



Verifique Autenticidad  
20-2-0161-CN



EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-20-0297

**CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0161-CN**

27 de agosto de 2020

Solicitante:	JACOBO SIERRA
c.c.	75 086 291
No. Radicación:	17001-2-20-0297
Fecha Radicación:	04 de agosto de 2020
Ficha Catastral:	00-02-00-00-0008-0428-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-167547
Dirección del predio:	EL ARENILLO
Vereda:	EL ARENILLO (Parte)

**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. Centro Poblado Rural El Arenillo.
- Corregimiento Panorama.
- Al predio le fue expedida la Resolución 0624-2019 “Por medio de la cual se realiza una actualización cartográfica temática a los planos R-11 “Amenaza por deslizamiento rural” (...)” Por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

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

1. El predio se encuentra en zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero Colombiano. Ministerio de Cultura.
2. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15
3. El predio tiene amenaza sísmica. Plano R-16
4. El predio tiene amenaza por incendio forestal. Plano R-17
5. El predio se encuentra en área con susceptibilidad arqueológica. Plano R-18
6. El predio se encuentra en la clase agrológica: 4pc-2. Planos R-4, R-5 y R-6.

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

1. El predio se encuentra en zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero Colombiano. Ministerio de Cultura.



Verifique Autenticidad  
20-2-0161-CN



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.**

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

5. 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).



Verifique Autenticidad  
20-2-0161-CN



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 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.



Verifique Autenticidad  
20-2-0161-CN

**De acuerdo con lo anterior, para el desarrollo urbanístico del predio se tiene como requisito:**

- De acuerdo con el artículo 4 de la Resolución 0624 del 4 de abril de 2019 de la Secretaría de Planeación Municipal:

*“Para adelantar intervenciones urbanísticas en la parte del predio objeto de la presente actualización cartográfica el gestor y/o promotor y/o urbanizador queda obligado a ejecutar las obras de mitigación y las acciones necesarias para realizar seguimiento y monitoreo a fin de garantizar que no se generen condiciones de riesgo, (...)”*

Para la radicación de cualquier solicitud de licencia urbanística se deberá presentar la totalidad de obras de mitigación y acciones para realizar seguimiento y monitoreo, derivadas del estudio detallado que quedó aprobado en dicha resolución.

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

**Una vez cumplidos los requisitos, el uso para la parte del predio que resulte apta para desarrollo urbanístico, es:**

El uso, **VIVIENDA UNIFAMILIAR RURAL, VUR** , 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.

**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.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS GENERALES
<b>BAJO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toda construcción de vivienda deberá cumplir con las normas de urbanismo y construcción vigentes.</li> <li>En todos los ámbitos normativos donde esté permitido el uso de vivienda, se podrá la desarrollar la vivienda de interés social.</li> <li>Cuando el uso de vivienda en la tipología unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar se pretenda localizar cerca de la Industria IM-3, IP-4 e IE-5 (en los Ámbitos Normativos donde se permita el uso de vivienda), se deberá cumplir con la normativa especial áreas de amortiguamiento vivienda / industria, contenida en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial, y plantear sistemas de aislamiento acústico y demás elementos ambientales de acondicionamiento para minimizar el impacto producido por la industria existente, con base en la Resolución 0627/2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y/o los que</li> </ul>



Verifique Autenticidad

20-2-0161-CN

	modifiquen o sustituyan, así como en las Normas Técnicas Colombianas-NTC- sobre aislamiento acústico.
--	---

**LINEAMIENTOS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR RURAL:**

- **FRENTE MINIMO DEL LOTE:** 12 metros
- **DENSIDADES MAXIMAS:** 30 Viviendas / HA Bruta
- **LOTE MINIMO PARA PARCELACIÓN:** 2.000 m<sup>2</sup>
- **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.

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.



Verifique Autenticidad

20-2-0161-CN



-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.

• **OBSERVACIONES:**

Los predios de que trata el parágrafo 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.



Verifique Autenticidad  
20-2-0161-CN

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**

<b>DIMENSIONES MÍNIMAS CELDAS DE PARQUEADEROS</b>		
<b>AUTOMÓVILES</b>	<b>MOTOCICLETAS</b>	<b>PARQUEADEROS ACCESIBLES</b>
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.

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.





Verifique Autenticidad

20-2-0161-CN



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 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.

- **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.*

*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 27 de agosto de 2020

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

NOTIFICACIÓN PERSONAL. De acuerdo con lo ordenado por el artículo 4 del Decreto Legislativo Número 491 del 28 de marzo de 2020, se notifica por medio del correo electrónico a JACOBO SIERRA identificado con c.c. 75 086 291, del presente Concepto de Norma Urbanística No. 20-2-0161-CN, emanada del Despacho del Curador Urbano Número Dos. La notificación o comunicación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al presente concepto.





Verifique Autenticidad  
20-2-0161-CN

**Consulta Cartografía Temática POT Rural 2017-2031**

Buscar dirección o lugar

**Ventana Emergente**

(1 of 1) Clear

**Consulta\_catastral:**

Ficha nueva predial	2000000080428000000000
Ficha anterior	1000200080428000
código postal	170.009

[Acercar a](#) ...

5,057 -75,543 Grados

SIG-



Verifique Autenticidad  
20-2-0161-CN

**FICHA NORMATIVA RURAL. DESARROLLO RESTRINGIDO**

CÓDIGO TEMÁTICO R 04 - 3

**R 04-3.2 CENTRO POBLADO: EL ARENILLO. USOS DEL SUELO**

VIVIENDA				COMERCIO			SERVICIOS			INSTITUCIONAL				INDUSTRIAL					
TIPO	CLASE DE USO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO		
	PERMITIDO	RESTRIC			BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO
VUR	P	-		C1	P	-	-	S1	-	-	-	IE-1	-	P	P	IDA-1	P	-	-
VBR	P	-		C2	-	-	-	S2	-	-	R	IE-2	P	P	P	IL-2	-	P	-
VISR	P	-		C3	P	P	-	S3	-	-	-	IE-3	P	P	P	IM-3	-	-	-
VAC	P	-		C4	-	-	-	S4	-	-	-	IE-4	-	-	P	IP-4	-	-	-
				C5	P	P	-	S5	P	P	-	IS-1	-	P	P	IE-5	-	-	-
				C6	-	-	-	S6	-	-	-	IS-2	-	P	P	AGR-1	P	-	-
				C7	-	P	-	S7	-	-	-	IS-3	-	-	-	AGR-2	-	P	-
				C8	-	-	-	S8	P	P	-	IS-4	P	P	P	AGR-3	-	-	-
				C9	-	-	-	S9	-	P	P	ISG-1	P	P	-				
				C10	-	-	-	S10	-	-	-	ISG-2	-	-	R				
				C11	-	-	-	S11	-	-	-	ISG-3	-	-	R				
								S12	P	P	-	IC-1	-	P	P				
								S13	-	-	P	IC-2	-	-	P				
								S14	-	P	P	ICR	-	-	P				
								S15	-	P	-	IA-1	-	P	-				
								S16	-	P	P								
								S17	-	P	P								
								S18	P	P	P								
								S19	-	P	P								
								S20	-	-	R								
								S21	-	-	R								
								S22	-	-	-								
								ECOT	-	-	P								

**CONDICIONES:**

S-2: No se permite el código G452005, en cuanto a el código G452033, este debe contar con concepto previo de Corporalcaldas o quién haga las veces.  
S-20: Previo Concepto de Movilidad de Secretaría de Tránsito.  
S-21: La Secretaría de Planeación definirá Si es o No permitido.

ISG-2, ISG-3: Deben contar con Licencias de Construcción aprobadas.  
IC-R: Se permite al Interior de las Iglesias los Osarios y los Cenizarios

CONVENCIONES: P: Permitido R: Restringido

**NOTAS:**

- Los usos no asignados por la presente norma como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Todos los usos que aparecen permitidos en la presente ficha normativa, deben cumplir con los requerimientos establecidos para cada uso en el componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial.

CORREGIMIENTO PANORAMA



Verifique Autenticidad  
20-2-0161-CN

**FICHA NORMATIVA RURAL. DESARROLLO RESTRINGIDO**

CÓDIGO TEMÁTICO R 09

**CENTROS POBLADOS RURALES**

**NORMAS URBANISTICAS GENERALES CENTROS POBLADOS RURALES**

	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA BIFAMILIAR	PROGRAMAS Y PROYECTOS VIS (UNIFAMILIAR)	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	OBSERVACIONES
<b>FRENTE MINIMO DEL LOTE</b>	12 mts	14 mts	5 mts	14 mts	<ol style="list-style-type: none"> <li>Los predios de que trata el parágrafo 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.</li> <li>Las densidades se aplicarán para los predios o porciones de estos que se encuentren dentro del perímetro que determina el centro poblado.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>Cuando el predio se encuentre ubicado sobre una vía nacional, departamental o municipal, deberá respetar los retiros de franja establecidos en la norma vigente.</li> <li>Cuando se diseñe un extremo de vía cerrada, ésta terminará en T, con una longitud transversal de 15,00 metros y un ancho de 8,00 metros, o en una rotonda con un diámetro exterior mínimo de 16,00 metros.</li> <li>Los requerimientos de parqueaderos para vivienda serán los determinados en el Anexo A-5 NORMAS GENERALES.</li> <li>Los estacionamientos para usos diferentes a vivienda deberán cumplirse de acuerdo a los requerimientos establecidos por su uso.</li> <li>Los parqueaderos podrán resolverse en bahías integradas a las vías.</li> <li>Cuando se planteen puertas y ventanas en las fachadas laterales, estas deberán ubicarse a una distancia mínima de 3 metros al lindero.</li> <li>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.</li> </ol>
<b>DENSIDADES MÁXIMAS</b>	30 Viviendas / HA Bruta	30 Unidades / HA Bruta	60 Viviendas / HA Bruta		
<b>LOTE MÍNIMO PARA PARCELACIONES</b>	2.000 m2				
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	Hasta 2 pisos a partir del nivel de acceso			Libre	
<b>ESCALERAS EXTERIORES</b>	No permitidas por fuera del paramento.				
<b>VOLADIZOS</b>	Permitidos en los corredores de los segundos pisos				
<b>VIAS INTERNAS O NUEVAS EN PARCELACIONES</b>	Calzada de 6,00mts, andenes de 1,50 mts a ambos lados, para un perfil total de 9,00 mts				
<b>PARQUEADEROS</b>	Se permite parqueo en zona de aislamiento lateral. Esta área en ningún caso podrá cubrirse.				
<b>AISLAMIENTO LATERAL</b>	2,00 mts a cada lado	NA			
<b>ESTUDIOS DETALLADOS</b>	Para las áreas de suelo a desarrollar que presenten condiciones de riesgo alto o amenaza media o alta, 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 mismos.				
<b>RESTRICCIONES</b>	No se permitirá adelantar actuaciones urbanísticas en áreas con pendientes mayores a 40° por hacer parte del suelo de protección.				
<b>OBSERVACIÓN GENERAL</b>	Adicionalmente a la normas definidas en la presente ficha, deberá cumplirse con las disposiciones normativas del Anexo A-5 NORMAS GENERALES que sean aplicables.				

**NORMAS URBANÍSTICAS - CENTROS POBLADOS**