



Verifique Autenticidad
20-2-0234-CN



EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-20-0489

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0234-CN

18 de noviembre de 2020

Solicitante:	JUAN MANUEL JARAMILLO HOYOS
C.C.	75 094 623
No. Radicación:	17001-2-20-0489
Fecha Radicación:	26 de octubre de 2020
Ficha Catastral:	01-05-00-00-0296-0005-0-00-00-0000
Dirección del predio:	C 33A 24 36 48
Barrio:	FUNDADORES

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.
- Ámbito normativo: AN 3.2

Los usos para el predio se definen así:

- Los siguientes usos están permitidos como usos principales:
 - VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VM).
 - VIVIENDA EN AGRUPACIONES CERRADAS (VAC).
 - COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1).
 - SERVICIOS PERSONALES GENERALES (S-8).
 - OFICINAS Y OTROS SERVICIOS (S-12).
 - INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO (IA-1)
- Los siguientes usos están permitidos como usos complementarios y/o compatibles:
 - COMERCIO DE USO EVENTUAL (C-3) en el nivel de impacto bajo, medio y alto: Cuando se trate de agrupaciones de locales comerciales, este tipo de actividades debe cumplir con los requisitos del Decreto 1469/2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (Lic. de construcción)
 - COMERCIO INDUSTRIAL LIVIANO (C-5) en el nivel de impacto bajo y medio: A excepción de los códigos G453000, y G453004.

Ing. John Jairo Osorio García **Curador Urbano Número Dos de Manizales**

www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com

Teléfono: 333 033 32 32 / Carrera 23C No. 62-72. Edificio Pranha Centro Empresarial Oficina 806



Verifique Autenticidad
20-2-0234-CN

- SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES (C-7) en el nivel de impacto medio y alto.
 - AGRUPACIONES COMERCIALES (C-8) en el nivel de impacto alto.
 - SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO (S-2) en el nivel de impacto alto.
 - TALLERES DE SERVICIO LIVIANO (S-5) en el nivel de impacto bajo y medio: A excepción de los códigos G453000, y G453004.
 - SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO (S-9) en el nivel de impacto medio y alto: Requiere insonorización.
 - SERVICIOS HOTELEROS (S-11) en el nivel de impacto alto.
 - SERVICIOS BANCARIOS (S-13) en el nivel de impacto alto.
 - SERVICIOS MORTUORIOS (S-14) en el nivel de impacto medio: Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)
 - JUEGOS DE SUERTE Y AZAR (S-15) en el nivel de impacto medio y alto.
 - OTROS SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO (S-16) en el nivel de impacto medio y alto.
 - SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS (S-17) en el nivel de impacto medio y alto.
 - SERVICIOS SOCIALES Y ASISTENCIALES (S-18) en el nivel de impacto medio y alto.
 - SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO (S-19) en el nivel de impacto medio y alto.
 - SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE (S-20) en el nivel de impacto alto: Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad.
 - SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES (S-21) en el nivel de impacto alto.
 - SERVICIO DE VIVEROS (S-23) en el nivel de impacto bajo.
 - INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 1 (IE-1) en el nivel de impacto medio y alto.
 - INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 2 (IE-2) en el nivel de impacto bajo, medio y alto: Requiere edificación especializada
 - INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 3 (IE-3) en el nivel de impacto bajo, medio y alto: Requiere edificación especializada
 - INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 4 (IE-4) en el nivel de impacto alto: Requiere edificación especializada.
 - INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 1 (IS-1) en el nivel de impacto medio y alto.
 - INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 2 (IS-2) en el nivel de impacto medio y alto: Requiere edificación especializada.
 - INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 3 (IS-3) en el nivel de impacto alto: Requiere edificación especializada.
 - INSTITUCIONAL DE SALUD ANIMAL GRUPO 4 (IS-4) en el nivel de impacto bajo, medio y alto.
 - INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 1 (ISG-1) en el nivel de impacto bajo y medio.
 - INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 2 (ISG-2) en el nivel de impacto alto: Requiere edificación especializada.
 - INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 1 (IC-1) en el nivel de impacto medio y alto.
 - INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 2 (IC-2) en el nivel de impacto alto.
 - INSTITUCIONAL DE CULTO (ICR) en el nivel de impacto medio y alto.
 - INDUSTRIA DOMÉSTICA ARTESANAL (IDA-1) en el nivel de impacto bajo.
- Los siguientes usos están **prohibidos**:
 - COMERCIO MAYORISTA RELACIONADO CON LA TIPOLOGÍA C-1 (C-2)
 - COMERCIO MAYORISTA RELACIONADO CON LA TIPOLOGÍA C-3 (C-4)
 - COMERCIO INDUSTRIAL PESADO (C-6)
 - COMERCIO DE RECUPERACIÓN DE MATERIALES (C-9)
 - COMERCIO DE ALTO RIESGO COLECTIVO (C-10)



Verifique Autenticidad
20-2-0234-CN

- COMERCIO DE VEHICULOS Y SALAS DE EXHIBICION (C-11)
 - SERVICIOS DE REPARACIÓN PARA EL VEHÍCULO LIVIANO Y MOTOCICLETAS (S-1)
 - SERVICIOS AL VEHÍCULO PESADO (S-3)
 - ESTACIONES DE SERVICIO (S-4)
 - TALLERES INDUSTRIALES EN ESCALA MEDIA (S-6)
 - SERVICIOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EQUIPO INDUSTRIAL (S-7)
 - SERVICIOS PERSONALES ESPECIALES (S-10)
 - HUERTO COMUNITARIO URBANO (S-22)
 - INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 3 (ISG-3)
 - INDUSTRIA LIVIANA (IL-2)
 - INDUSTRIA MEDIANA (IM-3)
- **Consideraciones especiales para actividades concentradas:**

El POT en su componente urbano, artículo 2.4.6.18 establece que:

“2.4.6.18 FOMENTO DE ACTIVIDADES CONCENTRADAS

Con el propósito de regular los impactos físicos urbanísticos y fomentar las actividades concentradas en proyectos integrales en la ciudad de Manizales, se establecen las siguientes disposiciones en materia de usos del suelo y marco normativo, a través de las cuales se pretende generar mejores oportunidades de desarrollo y competitividad para el municipio, en concordancia con el modelo de ocupación del territorio fijado en el POT y en procura de mitigar de mejor manera los impactos negativos de los usos del suelo.

Las siguientes disposiciones buscan además dar respuesta y mejorar las condiciones de desarrollo ante al cada vez mayor interés no solo económico sino además social que se ha venido presentando en la ciudad por la promoción y establecimiento de infraestructuras con actividades concentradas.

Adicionalmente, se reconoce que es importante también establecer elementos que promuevan y fortalezcan las actividades ya establecidas; de allí que se plantean unas disposiciones con las que se abre un escenario de intervención para las iniciativas que fortalezcan la actividad y atractividad de los actuales establecimientos, a través del planteamiento de un esquema de ordenamiento territorial que favorezca su competitividad con mejores condiciones urbanas.

2.4.6.18.1 DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES CONCENTRADAS

La tipología de uso del suelo denominada SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES (C-7) y/o INSTITUCIONAL DE SALUD (IS-1), (IS-2) e (IS-3) que se pretendan desarrollar de manera individual o conjugada con usos complementarios de vivienda multifamiliar (VM), servicios hoteleros (S-11) (sólo 1551100, 1551200 y el 1551901), oficinas y otros servicios (S-12), servicios bancarios (S-13), institucional educativo (IE-1), (IE-2), (IE-3) e (IE-4), e institucional administrativo (IA-1), se podrá localizar al interior del perímetro urbano del municipio de Manizales como consecuencia de un proyecto de desarrollo único e integrado, siempre y cuando cumpla con los siguientes requerimientos:

RELACIÓN FUNCIONAL VIAL: *Sus zonas de acceso y salida vehicular deben darse como mínimo hacia una vía con sección de calzada igual o mayor a siete (7) metros.*

ALTURA: *Su altura máxima será la resultante luego de aplicar el índice de construcción y ocupación sobre el o los predios dispuestos para el proyecto.*

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: *El índice de construcción del o los predios dispuestos para el proyecto será de 4.5, calculado sobre el área bruta.*

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: *La ocupación del o los predios dispuestos para el proyecto será la resultante luego de dejar los retiros correspondientes.*

RETIROS: *Los retiros del proyecto serán definidos con base en los perfiles viales y demás determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.*

No se exigirán retiros o aislamientos entre los predios no englobados sobre los cuales pretenda desarrollarse el proyecto.

ÁREA MÍNIMA: *El área mínima a partir de la cual deberá desarrollarse el proyecto con superficie comercial en tipología de uso SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES (C-7), será de cuatrocientos metros cuadrados (400 m2) de área construida. El área mínima a partir de la cual deberá desarrollarse el proyecto en tipología de uso INSTITUCIONAL DE SALUD (IS-1), (IS-2)*

Ing. John Jairo Osorio García **Curador Urbano Número Dos de Manizales**

www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com

Teléfono: 333 033 32 32 / Carrera 23C No.62-72. Edificio Pranha Centro Empresarial Oficina 806



Verifique Autenticidad
20-2-0234-CN

e (IS-3), será de mil metros cuadrados (1.000 m2) de área construida. En todo caso se podrán involucrar uno o varios predios no englobados en el desarrollo del proyecto.

LICENCIA DE URBANIZACIÓN: Requerirán licencia de urbanización los proyectos que se localicen en sectores con Tratamiento Urbanístico de Desarrollo (Ámbito Normativo AN-8).

PLAN DE IMPLANTACIÓN: Para su localización deberá contar con la aprobación de un “Plan de Implantación para Actividades Concentradas”, en los términos y condiciones que se establecen en el Anexo A-5 **NORMAS GENERALES** que forma parte integral del presente Plan. Lo anterior no excluye del cumplimiento de los requerimientos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial para los usos que formen parte del proyecto.

PARQUEADEROS: Deberá aprobarse dentro del respectivo plan de implantación, el estudio que sustente el número de parqueaderos a requerir y la localización de los mismos. En dicho estudio se deberá cumplir como mínimo con los requerimientos de parqueaderos que establece el Plan de Ordenamiento Territorial para los usos que contemple el proyecto.

OTRAS DISPOSICIONES:

-En proyectos por etapas se deberá garantizar que en la primera etapa se desarrollará el uso principal (C-7 y/o IS-1, IS-2 e IS-3).

-Las disposiciones normativas de habitabilidad de los espacios (iluminación, ventilación, escaleras, ascensores, circulaciones, áreas comunales, instalaciones sanitarias, condiciones de seguridad) no contempladas en el presente Acuerdo, se resolverán con base en lo regulado en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

-En el evento de existir discrepancia entre los requerimientos de los usos del suelo contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, y las regulaciones de las Normas Nacionales y/o Normas Técnicas Colombianas -NTC-, se dará aplicación a lo previsto en las disposiciones de orden Nacional.

-En aquellos casos en los cuales no se requiera licencia de urbanización, se exigirá en las respectivas actuaciones urbanísticas de edificación una cesión de espacio público equivalente al 10% del área neta urbanizable, la cual deberá ser dispuesta mediante licencia de subdivisión simultánea a la licencia de construcción en el sitio o en la zona de influencia (Comuna a la que pertenece), o equivalente al 15% del área neta urbanizable si fuera dispuesta en otro sector de la ciudad.

2.4.6.18.2 DISPOSICIONES PARA ACTIVIDADES EXISTENTES LEGALMENTE

Los establecimientos existentes legalmente al interior del perímetro urbano de Manizales, correspondientes a la tipología de uso del suelo denominada supermercados, hipermercados, almacenes por departamentos y centros comerciales (C-7), servicios hoteleros (S-11) (sólo I551100, I551200 y el I551901), oficinas y otros servicios (S-12), servicios bancarios (S-13), institucional educativo (IE-1), (IE-2), (IE-3) e (IE-4), institucional de salud (IS-1), (IS-2), (IS-3) e institucional administrativo (IA-1), que se hayan concentrado en una zona o sector específico donde dichos usos no estén permitidos en la norma urbanística, podrán realizar actuaciones urbanísticas con base en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando cuenten con la aprobación de un “Plan de Regularización para Actividades Concentradas”, con el objeto de mitigar los impactos urbanísticos y ambientales negativos, y contribuir al equilibrio urbanístico del sector.

Los términos y condiciones de los “Planes de Regularización para Actividades Concentradas”, se encuentran contenidos en el Anexo A-5 **NORMAS GENERALES** que forma parte integral del presente Plan.”

• **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:**

Parte del predio ubicado en el ámbito normativo:	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE ADICIONAL *	INDICE ALTERNATIVO **
AN-3.2	3.5	1.0	4.5

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

** Únicamente para proyectos que dispongan mínimo el 20% del área útil del lote para espacio libre (parque o plazoleta). El área mínima destinada para parque o plazoleta será de 200 m2, medida desde el borde interior del andén hasta una línea paralela al eje de la vía de mayor jerarquía. Se permite el aprovechamiento por debajo del espacio libre.



Verifique Autenticidad
20-2-0234-CN

- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN**

La ocupación será la resultante luego de dejar los retiros y aislamientos correspondientes.

- **ALTURA MÁXIMA**

La altura máxima, será la resultante luego de aplicar el índice de construcción y dejar los retiros y aislamientos correspondientes sobre el o los predios dispuestos para el proyecto

- **PERFIL VIAL**

Calle 33A y Carrera 25 – Fue solicitado a la secretaría de planeación mediante oficio SCU 0426-2020, 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:

- 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.*

Ing. John Jairo Osorio García **Curador Urbano Número Dos de Manizales**

www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com

Teléfono: 333 033 32 32 / Carrera 23C No.62-72. Edificio Pranha Centro Empresarial Oficina 806



Verifique Autenticidad
20-2-0234-CN

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-3.2: Mixta**
- **TRATAMIENTO AMBITO NORMATIVO AN-3.2:** Renovación 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 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



Verifique Autenticidad
20-2-0234-CN

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

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)
	TODAS	1 POR CADA 20	1 POR CADA 20	LOS



Verifique Autenticidad
20-2-0234-CN

VIP		VIVIENDAS	VIVIENDAS	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:*

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.



Verifique Autenticidad
20-2-0234-CN

- 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 arteriales principales los últimos cinco (5) metros de las rampas llegarán al andén con una pendiente máxima del 12%; o en su defecto se deberá realizar un diseño de curva vertical con el que se garantice una altura mínima.*
 10. *El sistema de rampas del tráfico vehicular interior tendrá una pendiente no mayor al 24%.*
 11. *Se deberá garantizar la conectividad de las áreas de parqueadero con el resto de la edificación.*
 12. *No se admitirá ningún cambio de uso para espacios que hayan sido aprobados como parqueaderos a menos que se cumpla con el requerimiento de parqueaderos para un nuevo uso.*
 13. *La servidumbre de tránsito que se genera respecto de dos parqueaderos alineados (uno adelante del otro) solo se permitirá en vivienda y no para otros usos.*
 14. *En ningún caso podrán ocuparse para parqueaderos las franjas correspondientes al antejardín, al andén y las franjas de amoblamiento urbano o zonas verdes.*
 15. *Para las actividades de Usos Permitidos que requieran cumplir con parqueaderos al interior del predio, y estos no se puedan resolver al interior del mismo, podrán ser resueltos en edificación especializada a menos de 200 metros, cuya propiedad y utilización sean exclusivos del uso que los genera (debidamente inscritos en la matrícula inmobiliaria); ó podrán ser compensados al Fondo para la Compensación de Parqueaderos.*
 16. *En los Bienes de Interés Cultural que no puedan cumplir las cuotas de parqueaderos reguladas para los mismos, se podrán compensar en el Fondo para la Compensación de Parqueaderos que trata el numeral anterior.*
 17. *Los predios que tengan un único frente y que den sobre vía o tramo de vía peatonal estarán exentos de cumplir las normas de parqueaderos.*
 18. *El gálibo mínimo para el desarrollo de parqueaderos será de dos metros con treinta centímetros (2.30m).*
 19. *En los parqueaderos se podrán implementar sistemas mecánicos, hidráulicos o similares para el movimiento vertical de vehículos tales como elevacoches, ascensores y montacargas entre otros. En estos casos, se requiere el estudio de movilidad que soporte su adecuado funcionamiento y garantice que éste no genere impactos sobre el espacio público.*
 20. *Se permite el uso de torres de parqueo, duplicadores de parqueo o similares para optimizar los cupos o espacios disponibles para los vehículos.*
 - *Las escaleras del parqueadero deberán comunicarse con el resto del edificio.*



Verifique Autenticidad
20-2-0234-CN

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

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

1.2.1.2.5 ANTEJARDINES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.1.2.5.1 CUBIERTAS EN ANTEJARDINES

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

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

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

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

4. No se permite cerramientos laterales ni frontales.

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

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

- **OCHAVES**

1.2.1.3.2 OCHAVES

1. Se debe hacer ochaves en las construcciones y andenes cuando de acuerdo con la norma no se requiera el retiro de antejardines. El espacio resultante deberá ser objeto de cesión obligatoria gratuita al municipio y su destino será complementar elementos de la sección vial correspondiente.

2. Para el diseño y construcción de ochaves, deberán seguirse las siguientes reglas:

Ing. John Jairo Osorio García **Curador Urbano Número Dos de Manizales**

www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com

Teléfono: 333 033 32 32 / Carrera 23C No.62-72. Edificio Pranha Centro Empresarial Oficina 806



Verifique Autenticidad
20-2-0234-CN



a. Para los lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos fachadas sea mayor o igual a 90 grados los ochaves deberán seguir una línea de cuatro (4) metros de longitud, perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por los paramentos respectivos.

b. Para lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos fachadas sea menor de 90 grados; se podrán construir en forma curva de tal manera que la resultante sea tangente a las líneas de las dos fachadas, a una distancia de tres (3) metros del punto de unión de las mismas o de su proyección.

3. El voladizo, el andén y la franja de amoblamiento o zona verde correspondientes al ochave de toda edificación deben ser paralelos a ésta, conservando las dimensiones exigidas por la norma. En caso de tratarse de dos vías con andenes de distinta sección, el andén del ochave debe desarrollarse con el más ancho.

4. Las construcciones que tengan ochaves superiores a cuatro metros y que no requieran de retrocesos, deberán conservarlos con la magnitud existente cuando se realicen modificaciones.

5. Los ochaves en vías peatonales serán mínimo de dos (2) metros.

- **INSTRUMENTO AMBITO NORMATIVO AN-3.2 Licencia urbanística de construcción.**
- **OBSERVACIONES AMBITO NORMATIVO AN-3**

"*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). "

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



Verifique Autenticidad
20-2-0234-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 18 de noviembre 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 JUAN MANUEL JARAMILLO HOYOS identificado con CC: 75094623, del presente Concepto de Norma Urbanística No. 20-2-0234-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
20-2-0234-CN

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

CONSULTA TEMATICA URBANA-POT Acuerdo Municipal 958 de agosto 2 de 2017

10502960005

Buscar resultados de 1050296...

(3 de 3)

consulta predial :

Ficha nueva predial	105000002960005000000000
coordX	1.173.832,26
coordY	1.052.185,25
Barrio	FUNDADORES
Código Postal	170006
Ficha anterior	10502960005000

Tablas relacionadas:

Registro1 datos abiertos 2020- fuente IG... >

Actuaciones curadurías >

[Acercar a](#)

1:564

-75,511 5,067 Grados

Ing. John Jairo Osorio García Curador Urbano Número Dos de Manizales
www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com
Teléfono: 333 033 32 32 / Carrera 23C No. 62-72. Edificio Pranha Centro Empresarial Oficina 806



Verifique Autenticidad

20-2-0234-CN

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0234-CN

USOS PERMITIDOS		
USOS PRINCIPALES		
C1, S-8, S-12, IA-1, VU, VB, VM, VAC		
CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-3	Bajo-Medio-Alto	Quando se trate de agrupaciones de locales comerciales, este tipo de actividades debe cumplir con los requisitos del Decreto 1469/2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (Lic. de construcción)
C-5	Bajo-Medio	A excepción de los códigos G453000, y G453004
C-7	Medio-Alto	
C-8	Alto	
S-2	Alto	
S-5	Bajo-Medio	A excepción de los códigos G453000, y G453004
S-9	Medio-Alto	Requiere insonorización.
S-11	Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)
S-15	Medio-Alto	
S-16	Medio – Alto	
S-17	Medio – Alto	
S-18	Medio – Alto	
S-19	Medio-Alto	
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-2	Bajo - Medio – Alto	Requiere edificación especializada.
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 3.2

REQUERIMIENTOS GENERALES

- Para las actividades de Usos Permitidos, que requieran cumplir con parqueaderos al interior del predio, y estos no se puedan resolver al interior del inmueble, se permitirá el pago de las plazas de parqueo al fondo de compensación. En caso de ser construcciones nuevas, los parqueaderos se deben desarrollar al interior del predio.
- Los BIENES DE INTERES CULTURAL deben acogerse a la resolución 0785 del 31 de Julio de 1998, Plan Especial de Protección aprobado por el Ministerio de Cultura.
- Los predios medianeros, que den su único frente sobre la carrera 23 estarán exentos del requerimiento de parqueaderos al interior del predio, pero deberán compensarlos al fondo de compensación.
- En inmuebles declarados como de BIENES DE INTERES CULTURAL (BIC), que requieran intervenciones arquitectónicas o estructurales para el desarrollo de la actividad, el interesado debe presentar un proyecto a la Junta de Protección del Patrimonio y obtener concepto PREVIO favorable por parte de la misma.

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 para cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.