
G472300	Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

G472301	Comercio al por menor de ventas de salsamentarías.
G472302	Comercio al por menor de venta de pescado, incluye mariscos y otros, en establecimientos especializados.
G472400	Comercio al por menor de bebidas (alcohólicas y licores) y productos del tabaco, en establecimientos especializados.
G472900	Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p en establecimientos especializados.
G472901	Comercio al por menor de productos de confitería, en establecimientos especializados.
G472902	Comercio al por menor de ventas de panaderías, bizcocherías y similares, en establecimientos especializados.
G472903	Comercio al por menor de miel, en establecimientos especializados.
G475900	Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados.
G475901	Comercio al por menor de artículos de aseo en general, en establecimientos especializados.

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

El uso, **COMERCIO DE USO EVENTUAL (C-3)** está permitido como uso complementario en los niveles de impacto bajo, medio y alto (la implantación del queda supeditada a la aplicación de algún instrumento del Ámbito Normativo 8 – Licencia de Urbanización). Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

**COMERCIO DE USO EVENTUAL (C-3)**

Se encuentra integrado por actividades comerciales de demanda eventual.

**CARACTERÍSTICAS**

- En algunos casos requieren vitrinas de exhibición.
- El Abastecimiento se lleva a cabo mediante vehículos pequeños que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue, ni vías de acceso de gran magnitud.
- No requiere servicios de infraestructura especiales ni adicionales a los previstos para una zona residencial, ni zonas de bodegaje.
- Generan flujos peatonales concentrados.
- No producen ruidos, ni olores contaminantes.



Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

**ACTIVIDADES**

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

G464901	Comercio al por mayor de artículos de metales preciosos, joyería y relojería.
G472303	Comercio al por menor de aves, en establecimientos especializados.
G472904	Comercio al por menor de productos vegetarianos, en establecimientos especializados.
G477300	Comercio al por menor de productos farmacéuticos, medicinales y odontológicos; artículos de perfumería, cosméticos y de tocador, en establecimientos especializados.
G477301	Comercio al por menor de aparatos, artículos y accesorios de medicina, cirugía, ortopedia y veterinaria en establecimientos especializados.
G477302	Comercio al por menor de pañales, en establecimientos especializados.
G477303	Comercio al por menor en droguerías y perfumerías.
G477304	Comercio al por menor de perfumes, artículos, cosméticos, jabones y productos de tocador, en establecimientos especializados.
G477305	Comercio al por menor en droguerías veterinarias.
G477306	Comercio al por menor de productos homeopáticos, en establecimientos especializados.
G477307	Comercio al por menor de artículos y materiales para uso odontólogo, en establecimientos especializados.
G475100	Comercio al por menor de productos textiles, en establecimientos especializados.
G475101	Comercio al por menor de artículos de pasamanería, en establecimientos especializados.
G475102	Comercio al por menor de telas, paños, etcétera, en establecimientos especializados.
G477100	Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel), en establecimientos especializados.
G477101	Comercio al por menor de prendas de vestir interior y exterior para hombre, en establecimientos especializados.
G477102	Comercio al por menor de prendas de vestir exterior para dama, en establecimientos especializados.
G477103	Comercio al por menor de ropa interior para dama en establecimientos especializados.
G477104	Comercio al por menor de prendas de vestir para bebés y niños en establecimientos especializados.
G477105	Comercio al por menor de accesorios del vestido, en establecimientos especializados.
G477106	Comercio al por menor de ropa industrial y trabajo, en establecimientos especializados.
G477107	Comercio al por menor de ropa deportiva en establecimientos especializados.
G477108	Comercio al por menor de prendas de vestir confeccionadas en cuero, en establecimientos especializados.
G477200	Comercio al por menor de todo tipo de calzado, artículos de cuero y sucedáneos del cuero, en establecimientos especializados.
G477201	Comercio al por menor de todo tipo de calzado en establecimientos especializados.
G477202	Comercio al por menor de artículos de viaje, maletas, bolsos de mano y carteras, en establecimientos especializados.
G477203	Comercio al por menor de artículos de talabartería y guarnicionería, en establecimientos especializados.
G477204	Comercio al por menor de partes de calzado (plantillas, taloneras y artículos similares).
G475400	Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación.
G475500	Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico.
G475501	Comercio al por menor de instrumentos afines de la música, instrumentos de viento, de cuerda, etcétera, en establecimientos especializados.
G476901	Comercio al por menor de discos, compactos, cintas de audio, video, en establecimientos especializados.
G475401	Comercio al por menor de aparatos de iluminación.
G475502	Comercio al por menor de todo tipo de confecciones para el hogar, elaboradas en materiales textiles.
G475902	Comercio al por menor de cofres, estuches, adornos de madera y artículos de cestería y membrería y artesanías en general, en establecimientos especializados.
G475503	Comercio al por menor de utensilios de cocina y otros artículos de uso doméstico y tocador en materiales plásticos, en establecimientos especializados.
G475504	Comercio al por menor de cristalería, lojería y vajillas en establecimientos especializados.
G475505	Comercio al por menor de porcelanas en establecimientos especializados.
G475903	Comercio al por menor de artículos religiosos en establecimientos especializados.
G476900	Comercio al por menor de productos diversos ncp, en establecimientos especializados.
G475904	Comercio al por menor de animales domésticos y alimentos concentrados, en establecimientos especializados.
G477401	Comercio al por menor de toda clase de relojes, joyas y artículos de plata en general.
G475301	Comercio al por menor de alfombras, tapetes, papel de colgadura y similares, en establecimientos especializados.



Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

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

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	<ul style="list-style-type: none"> <li>De 10 m<sup>2</sup> hasta 30 m<sup>2</sup> de área construida.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las farmacias–droguerías, droguerías, agencias de especialidades farmacéuticas, depósitos de drogas, deberán cumplir con lo establecido en la Resolución 2003/2014, Decreto 351/2014, Decreto 1713/2000 y las que modifiquen o las sustituyan.</li> </ul>
MEDIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>De 31 m<sup>2</sup> hasta 100 m<sup>2</sup> de área construida.</li> <li>Requiere 1 parqueadero por cada 80 m<sup>2</sup> de área construida.</li> </ul>	
ALTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>A partir de 101 m<sup>2</sup> de área construida.</li> <li>Requiere 1 parqueadero por cada 80 m<sup>2</sup> de área</li> </ul>	



Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

	construida.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Para efectos de calcular el nivel de impacto se contabilizará el total del área destinada a comercio C-3 dentro del predio y/o proyecto.</li> <li>▪ El comercio al por menor de aves en establecimientos especializados y el comercio al por menor de animales domésticos deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 2257 de 1986, la Ley 1774 de 2016 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.</li> </ul>
--	-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

El uso, **SERVICIOS PERSONALES GENERALES (S-8)** está permitido como uso complementario en los niveles de impacto bajo y medio (la implantación del queda supeditada a la aplicación de algún instrumento del Ámbito Normativo 8 – Licencia de Urbanización). Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

<p><b>SERVICIOS PERSONALES GENERALES (S-8)</b> Son los establecimientos destinados a la venta de servicios personales con cubrimiento a nivel de vecindario, barrio, urbano y rural.</p> <p><b>CARACTERÍSTICAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Algunas actividades generan impacto ambiental al agua (sustancias químicas, disolventes inflamables), al aire (maquinaria industrial, generadores de vapor y ruido).</li> <li>▪ No requieren zonas especiales de exhibición y/o bodegaje.</li> <li>▪ Abastecimiento mediante vehículos pequeños que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud.</li> </ul>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>ACTIVIDADES</b> Pertencen a éste grupo los siguientes establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIU VERSIÓN 4AC:</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

C181200	Actividades de servicios relacionados con la impresión.
C181201	Encuadernación.
C181202	Acabado o recubrimiento (Empastado).
I561100	Expendio a la mesa de comidas preparadas.
I561101	Expendio a la mesa de comidas preparadas, en restaurantes.
I561300	Expendio de comidas preparadas en cafeterías.
I561301	Expendio a la mesa de comidas preparadas, en salones de onces, té y café.
I561302	Expendio a la mesa de comidas preparadas, en cafeterías y loncherías.
I561303	Servicios para eventos infantiles
I561901	Heladerías y fruterías.
I561201	Expendio por autoservicio de comidas preparadas en cafeterías.
I561900	Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.
I561902	Expendio de alimentos preparados realizado en fritanguerías.
J611000	Actividades de telecomunicaciones alámbricas.
J611001	Servicios de telégrafo.
J611002	Servicios de teléfono.
J611003	Servicios de télex y/o fax.
J611004	Servicios de internet.
N772202	Alquiler de películas y cintas cinematográficas.
M742000	Actividades de fotografía.
M742001	Actividades de restauración y retoque de fotografías y negativos.





Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

M742002	Laboratorios de revelado.
M742003	Realización de retratos y estudios fotográficos.
M742004	Fotografías para agencias de publicidad y editores.
N821901	Servicios de reproducción, impresión heliográfica, fotocopias, envíos postales y elaboración de textos.
N821902	Servicio de plastificado.
S960903	Peluquería para animales domésticos.
S960904	Residencias, guarderías y salas de adiestramiento para animales.
S960100	Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel.
S960101	Lavanderías mecánicas y manuales.
S960102	Alquiler de ropa blanca, uniformes de trabajo y prendas conexas.
S960103	Servicio de teñido y tinte de ropa, alfombras y otros productos textiles.
S960104	Lavado de alfombras, tapetes y esteras.
S960200	Peluquería y otros tratamientos de belleza.
S960201	Servicios de peluquerías y barberías.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desde 10 m<sup>2</sup> hasta 30 m<sup>2</sup> de área construida.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los establecimientos que realicen procesos de preparación y cocción de alimentos, deben mitigar el impacto por humos y olores de conformidad con el Art. 2.2.5.1.3.7 del Decreto 1076 de 2015 en relación con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire, y las demás disposiciones que lo modifiquen, adicionen y/o complementen; en ningún caso los ductos o dispositivos podrán localizarse en la fachada de la edificación.</li> <li>No se permite el consumo de bebidas alcohólicas.</li> <li>Las actividades con consumo de alimentos en el establecimiento podrán realizar ocupación de espacio público (antejardines) con mobiliario y atención, cuando se ubiquen en los sectores reglamentados como Bulevares, para lo cual deberán solicitar la licencia de ocupación del espacio público, no obstante deberán contar con atención al público al interior del establecimiento y esta no podrá ser menor a la del espacio público a utilizar.</li> <li>Estas actividades deben contar con una zona independiente para la disposición de basuras.</li> <li>Las actividades incluidas dentro de esta tipología que realicen elaboración de alimentos deben cumplir con lo establecido en la Ley 09/79 y el Decreto 3075/97 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.</li> </ul>
MEDIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desde 31 m<sup>2</sup> hasta 60 m<sup>2</sup> de área construida.</li> </ul>	
ALTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los servicios estéticos y los establecimientos de comidas, que superen los 250 m<sup>2</sup> de área útil construida, requieren 1 cupo de parqueo por cada 80 m<sup>2</sup> de área útil construida al interior del predio, cuando sea obra nueva o intervenciones totales de la edificación.</li> </ul>	

• **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:**

Parte del predio ubicado en el ámbito normativo:	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE ADICIONAL *	INDICE ALTERNATIVO **
AN-8	4.0	NA	NA



Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

\* 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

- **PERFILES VIALES**

**CALLE 51 F**

Andén:	1.30 m.
Franja de amoblamiento:	1.00 m.
Calzadas ó vías:	Existente. (3.80 m aprox.)
Voladizo:	0.40 m.

**CARRERA 34 A**

Paramento:	Ubicar el paramento a 4.50 m. Del borde exterior del sardinel.
Andén:	1.50 m.
Franja de amoblamiento:	3.00 m.
Calzadas ó vías:	Existente. (6.80 m aprox.)
Voladizo:	0.40 m.

**TRAMO ENTRE LA CARRERA 32 D Y LA CALLE 62**

Paramento:	Ubicar el paramento a 1.50 m. Del borde exterior del sardinel.
Andén:	1.50 m.
Calzadas ó vías:	Existente. (7.00 m aprox.)
Voladizo:	0.40 m.

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-8:** Mixta



Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

- **TRATAMIENTO AMBITO NORMATIVO AN-8:** Desarrollo
- **AISLAMIENTOS**

**1.2.1.2.2 AISLAMIENTOS**

*Los aislamientos tienen el propósito de garantizar una adecuada iluminación y ventilación a los espacios internos de las edificaciones y al espacio libre del entorno colindante, bien sea público o privado. Se clasifican en:*

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

**1.2.1.2.2.1 AISLAMIENTOS POSTERIORES**

*Las dimensiones de los aislamientos posteriores, se definirán en función de las alturas proyectadas, de acuerdo con la siguiente Tabla:*

TABLA 3 – AISLAMIENTOS POSTERIORES

ALTURA MÁXIMA EN METROS	AISLAMIENTOS POSTERIORES MINIMOS (mts)
Menor o igual a 9	Norma de patios
Mayor a 9 y menor o igual a 15	3
Mayor a 15 y menor o igual a 30	4
Mayor a 30 y menor o igual a 45	5
mayor a 45	6

Fuente: Elaboración Equipo POT.

1. *Los aislamientos posteriores se dejarán desde nivel inferior.*
2. *Los predios esquineros y los predios con dos o más frentes o rodeados de vías públicas no tendrán aislamiento posterior. Se aplicará la norma de patios para lograr la iluminación de los diferentes espacios.*
3. *Por fuera del plano de aislamiento no podrán construirse voladizos, ni balcones, escaleras o cualquier elemento sobresaliente a la fachada posterior y en caso de incluirlos en el diseño arquitectónico, éstos no podrán sobresalir del paramento que define el aislamiento. Se exceptúan elementos de cornisa o de remate de la fachada, que en ningún caso serán espacios habitables.*
4. *En lotes medianeros con pendientes negativas o descendentes, el aislamiento posterior de las edificaciones se dejará a partir del primer piso, siempre y cuando el volumen posterior resultante no supere la altura de seis (6) metros, respecto a la cota del terreno. A partir de ésta altura se deberá aplicar el aislamiento posterior exigido.*
5. *Cuando se dé la colindancia con Bienes de Interés Cultural -BIC-, se deberá cumplir con los parámetros establecidos en el Anexo A-7 FICHAS PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.*

**1.2.1.2.2.2 AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PROYECTO**



Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

*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 PARQUEADEROS DE MOTOCICLETAS. (NO SE PODRÁN CONVERTIR LOS PARQUEADEROS ACCESIBLES).
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 HASTA 100	2 POR CADA 3 VIVIENDAS	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	
	MAYOR A 100 HASTA 150	1 POR VIVIENDA	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	
	MAYOR A 150	2 POR VIVIENDA	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	

Fuente: Elaboración Equipo POT.

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
--------------------------------------------



Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

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.*
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.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

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.*
  - *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*

- **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  
20-2-0067-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.*

- **CESIÓN**

- 1.2.2.1.1 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA**

*Son cargas locales de la urbanización o parcelación, y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir al municipio para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización<sup>1</sup> o parcelación<sup>2</sup>.*

- PARÁMETROS GENERALES DE LAS ÁREAS DE CESIÓN**

*En todos los casos, las cesiones para espacio público y equipamientos deberán cumplir con las siguientes condiciones:*

- 1. Toda actuación urbanística de urbanización o parcelación, luego de descontar del área bruta las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos, deberá dejar las áreas de cesión para espacio público y equipamientos colectivos. Las áreas de cesión obligatorias harán parte del área neta urbanizable y deberán ser incorporadas y entregadas materialmente al municipio de conformidad con lo estipulado en los artículos 2.2.6.1.4.6 a 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.*
- 2. El área de cesión mínima para espacio público y equipamientos será de 800 m<sup>2</sup> en licencias de urbanización, y de 450 m<sup>2</sup> en licencias de urbanización VIS y VIP.*
- 3. Por lo menos el 50% del total de las áreas de cesión para espacio público y equipamientos se distribuirán espacialmente en un solo globo de terreno. El porcentaje restante se distribuirá en globos de terreno no menores a 800 m<sup>2</sup> (en licencias de urbanización), y de 450 m<sup>2</sup> (en licencias de urbanización VIS y VIP).*
- 4. Los polígonos de las áreas de cesión deberán permitir que en cualquier superficie interior pueda ubicarse un rectángulo de mínimo quince metros por veinte metros (15m x 20m).*
- 5. Se deberá garantizar el acceso a las áreas de cesión desde una vía pública vehicular con un frente mínimo de 15 metros lineales. En aquellos casos en que se entregue el área de cesión en un sólo globo de terreno, se deberá garantizar que ambas (espacio público y equipamiento) tengan frente sobre vía pública y el frente mínimo de cualquiera de los dos sea de 7 metros lineales.*
- 6. El área de cesión mínima para espacio público y equipamientos en licencias de parcelación será de 4.000 m<sup>2</sup>. En licencias de parcelación las áreas de cesión deberán quedar en área neta urbanizable.*
- 7. Las áreas de cesión para equipamientos en suelo suburbano deberán ser objeto de compensación al Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica Principal –EEP- y Espacio Público, que será reglamentado en un término no mayor a un año a partir de la publicación del presente Plan de Ordenamiento Territorial.*

<sup>1</sup>Art. 2.2.6.1.1.4 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Art. 3 del Decreto 2218 de 2015.

<sup>2</sup>Art. 2.2.6.1.1.5 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Art. 1 del Decreto 1197 de 2016.



Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

8. Cuando las áreas de cesión para espacio público y equipamientos no cumplan con las áreas mínimas y los requisitos señalados anteriormente, deberán ser compensadas al Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica Principal –EEP- y Espacio Público que será reglamentado en un término no mayor a un año a partir de la publicación del presente Plan de Ordenamiento Territorial; o trasladadas a un proyecto de ciudad definido en el POT (Espacio Público y Estructura Ecológica Principal) según las áreas receptoras, priorizadas e identificadas en el numeral 2.2.1.1.1 CLASIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte para las áreas en ámbito de aplicación de instrumentos II: Áreas para la conservación para la ampliación del dominio público, identificadas en los Planos U-1 ESTRUCTURA ECOLOGICA DE SOPORTE URBANA y U-11 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO que forman parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial.

Lo concerniente a la homologación y el procedimiento para realizar este tipo de traslado se definirá en el Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica de Soporte -EES- y Espacio Público, el cual será reglamentado en un término no mayor a un (1) año a partir de la publicación del presente Plan.

9. La dimensión mínima de la franja de circulación peatonal de los andenes en áreas de cesión destinadas a equipamientos colectivos será de 1.50 metros.
10. Para toda actuación urbanística de urbanización o parcelación, el porcentaje de cesión de espacio público y equipamiento colectivo será:

TABLA 8 – CÁLCULO DE CESIONES

PORCENTAJES DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS POR AREA NETA URBANIZABLE			
UNIFAMILIAR-BIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR	MIXTO-VIVIENDA Y OTROS	OTROS USOS
25%	30%	30%	20%

Fuente: Elaboración Equipo POT.

Para las áreas de cesión en urbanizaciones o parcelaciones, el porcentaje de cesión para equipamientos será el 30% del total del área de cesión a la que se hace referencia en la Tabla anterior, el 70% restante se destinará para espacio público.

11. Las áreas de cesión para espacio público y equipamientos colectivos en urbanizaciones o parcelaciones sólo podrán destinarse a usos que satisfagan las necesidades colectivas, tales como:

TABLA 9 – DESTINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

ESPACIO PÚBLICO	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
-Plazas	-Equipamiento Educativo: Son las áreas y edificaciones destinadas a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración a la sociedad.
-Plazoletas	
-Parques (Deportivo, Infantil, Ornamental)	-Equipamientos de Salud: Son las edificaciones e instalaciones destinadas a la administración y a la prestación de servicios de salud.
-Zonas verdes	-Equipamiento de Bienestar Social: Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestaciones de servicios a grupos sociales específicos como familia, infancia, orfandad, adulto mayor, discapacitados y grupos marginales.
NOTA: Las áreas de cesión entrarán a formar parte de la estructura del espacio público efectivo.	-Equipamiento cultural: Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las actividades culturales y tradicionales, a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y fortalecimiento y desarrollo de las relaciones y las creencias y los fundamentos de la vida en sociedad.





Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

	<p>-Equipamiento Recreativo y Deportivo: Áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento, a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas, así como los espectáculos con propósito recreativo”</p> <p>-Equipamiento de Seguridad Ciudadana: Edificaciones e instalaciones destinadas a instituciones dedicadas a la salvaguarda de las personas y de los bienes.</p> <p>-Equipamiento de Servicios de la Administración Pública: Son las edificaciones e instalaciones dedicadas a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades administrativas y el desarrollo de labores de gestión de los asuntos gubernamentales de todos los niveles.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fuente: Elaboración Equipo POT.

12. *Los requerimientos mínimos para la dotación de las áreas de cesión para espacio público son las establecidas en la siguiente Tabla:*

TABLA 10 – REQUERIMIENTOS MÍNIMOS ÁREAS DE CESIÓN ESPACIO PÚBLICO

ÁREA DE LA CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO (M2)	DOTACION ESPACIO PUBLICO
Hasta 2.000 m2	-Una (1) Unidad integral recreativa
Más de 2.000 m2 hasta 5.000 m2	-Una (1) Unidad integral recreativa. -Una (1) Cancha múltiple (mín. 15 x 30 m)
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	-Dos (2) Unidades integrales recreativas. -Una (1) Cancha múltiple (mín. 15 x 30 m)
Más de 10.000 m2 hasta 15.000 m2	-Una (1) Unidad integral recreativa. -Dos (2) Canchas múltiples (mín. 15 x 30 m c/u)
Más de 15.000 m2 hasta 20.000 m2	-Dos (2) Unidades integrales recreativas. -Dos (2) Canchas múltiples (mín. 15 x 30 m c/u)
Más de 20.000 m2 hasta 30.000 m2	-Tres (3) Unidades integrales recreativas. -Dos (2) Canchas múltiples (mín. 15 x 30 m c/u)
Más de 30.000 m2 hasta 40.000 m2	-Dos (2) Unidades integrales recreativas. -Tres (3) Canchas múltiples (mín. 15 x 30 m c/u)
Más de 40.000 m2	-Tres (3) Unidades integrales recreativas. -Tres (3) Canchas múltiples (mín. 15 x 30 m c/u)

Fuente: Elaboración Equipo POT.

*Las dotaciones estarán a cargo del urbanizador.*

13. *Las áreas de cesión para espacio público deberán estar debidamente urbanizadas y dotadas con el correspondiente engramado, arborización e infraestructura de servicios públicos domiciliarios, andenes y amoblamiento.*

- *Unidad integral recreativa.*
- *Senderos peatonales con adoquín o similar.*
- *Bancos y sitios de descanso y esparcimiento.*
- *Arborización y ornamentación. Dicha arborización deberá tener en cuenta un diseño presentado por el urbanizador de acuerdo al Plan de Arborización del Municipio de Manizales.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

- *Amoblamiento urbano: basureros, iluminación y señalización visual.*

*La unidad integral recreativa podrá desarrollarse a través de alguna de las siguientes categorías, con sus requisitos mínimos. Sus materiales deberán ser resistentes a la intemperie:*

TABLA 11 – UNIDAD INTEGRAL RECREATIVA

PARQUE INFANTIL	PARQUE DE ADULTO MAYOR - PARQUE BIOSALUDABLE*
Rodadero (1) Columpios (3) Pasamanos 1 (2m lineales) Torre de vigilancia (1) Malla en soga (1) Puente colgante (1) Bancas (2)	Barras paralelas Pony Bicicleta estática Patines Remo Columpios Caminador Giro de cintura Timones Surf Volante Masaje Ascensor Esquí de fondo

Fuente: Elaboración Equipo POT.

*\*De los equipos indicados en la Tabla anterior, el urbanizador deberá seleccionar como mínimo siete (7) equipos diferentes.*

- Se permitirá la compensación de las áreas de cesión mediante la dotación de las cesiones destinadas para equipamientos en la respectiva licencia de urbanización o parcelación. Esta compensación no podrá ser por el 100% del área a ceder. La Administración Municipal en un plazo no mayor a un (1) año a partir de la publicación del presente Plan, reglamentará lo pertinente a las especificaciones, homologación y procedimiento para llevar a cabo este tipo de compensación.*
- Las cesiones viales no se contabilizarán dentro de las áreas de cesión para equipamientos colectivos y espacio público en general.*
- Los antejardines de los predios privados resultantes de la urbanización, no hacen parte, en ningún caso, de las áreas de cesión.*
- En los planos urbanísticos y en los cuadros de áreas adoptados por la respectiva licencia urbanística, se deberán definir las cesiones para espacio público y para equipamientos.*
- El diseño del espacio público debe incorporar soluciones de accesibilidad al medio físico, para personas con movilidad reducida.*
- El suelo de protección de propiedad privada que sea objeto de tratamiento de conservación ambiental que haga parte de la zona a intervenir, podrá computarse como área de cesión para espacio público. La equivalencia entre los metros cuadrados de este tipo de suelo y los metros cuadrados de suelo efectivo de cesión será de 3 a 1, respectivamente. Sin embargo, el porcentaje máximo de áreas de cesión para espacio público que se recibirá en suelo de protección dentro de una licencia de urbanización o parcelación será del 30%. Para este tipo de cesiones no se exigirá el acceso desde una vía pública vehicular.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

- **OBLIGACIONES DE PORCENTAJES DESTINADOS A VIS Y VIP AMBITO NORMATIVO AN-8**

Las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización, destinarán un porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP), el cual no podrá ser inferior al 20% previsto en el Decreto 1077 de 2015.

- **INSTRUMENTO AMBITO NORMATIVO AN-8**

1. Proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial
2. Plan Parcial, cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

- **OBSERVACIONES AMBITO NORMATIVO AN 8-**

Para realizar intervenciones urbanísticas en áreas que presenten condiciones de riesgo o amenaza, es necesario la realización de estudios detallados que además incluyan en las condiciones, la ejecución de medidas de reducción y/o mitigación que se determinen en los estudios.

Las 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.

Se podrá plantear el desarrollo de Planes Parciales si se requiere de la gestión asociada de predios y el reparto de cargas y beneficios para el desarrollo del proyecto.

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



Verifique Autenticidad  
20-2-0067-CN

que en toda edificación que forme parte de un programa de cinco o más unidades de vivienda será obligatoria la supervisión técnica independiente.

Dado en Manizales, en 25 de febrero de 2020

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

En Manizales, a los \_\_\_\_\_, Recibí el CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0067-CN, emanada del Despacho del Curador Urbano Número Dos.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído.

\_\_\_\_\_  
**LUIS CARLOS VELASQUEZ CARDONA**  
CC: 75 106 875

Elaboro: GGR