



Verifique Autenticidad  
20-2-0172-CN



EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-20-0371

**CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0172-CN**

18 de septiembre de 2020

Solicitante:	AMIR KLUGERMANN BERMAN
c.c.	1 060 657 479
No. Radicación:	17001-2-20-0371
Fecha Radicación:	08 de septiembre de 2020
Ficha Catastral:	01-01-00-00-0091-0024-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-43813
Dirección del predio:	C 66 23B 98
Barrio:	GUAYACANES

**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 construido.
- Ámbito normativo: AN 3.8

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

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

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

El componente general del P.O.T establece:

#### *1.5.2.5 SUELOS DE DESARROLLO CONDICIONADO*

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

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

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



Verifique Autenticidad  
20-2-0172-CN

*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.*

#### **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.*

Gestión: Para atender la amenaza media por deslizamiento se requiere tramitar ante La Secretaria de Planeación Municipal los términos de referencia para los estudios detallados. Numeral 2.2.3 Componente urbano.

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

- Realizar las gestiones respectivas y contenidas en el POT, aprobadas por las autoridades correspondientes, para cada una de las características antes descritas.
- Adelantar los ajustes cartográficos temáticos respectivos de cada característica en la Administración Municipal.



Verifique Autenticidad  
20-2-0172-CN

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

El uso, **SERVICIOS HOTELEROS (S-11)**, está permitido como uso complementario en el nivel de impacto alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

### SERVICIOS HOTELEROS (S-11)

Son los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento día a día o por temporadas en unidades habitacionales constituidas por habitaciones, apartamentos, cabañas u otros, ofrecen o no alimentación y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su categoría o modalidad.

#### CARACTERÍSTICAS

- Puede generar impacto ambiental al aire (ruido), dependiendo de los servicios que preste.
- Pueden prestar servicios adicionales, con toda la infraestructura al interior del predio, los cuales deben cumplir con las normas del presente Plan.

### ACTIVIDADES

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

I551100	Alojamiento en hoteles.
I551200	Alojamiento en aparta-hoteles.
I551901	Alojamiento en hostales.
I551300	Alojamiento en centros vacacionales.
I552000	Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales.
I559000	Otros tipos de alojamiento n.c.p.
I559001	Alojamiento en casa de huéspedes o residencias estudiantiles.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
ALTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Según Tabla de estructura de servicios hoteleros.</li> </ul>	

TABLA ESTRUCTURA SERVICIOS HOTELEROS					
ESTRUCTURA SERVICIOS HOTELEROS			CLASIFICACIÓN		
			HOTEL	APARTAHOTEL	ALOJAMIENTO TURISTICO / HOSTAL
			Son los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por habitaciones y áreas de servicio común, día a día, ofrecen alimentación, y servicios básicos y complementarios o accesorios según su categoría y modalidad	Son los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos y áreas de servicio común, día a día o por temporadas, ofrecen alimentación, y servicios básicos y complementarios o accesorios según su categoría y modalidad.	Son los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos y áreas de servicio común, día a día o por temporadas, ofrecen o no alimentación, y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su modalidad.
ÁREAS Y ESPACIOS MÍNIMOS					
1.	Accesos (El local debe permitir el cargue y	Parqueaderos y garajes. Entrada de huéspedes.	10 habitaciones o más: 1 cupo x c/2 habitaciones, al interior del predio.	10 apartamentos o más: 1 cupo x c/5 apartamentos, al interior del predio.	1 cupo x c/unidad habitacional.



Verifique Autenticidad

20-2-0172-CN

	descargue de mercancías al interior)	Entrada de servicio			
2.	Servicios de Recepción	Recepción Vestíbulo	Recepción Vestíbulo	Recepción Vestíbulo	Recepción Vestíbulo
3.	Servicios de Administración		Servicios de Administración	Servicios de Administración	Servicios de Administración
4.	Servicios Sociales	Restaurante o comedor Cafetería Bar Grill o discoteca Salón estar Baño hombres Baño mujeres	Restaurante o comedor Salón estar Baño hombres Baño mujeres	Salón estar Baño hombres Baño mujeres	Salón estar Baño hombres Baño mujeres
5.	Servicios Generales	Zonas de descargue Zona de personal Zona de depósitos Zona de cocina Zona de lavandería (puede ser prestado en el mismo establecimiento o contratado) Zona de máquinas Zona de mantenimiento Zona otros servicios	Según los servicios que preste	Según los servicios que preste	Según los servicios que preste
6.	Alojamiento	Zona de alojamiento Zona de servicios de piso	Habitación sencilla con baño: mínimo 12.50 m <sup>2</sup> . Habitación doble con baño: mínimo 18.25 m <sup>2</sup> . Habitación con salón y baño: mínimo 25.75 m <sup>2</sup> . Habitación suite: 2 habitaciones, 2 baños y salón: mínimo 37.75 m <sup>2</sup> .	Apartamento A: 2 habitaciones, 2 baños, salón y cocineta, mínimo: 48 m <sup>2</sup> . Apartamento B: 1 habitación, baño, cocineta y salón, mínimo: 30 m <sup>2</sup> . Apartamento C: 1 habitación-salón, baño: 24 m <sup>2</sup> .	Dependiendo de la unidad habitacional. En todo caso las áreas mínimas, no podrán ser menores a las definidas para los establecimientos anteriores.
7.	Servicios complementarios.	Piscina Servicios de piscina Baños turcos Sauna Peluquería Salón de belleza Salón de convenciones Áreas deportivas	Según los servicios que preste	Según los servicios que preste	Según los servicios que preste

• **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:**

Parte del predio ubicado en el ámbito normativo:	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE ADICIONAL *	INDICE ALTERNATIVO **
AN-3.8	3.5	1.0	4.5

\* Aplica solo para transferencia de derechos de construcción de los BIC y AIA. Según cuadro de equivalencias.



Verifique Autenticidad  
20-2-0172-CN

\*\* 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

- **PERFIL VIAL** Calle 66 – Fue solicitado a la secretaría de planeación mediante oficio SCU 0323-2020, una vez se tenga respuesta, el concepto de norma podrá ser complementado

#### **1.2.1.3.1 VOLADIZOS Y ALEROS A PARTIR DEL PARAMENTO OFICIAL**

Se permitirán voladizos, según las siguientes consideraciones:

*1. Las dimensiones máximas de los voladizos están sujetas al ancho del antejardín del perfil de vía, así:*

- a. Hasta 2.00 metros en edificaciones cuyo antejardín sea mayor o igual a 5.00 metros.*
- b. Hasta 1.00 metro en edificaciones cuyo antejardín sea mayor de 3.00 y menor de 5.00 metros.*
- c. Hasta 0.60 metros en edificaciones con antejardines menores a 3.00 metros.*
- d. En perfiles viales sin antejardín, se permitirán voladizos máximos de 0.40 metros.*

*2. En caso de tratarse de un lote con la línea de frente no perpendicular a sus linderos laterales, la proyección del voladizo y del alero deberá respetar la proyección de las líneas laterales, evitando la afectación en cuanto a asoleación y ventilación de un lote o edificio vecino.*

*3. La altura libre mínima de un voladizo y alero, será la resultante de proyectar la altura del mismo respecto a la rasante del andén y su altura con respecto a éste será de 2.50 metros. En lotes con amplios frentes y altas pendientes donde la edificación deba escalonarse, el voladizo y alero también podrá hacerlo conservando siempre la altura mínima regulada respecto del andén.*

(...)

*6. Se permitirán aleros en todos los casos, sin que superen un (1) metro.*

#### **1.2.1.3.3 BALCONES**

*1. Las dimensiones de los balcones salientes están sujetas al ancho del antejardín, según las siguientes consideraciones:*



Verifique Autenticidad  
20-2-0172-CN

- a. Se autorizan balcones de 2.00 metros en edificaciones cuyo antejardín sea mayor o igual a 5.00 metros.
- b. Se autorizan balcones de 1.00 metro en edificaciones cuyo antejardín sea mayor de 3.00 y menor de 5.00 metros.
- c. Se autorizan balcones de 0.60 metros en edificaciones con antejardines menores a 3.00 metros.

2. Los balcones negativos únicamente serán permitidos en las fachadas que puedan desarrollar vanos.

3. En ningún caso se admitirán balcones salientes sobre un plano de voladizo ni sobre bienes de uso público.

4. Los balcones se desarrollarán como mínimo a un metro del lindero del predio vecino.

5. La altura libre mínima de un balcón saliente respecto a la rasante del andén será de 2.50 metros

#### 1.2.1.2.4 ANDENES

(...)

6. Los andenes se deben construir con una altura mínima 0,17 y máxima 0,35 metros del nivel de la calzada y la pendiente transversal, será mínimo de 0.5% y máximo de 2%. Los andenes con pendiente longitudinal mayor al 7% deben construirse con materiales no deslizantes.

(...)

(Sacado del Anexo normas generales / POT-MANIZALES)

- **AREA DE ACTIVIDAD AMBITO NORMATIVO AN-6.8: Mixta**
- **TRATAMIENTO AMBITO NORMATIVO AN-6.8: Renovacion urbana modalidad reactivación.**
- **AISLAMIENTOS**

#### 1.2.1.2.2 AISLAMIENTOS

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

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



Verifique Autenticidad  
20-2-0172-CN

	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 AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PROYECTO

Son retiros que permiten la iluminación y ventilación de los espacios internos y externos de las edificaciones de un mismo proyecto localizado en uno o varios predios.

Los aislamientos entre edificaciones se exigen a partir del primer piso según las dimensiones establecidas en la siguiente Tabla. Cuando los proyectos planteen plataformas, el aislamiento se aplicará entre las edificaciones que se construyan sobre estas.

TABLA 4 – AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PROYECTO

ALTURA EN METROS	AISLAMIENTOS (mts)
Menor o igual a 15	4
Mayor a 15 y menor o igual a 24	6
Mayor a 24 y menor o igual a 33	8
Mayor a 33	10

Fuente: Elaboración Equipo POT.

## • PARQUEADEROS

### 1.2.1.4 PARQUEADEROS



Verifique Autenticidad  
20-2-0172-CN

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		
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:



Verifique Autenticidad  
20-2-0172-CN

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.*
  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*



Verifique Autenticidad  
20-2-0172-CN

*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

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

*1.2.1.2.5 ANTEJARDINES*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*1.2.1.2.5.1 CUBIERTAS EN ANTEJARDINES*

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

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

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

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

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

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

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



Verifique Autenticidad

20-2-0172-CN



- **INSTRUMENTO AMBITO NORMATIVO AN-3.8 Licencia urbanística de construcción.**
- **OBSERVACIONES AMBITO NORMATIVO AN-3.8**
- \*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 que se encuentren sobre la zona de subsidencia de San Joaquín y las áreas intervenidas por llenos de cauces construidos, tendrán los aprovechamientos urbanísticos del ámbito normativo donde se localizan. En todo caso, deberán realizar estudios que determinen el posible nivel de afectación por subsidencia, y las obras que requieran desarrollar.
- \*Los proyectos que contribuyan a la economía del conocimiento, con usos asociados a las TICS (Tecnologías de la información y de la comunicación), la Educación y la Cultura, que se desarrollen en este ámbito normativo, tendrán un índice de construcción de 4.5. De igual forma, las edificaciones especializadas para parqueaderos que se desarrollen en este ámbito normativo, tendrán un índice de construcción de 4.5.
- \*Se podrá plantear el desarrollo de Planes Parciales, si se requiere de la gestión asociada de predios y el reparto de cargas y beneficios en el proceso de renovación).
- \*La Plaza de Mercado de Manizales podrá desarrollar el correspondiente proceso de renovación, bien sea en la modalidad de reactivación, o también en la modalidad de redesarrollo (si se requiere de la gestión asociada de predios y el reparto de cargas y beneficios en su proceso de renovación).
- 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.
- Que los proyectos que excedan el índice de construcción sobre el 2.5, deben compensar carga urbanística de espacio público según lo especificado en el numeral 1.2.1.6 CARGA URBANÍSTICA DE ESPACIO PÚBLICO del Anexo Normas Generales POT Manizales y conforme con el Decreto N° 0102 del 08 de febrero de 2018.
- Debe cumplir las normas vigentes sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida establecido por la Ley 361/97, Normas Técnicas Colombianas y título K de la NSR-10.
- La Resolución 462 de 2017 en el artículo 5, numeral 6, literal d, establece el requisito de realizar revisión independiente de los diseños estructurales para edificaciones que deban someterse a supervisión técnica independiente; la sección A.1.4.1 del Reglamento NSR-10 (modificada por el decreto 945 de 2017) establece que en toda edificación que forme parte de un programa de cinco o más unidades de vivienda será obligatoria la supervisión técnica independiente.

Dado en Manizales, en 18 de septiembre de 2020

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

NOTIFICACION 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 AMIR KLUGERMANN BERMAN identificado con CC: 1060657479, del presente Concepto de Norma Urbanística No. 20-2-0172-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  
20-2-0172-CN

# CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

Consulta normativa urbano POT

Acuerdo Municipal 958 agosto 2 de 201

Buscar dirección o lugar

Popup Panel

(1 of 1) Clear

Consulta predial:

Ficha nueva predial	101000000910024000000000
coordX	1.176.405,76
coordY	1.050.867,11
Comuna	PALOGRANDE
Barrio	GUAYACANES
Código Postal	170004
Ficha anterior	10100910024000

[Acercar a](#) ...

Amenaza media por deslizamiento. Plano U-4.

0091

CUI 66

Esri, HERE, Garmin, USGS | SIG

Ing. John Jairo Osorio García **Curador Urbano Número Dos de Manizales**  
www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com  
Teléfonos: 872 34 90 - 883 83 50 / Cra 24 No 22 02 Edificio plaza Centro Local 10



Verifique Autenticidad  
20-2-0172-CN

<b>USOS PERMITIDOS</b>		
<b>USOS PRINCIPALES</b>		
<b>VU, VB, VM, VAC</b>		
<i>CODIGO</i>	<i>NIVEL DE IMPACTO</i>	<i>CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS</i>
C-1	Bajo - Medio	
C-3	Bajo – Medio -Alto	
C-5	Bajo-Medio	
C-7	Medio - Alto	
C-8	Alto	
C-11	Alto	
S-2	Alto	Únicamente la actividad con código CIU S960901
S-5	Bajo - Medio	
S-8	Bajo – Medio - Alto	
S-9	Medio-Alto	Requiere insonorización. Impacto Alto únicamente sobre el eje de la carrera 23 - calle 77
S-11	Alto	
S-12	Bajo – Medio - Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)
S-15	Medio	
S-16	Medio – Alto	
S-17	Medio - Alto	
S-18	Medio - Alto	
S-19	Medio	
S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad
S-21	Alto	
S-23	Bajo	
IE-1	Medio – Alto	
IE-3	Bajo - Medio – Alto	Requiere edificación especializada
IE-4	Alto	Requiere edificación especializada
IS-1	Medio - Alto	
IS-2	Medio - Alto	Requiere edificación especializada
IS-3	Alto	Requiere edificación especializada
IS-4	Bajo-Medio-Alto	
ISG-1	Bajo-Medio	
ISG-2	Alto	Requiere edificación especializada
IC-1	Medio-Alto	
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
IA-1	Medio-Alto	
IDA-1	Bajo	

**USOS COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES**

**AMBITO NORMATIVO AN 3.8**

**OBSERVACIONES GENERALES**

- Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Los usos permitidos en la presente ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos par cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.