



Verifique Autenticidad  
21-2-0246-CN



EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-21-0216

**CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 21-2-0246-CN**

30 de noviembre de 2021

Solicitante:	SONIA CLEMENCIA MESA PATIÑO
C.C.	30315347
No. Radicación:	17001-2-21-0216
Fecha Radicación:	26 de abril de 2021
Ficha Catastral:	01-04-00-00-0011-0005-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-31091
Dirección del predio:	C 21 10 52
Barrio:	CAMPOHERMOSO

**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 3.4

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

1. La edificación se encuentra dentro de la delimitación del Macroproyecto San José (*Sector Zona Centro Urbano*). Resolución 0085 de 2016 / Plano M-11.

### **Los usos para el predio y su posterior desarrollo urbanístico, son:**

Resolución 0544 de 2017:

#### 4.SECTOR CENTRAL:

Los usos aplicables para el Sector Central, son los definidos para esta área en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales vigente o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo. De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, los usos no contemplados en el presente artículo, se entenderán expresamente prohibidos.

(Artículo 8. De la Resolución 0085 de 2016)



Verifique Autenticidad  
21-2-0246-CN

1. El uso, **COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1)**, está permitido como uso principal. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

**COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1)**

Se encuentra integrado por las actividades comerciales de índole cotidiano, que normalmente usa la comunidad para satisfacer necesidades de consumo diario y de venta al detal.

Este grupo de comercio es compatible y complementario con cualquier tipo de uso principal y puede aparecer mezclado con éste en un mismo predio y nivel.

**CARACTERÍSTICAS**

- *Por su cubrimiento local y bajo impacto urbano no requieren gran área interna ni externa, ni zonas especiales de exhibición y/o bodegaje.*
- *El abastecimiento se lleva a cabo mediante vehículos pequeños que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue, ni vías de acceso de gran magnitud.*
- *Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento de vehículos automotores.*
- *No produce ruidos ni olores contaminantes.*

**ACTIVIDADES**

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

G471100	Comercio al por menor, en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco.
G471101	Comercio al por menor en tiendas pequeñas y graneros.
G471102	Comercio al por menor de víveres y abarrotes en otros tipos de establecimientos no especializados.
G471900	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco.
G471901	Comercio al por menor en cacharrerías.
G471902	Comercio al por menor en misceláneas.
G471903	Comercio al por menor de productos diferentes de alimentos, bebidas y tabaco realizados en establecimientos no especializados.
G472100	Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados.
G472200	Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos en establecimientos especializados.
G472201	Comercio al por menor de ventas de huevos en establecimientos especializados.
G472202	Comercio al por menor de productos lácteos, en establecimientos especializados.
G472300	Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados.*
G472301	Comercio al por menor de ventas de salsamentarías.
G472302	Comercio al por menor de venta de pescado, incluye mariscos y otros, en establecimientos especializados.
G472400	Comercio al por menor de bebidas (alcohólicas y licores) y productos del tabaco, en establecimientos especializados.
G472900	Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p en establecimientos especializados.
G472901	Comercio al por menor de productos de confitería, en establecimientos especializados.
G472902	Comercio al por menor de ventas de panaderías, bizcocherías y similares, en establecimientos especializados.
G472903	Comercio al por menor de miel, en establecimientos especializados.
G475900	Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados.
G475901	Comercio al por menor de artículos de aseo en general, en establecimientos especializados.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
<b>BAJO</b>	▪ De 10 m <sup>2</sup> hasta 100 m <sup>2</sup> de área construida.	



Verifique Autenticidad  
21-2-0246-CN

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

2. El uso, **SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO (S-2)**, está permitido como uso complementario y/o compatible está permitido en el nivel de impacto alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

**SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO (S-2)**

Son los establecimientos destinados al servicio de mantenimiento, sin mecánica ni lámina y pintura, diagnóstico y parqueo de los vehículos que no excedan 3 toneladas.

**CARACTERÍSTICAS**

- El servicio de mantenimiento puede prestar uno o varios de los siguientes servicios: lavado general o de motor; alineación de dirección y luces; chequeo del sistema eléctrico; rectificación de rines; sincronización electrónica; venta, reencauche y; revisión de frenos y amortiguadores; impermeabilización; venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos menores.
- Los parqueaderos podrán ubicarse en cualquier parte del suelo urbano. Se incluyen los parqueaderos automatizados.
- El centro de diagnóstico, sólo realiza el control de gases y la revisión tecnomecánica de los vehículos.
- Forman parte de esta tipología los espacios conocidos como "patios", donde se ubican los vehículos que son decomisados por infringir leyes, normas de tránsito y otras que consideren las autoridades competentes en la materia.

**ACTIVIDADES**

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

G452002	Actividades de montaje y despinchado de llantas
G452003	Actividades de lustrado y lavado de vehículos automotores
G452004	Reparación eléctrica de automóviles
G452005	Servitecas
S96091	Estacionamientos o Parqueaderos



Verifique Autenticidad  
21-2-0246-CN

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
<b>ALTO</b>	<p><b>Los parqueaderos deben cumplir con la siguiente normativa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>En los predios en los cuales se dé el concepto positivo para el uso del suelo como parqueaderos para vehículos y motos, serán de uso exclusivo y por tanto no podrán realizarse trabajos de pintura, reparación de vehículos, ni talleres.</i></li> <li>▪ <i>El área mínima para los parqueaderos en primer piso será: de 300 m<sup>2</sup> para vehículos automotores livianos y 100 m<sup>2</sup> para motos. Así mismo, deben cumplir con lo definido para los parqueaderos en el numeral 2.4.6.7 del D.T.S Urbano.</i></li> </ul> <p><b>Los lavaderos deben cumplir con la siguiente normativa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Los lavaderos tradicionales de vehículos deben cumplir con los mismos requisitos para parqueaderos, y adicionalmente cumplir con la normatividad ambiental vigente.</i></li> <li>▪ <i>Si utilizan nacimientos de aguas deben contar con concesión de aguas.</i></li> <li>▪ <i>Los lavaderos deberán contar con permiso de vertimientos aprobado por Corpocaldas.</i></li> <li>▪ <i>Los lavaderos de carros requieren un área mínima de 150 m<sup>2</sup>.</i></li> <li>▪ <i>Las actividades de montaje y despinchado de llantas tendrán un área mínima de 45 m<sup>2</sup> y deben garantizar suficiente área para desarrollar la actividad al interior del predio.</i></li> </ul> <p><b>Centro de Diagnóstico Automotor:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Deberá cumplir con lo establecido en la Resolución 3500/2005 “Por la cual se establecen las condiciones mínimas que deben cumplir los Centros de Diagnóstico Automotor para realizar las revisiones técnico-mecánica y de gases de los vehículos automotores que transiten por el territorio nacional” y normativa NTC 5385, sobre CDA.</i></li> <li>▪ <i>Requiere certificación expedida por Corpocaldas, de conformidad con el artículo 6, parágrafo 2 de la Resolución 3768 de 2013 del Ministerio de Transporte.</i></li> <li>▪ <i>Requiere de zonas de estacionamiento y circulación transitoria de vehículos automotores.</i></li> <li>▪ <i>El acceso y la salida se darán de forma independiente.</i></li> <li>▪ <i>Deben contar como mínimo con 5 parqueaderos para vehículos, para funcionarios y visitantes.</i></li> <li>▪ <i>El área de atención al público debe estar separada de las áreas de taller y bodegaje con barreras no transparentes.</i></li> </ul> <p><b>Servitecas:</b></p> <p><i>Requiere de zonas de estacionamiento y circulación transitoria de vehículos automotores.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El área de atención al público debe estar separada de las áreas de taller y bodegaje con barreras no transparentes.</li> <li>▪ No se permitirá la ocupación transitoria o permanente de la vía, andén, zona verde ni antejardín.</li> <li>▪ El acceso para todo tipo de parqueaderos se ubicará a mínimo 7 m de la esquina desde el punto de culminación de la curva del sardinel.</li> <li>▪ Solo se permiten como obra nueva o adecuación de la edificación a excepción de los parqueaderos.</li> <li>▪ Las dimensiones mínimas de las celdas de parqueaderos para motocicletas serán de 0.90 metros x 2.00 metros libres.</li> <li>▪ Los parqueaderos de motos deben tener el acceso y salida con un ancho mínimo de 2.00 m.</li> <li>▪ Las celdas de parqueo para vehículos serán de 2.50 metros x 5.00 metros libres.</li> <li>▪ Cuando sea colindante con el uso de vivienda o institucional debe mitigar los impactos por ruido, y ubicar espacios con actividades complementarias al uso principal (como baños, cocinas, bodegas, salas de espera, u otros de características similares); estos espacios deben ser cerrados, o tener un aislamiento de 3 mts al interior del predio (a excepción de parqueaderos).</li> <li>▪ En caso de tener oferta de productos comerciales requiere área para cargue y descargue y maniobra al interior del predio.</li> <li>▪ Estas actividades deberán cumplir con las disposiciones sobre normas de calidad del aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contempladas en la Resolución 0627/2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y las normas que modifiquen, adicionen o sustituyan la normatividad ambiental vigente.</li> </ul>



Verifique Autenticidad  
21-2-0246-CN

3. El uso, **SERVICIOS AL VEHÍCULO PESADO (S-3)**, no está permitido.

Los demás usos permitidos se encuentran definidos en la Ficha Normativa del AN 3.4, la cual se anexa a este concepto. Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como prohibidos.

• **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:**

Predio ubicado en el ámbito normativo:	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE ADICIONAL *	INDICE ALTERNATIVO **
<b>AN-3.4</b>	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.*

• **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**

Fue solicitado a la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio **SCU 0560-2021**, una vez se tenga respuesta el Concepto de Norma Urbanística 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.*

(...)



Verifique Autenticidad  
21-2-0246-CN

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.

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-3.4:** Mixta
- **TRATAMIENTO AMBITO NORMATIVO AN-3.4:** 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



Verifique Autenticidad  
21-2-0246-CN

Mayor a 9 y menor o igual a 15	3
Mayor a 15 y menor o igual a 30	4
Mayor a 30 y menor o igual a 45	5
mayor a 45	6

Fuente: Elaboración Equipo POT.

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

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

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.

#### • ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

1. La localización de los vanos para efectos de comunicación, iluminación, ventilación o extracción, deben ser hacia el patio o áreas libres comunes del edificio y ubicarse siempre a una distancia mínima de tres (3) metros de predios vecinos.
2. Las cocinas, baños y patios de ropa, podrán ser iluminados por marquesinas con el debido control de los rayos solares, siendo indispensable su ventilación natural. (incluye buitrones).
3. En la vivienda, los espacios definidos como alcobas, salas, comedores, estares, deberán tener en todos los casos ventilación e iluminación directa y natural.

Ing. John Jairo Osorio García Curador Urbano Número Dos de Manizales  
www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com

Teléfonos: 333 033 32 32 / Cra 23C No. 62 72 Edificio Pranha Centro Empresarial oficina 806



Verifique Autenticidad  
21-2-0246-CN

4. La unidad de vivienda mínima deberá contar con alcoba, cocina, ropas, y baño. Las zonas de ropas podrán ser comunales.

5. Para edificaciones hasta de nueve (9) metros de altura destinadas a cualquier uso, el área mínima de patios destinados a ventilación e iluminación será de nueve (9) m<sup>2</sup> con un ancho mínimo de tres (3) metros libres entre lados opuestos. La altura se contabilizará desde el nivel inferior a iluminar y/o ventilar. Para alturas mayores de nueve (9) metros, el área de patio interior se incrementará un (1) m<sup>2</sup> por cada tres (3) metros.

6. Los patios en viviendas unifamiliares o bifamiliares de interés prioritario – VIP o para estratos 1 y 2 podrán ser de 7,50 m<sup>2</sup>, garantizando un lado mínimo de tres (3) metros.

7. Los patios no deben tener ninguna obstrucción en área o en altura. Éstos podrán ser cubiertos con elementos transparentes o translúcidos, y la cubierta deberá sobresalir de tal forma que la ventilación se dé adecuadamente.

#### • **ALTURAS INTERIORES**

1. En las edificaciones destinadas a unidades de vivienda, los espacios habitables deben tener una altura libre de 2.20 metros como mínimo y máximo de 3.00, medidos desde el piso acabado hasta el cielo raso acabado o una altura de 2.10 metros en la parte más baja cuando se trate de cielo rasos no horizontales.

2. Sobre ejes estructurantes (vías arterias de la ciudad) y/o centralidades urbanas, los primeros pisos de las edificaciones deberán garantizar alturas mínimas de entre 2.50 y 3.00 metros para el adecuado funcionamiento de las actividades de comercio y servicios en sus primeras plantas y el desarrollo de aislamientos acústicos o térmicos respecto a las actividades de los pisos superiores, cuando se trata de actividades mixtas.

3. Se exigirán alturas mayores o iguales a 3.00 metros para usos de bodegas, de comercios C-7 de Alto Impacto, comercios C-11, de industrias Medianas, Pesadas y Especiales y de usos especializados que permitan la adaptación espacial de la edificación a los requerimientos funcionales de la actividad.

#### • **CIRCULACIONES**

1. En ningún caso se permitirán accesos a unidades residenciales directamente desde una escalera, siendo necesario el desarrollo de un espacio horizontal de acceso de mínimo un metro cuadrado de superficie, bien sea un descanso o un hall de acceso.

2. Todos los niveles de una edificación se deben comunicar por medio de zonas de circulación exclusivamente peatonal (Ej.: rampas o escaleras).

3. Las circulaciones deberán cumplir con el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10 o la que la modifique, adicione o sustituya.

#### • **ASCENSORES**

1. Los edificios de seis (6) o más pisos, cuyo uso esté destinado exclusivamente a vivienda o que en su primer piso contemplen un uso diferente, y los dedicados a otros usos de tres (3) o más pisos, se deben diseñar y construir mínimo con un (1) ascensor. Será necesario que los ascensores tengan paradas en todos los pisos.

2. Si las normas técnicas para equipamientos u otros usos especifican requerimientos de ascensor a partir de un número inferior de plantas a las especificadas en el numeral anterior, prevalecerán los requerimientos de mayores exigencias.

3. El número de pisos para efectos de la obligatoriedad del ascensor será el total de pisos de la edificación, incluyendo los de parqueaderos.





Verifique Autenticidad  
21-2-0246-CN

4. Se requerirán dos (2) ascensores, o más si el estudio de tráfico así lo determina, con igual recorrido, en los siguientes casos:

- a. En las edificaciones destinadas a usos mixtos no residenciales de ocho (8) o más pisos.
- b. En las edificaciones de uso público de cinco (5) o más pisos.
- c. En las edificaciones de multifamiliares de ocho (8) o más pisos.

5. En todos los casos la cantidad, tipo y capacidad de los ascensores a usar deberá estar determinado por un estudio de tráfico llevado a cabo para la edificación específica.

6. Las dimensiones y especificaciones de los ascensores deberán tener en cuenta lo establecido en las normas de movilidad y accesibilidad para personas en condición de discapacidad.

• **DISPOSICIONES DE BASURAS**

1. El diseño y construcción de las instalaciones internas para la disposición de basuras en conjuntos residenciales y en inmuebles generadores de gran cantidad de basura, se ceñirán por las normas de superior jerarquía establecidas para tal efecto, asimismo, la empresa prestadora del servicio de aseo y las entidades competentes en salubridad y saneamiento ambiental podrán regular otros aspectos urbanísticos locales en esta materia.

2. En los conjuntos cerrados de vivienda o multifamiliares, se debe diseñar una unidad técnica para las basuras localizada en un área de fácil acceso para su recolección.

• **DUCTOS**

1. Los ductos de ventilación vertical o buitrones que se requieran para la ventilación de los baños deberán ser contruidos de tal forma que no tengan obstáculos y con una sección no menor a 0.25 m2 con un lado mínimo de 0.40m.

2. Para garantizar el propósito de reposición de aire que tienen los buitrones estos deberán sobresalir por encima del nivel de la cubierta.

• **TERRAZAS Y AZOTEAS**

1. La superficie de las terrazas podrán contar con cubiertas abatibles en lona o similares en la mitad de su profundidad que permitan su uso con actividades de estancia temporal.

2. Las azoteas solo cumplirán su función de cubierta y deberán tener acceso única y exclusivamente para efectos de mantenimiento de su superficie o de las fachadas de la edificación.

• **PARQUEADEROS**

1.2.1.4 **PARQUEADEROS**

1. Toda edificación con uso de vivienda debe proveerse de espacios destinados al estacionamiento de vehículos y motocicletas para residentes y visitantes de acuerdo con las siguientes especificaciones:

TABLA5 – PARQUEADEROS EN EDIFICACIONES DE VIVIENDA

TIPO VIVIENDA	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA EN M2	NÚMERO DE CUPOS PARA RESIDENTES (AUTOMOVILES)	NÚMERO DE CUPOS PARA VISITANTES (AUTOMOVILES)	NÚMERO DE CUPOS PARA RESIDENTES (MOTOCICLETAS)
VIP	TODAS	1 POR CADA 20 VIVIENDAS	1 POR CADA 20 VIVIENDAS	LOS PARQUEADEROS DE



Verifique Autenticidad  
21-2-0246-CN

VIS	TODAS	2 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	AUTOMÓVILES SE PUEDEN CONVERTIR A PARQUEADEROS DE MOTOCICLETAS A RAZÓN DE 1 PARQUEADERO DE AUTOMÓVILES POR 5 PARQUEADEOS DE MOTOCICLETAS. (NO SE PODRÁN CONVERTIR LOS PARQUEADEROS ACCESIBLES).
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.

*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.*



Verifique Autenticidad  
21-2-0246-CN



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 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*



Verifique Autenticidad  
21-2-0246-CN

- **ANTEJARDIN** (*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.*

*1.2.1.2.5.2 ESCALERAS EN ANTEJARDINES*

*1. En sectores con antejardines iguales o mayores a tres (3) metros se podrá ubicar una única escalera con pendiente positiva que esté máximo a 1.20 metros del nivel del andén y para dar acceso solamente a un piso de la edificación.*

- **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:*



Verifique Autenticidad  
21-2-0246-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.

• **NORMAS PARA ÁREAS COMUNALES EN EDIFICACIONES SOMETIDAS A PROPIEDAD HORIZONTAL**

En las edificaciones sometidas a propiedad horizontal, se exigirán áreas comunales para uso de los copropietarios de acuerdo con el área útil construida, así:

1. Las edificaciones con destino a vivienda, con área útil construida de vivienda mayor a 1.000 m<sup>2</sup> (sin contar comercio), deberán destinar el 7% del área útil construida como área comunal a la copropiedad, que podrá estar reservado para los siguientes espacios, entre otros:

- Juegos Infantiles
- Áreas para bicicletas
- Zonas verdes o plazoletas
- Portería con cuarto de baño
- Administración
- Gimnasio
- Cuarto de aseo
- Salón múltiple

2. COMERCIO Y/O OFICINAS: En edificaciones con dichos usos, deberá destinar el 7% del área útil construida como área comunal a la copropiedad, que podrá estar reservado para los siguientes espacios, entre otros:

- Juegos Infantiles
- Áreas para bicicletas
- Zonas verdes o plazoletas
- Portería con cuarto de baño
- Administración
- Gimnasio
- Cuarto de aseo

• **INSTRUMENTO AMBITO NORMATIVO AN-3.4 Licencia urbanística de construcción.**

• **OBSERVACIONES AMBITO NORMATIVO AN-3.4**

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.

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



Verifique Autenticidad  
21-2-0246-CN



un índice de construcción de 4.5. De igual forma, las edificaciones especializadas para parqueaderos que se desarrollen en este ámbito normativo, tendrá 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.

Debe tramitar la revisión de los diseños hidro-sanitarios y eléctricos por parte de la respectiva empresa prestadora del servicio.

Para los inmuebles destinados al uso de vivienda multifamiliar o edificaciones que estén sometidos al régimen de copropiedad o propiedad horizontal, establecido por la Ley 675 de 2011 de propiedad horizontal, se deberá tener en cuenta lo establecido en el reglamento de redes internas de telecomunicaciones (RITEL), adoptado por la resolución CRC 4262 de 2013, actualmente compilada en la resolución CRC 5050 de 2016 y modificada por la resolución CRC 5405 de 2018. Su ámbito de aplicación fue aclarado con la circular 123 de 2019, de la Comisión de Regulación de Comunicaciones CRC. Ver también algunas actualizaciones según resolución CRC 5393 de 2020.

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 30 de noviembre de 2021

**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 SONIA CLEMENCIA MESA PATIÑO identificado con CC: 30315347, del presente Concepto de Norma Urbanística No. 21-2-0246-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  
21-2-0246-CN

**USOS PERMITIDOS**

**USOS PRINCIPALES**

**C-1, C-3, S-8, VU, VB, VM, VAC**

CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS	
C-2	Medio-Alto	Únicamente en los predios ubicados de la calle 20 a la calle 26.	
C-4	Medio - Alto	Únicamente en los predios ubicados de la calle 20 a la calle 26.	
C-5	Bajo-Medio		
C-6	Alto		
C-7	Medio - Alto		
C-8	Alto		
C-9	Medio - Alto	Únicamente en el sector del Tierrero	
S-1	Medio - Alto	Únicamente En los Barrios Colón, Liborio y el Tierrero	
S-2	Alto		
S-3	Alto	Únicamente en los Barrios del Tierrero y Liborio.	
S-4	Alto		
S-5	Bajo - Medio		
S-6	Alto	Únicamente En los Barrios Colón, Liborio y el Tierrero	
S-7	Alto	Únicamente En los Barrios Colón, Liborio y el Tierrero	
S-9	Medio -Alto	Requiere insonorización	
S-10	Alto	Casas de citas únicamente entre calles 20 a 25 y carreras 15 a 17.	
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 - 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	Requiere edificación especializada.	
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		
IL-2	Bajo		

USOS COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES

AMBITO NORMATIVO AN 3.4



Verifique Autenticidad  
21-2-0246-CN

**Consulta Cartografía Temática POT Urbano 2017-2031** Sistema de Información Geográfica

**Ventana Emergente**

(1 of 1) [Clear](#)

**consulta predial :**

Ficha nueva predial	104000000110005000000000
coordX	1.172.877,94
coordY	1.053.150,84
Barrio	CAMPOHERMOSO
Código Postal	170001
Ficha anterior	10400110005000

[Acercar a](#) ...