



Verifique Autenticidad
21-2-0250-CN



EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-21-0624

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 21-2-0250-CN

03 de diciembre de 2021

Solicitante:	ANA MARIA OSORIO
C.C.	1053810146
No. Radicación:	17001-2-21-0624
Fecha Radicación:	01 de diciembre de 2021
Ficha Catastral:	01-02-00-00-0209-0015-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-11362
Dirección del predio:	C 54 26A - 66
Barrio:	ARBOLEDA

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 3.6**

El predio tiene las siguientes características:

1. El predio se encuentra en zona con desarrollo condicionado de la Estructura Ecológica de Soporte Urbana (EES) – *Parque Central Universitario*. Plano U-1
2. La edificación existente en el predio hace parte de los equipamientos colectivos de salud. Plano U-12

Se requiere la siguiente gestión

1. **El predio se encuentra en zona con desarrollo condicionado de la Estructura Ecológica de Soporte Urbana (EES) – *Parque Central Universitario*. Plano U-1**

2.2.1.1.1.3 ZONAS CON DESARROLLO CONDICIONADO URBANO

Se refiere a las zonas que por sus condiciones o por su ubicación en relación con la Estructura Ecológica Principal, deben cumplir con condicionantes para su desarrollo que permita mitigar los impactos negativos que las acciones humanas puedan causar sobre la estructura ecológica. Las zonas de desarrollo condicionado no hacen parte de los suelos de protección, pero atenúan los impactos sobre la estructura ecológica, por lo tanto, las zonas con desarrollo condicionado se encuentran delimitadas en el Plano U-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA.

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
21-2-0250-CN



Se consideran las franjas colindantes de la Estructura Ecológica de Soporte EES sobre las cuales tiene influencia el desarrollo urbanístico, incluidas las zonas que tienen acceso directo a las mismas, las cuales deberán orientarse a atenuar y prevenir las perturbaciones, contribuir a subsanar alteraciones que se presenten por efecto de las presiones en dichas áreas, con los objetivos de conservación y aportar a la preservación de los elementos biofísicos y valores culturales, los servicios ambientales y los procesos ecológicos relacionados con las Áreas de Interés Ambiental y corredores de conectividad. De igual forma de las franjas colindantes se tienen en cuenta las áreas que puedan potencializar actividades turísticas, culturales y desarrollo sostenible en articulación con la EES.

ZONAS CON DESARROLLO CONDICIONADO

ÁREAS CONDICIONADAS

1. ZONAS DE INFLUENCIA DE LAS ÁREAS:

- (...)
- Parque Central Universitario
- (...)

TRATAMIENTOS

Tratamiento del Ámbito Normativo en el que se encuentre

CONDICIONANTE

Las zonas colindantes con desarrollo condicionado en las áreas indicadas se encuentra delimitadas en el Plano U-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA, las cuales para desarrollos urbanísticos o implantación de usos requerirán Plan de Implantación o de Regularización según el caso (Contenidos en el Anexo A-5 NORMAS GENERALES), por lo tanto tendrá los usos permitidos en el área normativa, no obstante se deberán identificar y mitigar los impactos derivados del uso, a la luz de los principios y criterios priorizados para el área de la estructura e infraestructura ecológica, que permitan atenuar y prevenir las perturbaciones. Los planes de regularización no aplican para licencias urbanísticas de construcción en las modalidades de modificación, adecuación, restauración y reforzamiento estructural. Los desarrollos sobre zonas no consolidadas podrán hacer parte de los planes de intervención de las áreas de interés ambiental o infraestructura ecológica urbana, participando en el reparto de cargas y beneficios, ubicando en ella los usos de mayor impacto.

GESTIÓN: Se requiere solicitar ante la secretaría de planeación Municipal, los términos de referencia para el Plan de Implantación o de Regularización.

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.

Una vez cumplidos los requisitos, los usos para la parte del predio que resulte apta para desarrollo urbanístico, son:

1. El uso, **INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 1 (IS-1)**, está permitido como complementario en los niveles de impacto medio y alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:



Verifique Autenticidad
21-2-0250-CN

INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 1 (IS-1)

Incluye los laboratorios, bancos de sangre, puestos y centros de salud, unidades básicas de atención en salud UBA, unidad primaria de atención en salud UPA, centros de atención ambulatoria CCA.

Incluye las IPS Públicas y/o Privadas, con sus respectivas sedes, en la modalidad ambulatoria y Profesionales independientes.

CARACTERÍSTICAS

- *Establecimientos e Instituciones que prestan servicios de salud de diversa índole, sin internación con atención en salud de diversa índole, sin capacidad de hospitalizaciones de ninguna clase.*

ACTIVIDADES:

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

Q862100	IPS Públicas y Privadas, modalidad de atención ambulatoria sin internación.
Q862102	Centros médicos y consultorios privados de Servicios de Medicina General y Especializada, sin internación.
Q862103	Consultorios de Medicina Alternativa y Terapia Alternativa, sin internación
Q862200	Servicios de Odontología General y Especializada, sin internación
Q869100	Servicios de Apoyo Diagnóstico y Complementación Terapéutica, sin internación,
Q869101	Otros Servicios Consulta Externa: Optometría, Fisioterapia, Nutrición, Terapia Respiratoria, entre otros.
Q869200	Servicio de Atención al Consumidor de Sustancias Psicoactivas, modalidad ambulatoria
Q869201	Bancos de sangre.
S960909	Masajes
Q869202	Centros de optometría.
Q871000	Actividades de atención residencial medicalizada de tipo general.
Q881001	Centros de atención psicológica y consejería social.
S960910	Salones de adelgazamiento, tatuajes, piercing y body painting.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
MEDIO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sólo se permiten hasta tres (3) espacios de atención y no requiere parqueaderos. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se ubicarán fuera de un radio no menor a 200 m, respecto a cementerios, central de sacrificios y rellenos sanitarios. ▪ Los establecimientos pertenecientes a estos grupos no podrán ubicarse a una distancia inferior de 50 m de los siguientes usos: C-1 (actividad de establecimientos de comercio al por menor de bebidas -alcohólicas y licores- y productos del tabaco), servicios de esparcimiento público (S-9) (a excepción de los restaurantes y asaderos de pollos y carnes y las casas de banquetes); de 150 m de juegos de suerte y azar (S-15) en nivel de impacto alto; y de 100 m con servicios personales especiales (S-10). ▪ 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. ▪ Estas actividades deben cumplir con lo establecido en el Decreto 1011/2006 (SOGC), y las que adicionen, modifiquen o sustituyan. ▪ Deben cumplir de acuerdo a la actividad con la Resolución 2003/2014. ▪ Deben cumplir con las leyes, resoluciones y/o decretos que apliquen para salud en el territorio nacional. ▪ Deben cumplir con la normatividad ambiental vigente. Cuando generen residuos hospitalarios deberán dar cumplimiento a las disposiciones del Decreto 351/2014 y las que modifiquen o las sustituyan.
ALTO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Más de Tres (3) espacios de atención. ▪ Requieren 1 cupo de parqueo por cada dos espacios de atención (consultorio, apoyo diagnóstico, oficinas y otros similares), al interior del predio. ▪ Estos establecimientos deben tener número de registro en el archivo general de Corpocaldas, o la autoridad ambiental competente. 	



Verifique Autenticidad
21-2-0250-CN

2. El uso, **INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 2 (IS-2)**, está permitido como complementario en los niveles de impacto medio y alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 2 (IS-2)

Incluye las IPS Públicas y/o Privadas, niveles de complejidad 1 y 2, modalidad ambulatoria y/o hospitalaria que prestan servicios de salud.

CARACTERÍSTICAS

- Son establecimientos con horarios de atención 24 horas y con observación de pacientes hasta por 72 horas.

ACTIVIDADES

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

O843001	Instituciones Prestadoras de Salud (IPS) Públicas y/o Privadas, que prestan servicios de urgencias, quirúrgicos, en los grados de complejidad 1 o 2, modalidad ambulatoria y/o hospitalaria.
Q872001	Instalaciones para el tratamiento del alcoholismo y la drogodependencia.
Q872002	Instalaciones para el tratamiento personas con retraso mental.
Q872000	Actividades de atención residencial, para el cuidado de pacientes con retardo mental, enfermedad mental y consumo de sustancias psicoactivas.
Q872003	Casas de convalecencia psiquiátrica.
Q872004	Hogares residenciales colectivos para personas con perturbaciones emocionales.
Q872005	Hogares de paso para enfermos mentales.
Q872006	Servicio de Atención al Consumidor de Sustancias Psicoactivas con internación.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
MEDIO - ALTO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El índice de ocupación para construcción nueva o ampliación, no deberá exceder del 60% del área total del lote en el cual se vaya a construir o ampliar. ▪ Requieren 1 cupo de parqueo por cada dos espacios de atención (consultorio, apoyo diagnóstico, habitación, oficina, quirófano y otros similares) al interior del predio. ▪ Requieren área mínima de 30 m² para ambulancias, al interior del predio. ▪ Deben prever hidrantes inmediatos al predio. ▪ Estos establecimientos deben tener número de registro en el archivo general de Corpocaldas, o la autoridad ambiental competente. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se ubicarán fuera de un radio no menor a 200 m, respecto a cementerios, central de sacrificios y rellenos sanitarios. Además no podrán colindar con Comercio de Alto Riesgo Colectivo. ▪ Los establecimientos pertenecientes a estos grupos no podrán ubicarse a una distancia inferior de 50 m de los siguientes usos: C-1 (actividad de establecimientos de comercio al por menor de bebidas -alcohólicas y licores- y productos del tabaco), servicios de esparcimiento público (S-9) (a excepción de los restaurantes y asaderos de pollos y carnes y las casas de banquetes); de 150 m de juegos de suerte y azar (S-15) en nivel de impacto alto; y de 100 m con servicios personales especiales (S-10). ▪ 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. ▪ En las edificaciones, donde a la fecha de la expedición de la Resolución 4445/96 de Minsalud funcionen las instituciones prestadoras de servicios de salud, deberán adecuarse a las disposiciones allí contenidas de acuerdo al plan de



Verifique Autenticidad
21-2-0250-CN

		<p>cumplimiento que se establezca de común acuerdo con la Dirección Territorial de Salud de Caldas.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deben cumplir de acuerdo a la actividad con la Resolución 2003/2014. ▪ Deben cumplir con las leyes, resoluciones y/o decretos que apliquen para salud en el territorio nacional. ▪ Deben cumplir con la normatividad ambiental vigente. Cuando generen residuos hospitalarios deberán dar cumplimiento a las disposiciones del Decreto 351/2014 y las que modifiquen o las sustituyan.
--	--	--

3. El uso, **INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 3 (IS-3)**, está permitido como complementario en el nivel de impacto alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 3 (IS-3)

Incluye las IPS Públicas y/o Privadas, niveles de complejidad 3 y 4 con internación.

CARACTERISTICAS

- Son establecimientos que prestan servicios de salud cuya característica fundamental es el servicio de hospitalización.

ACTIVIDADES

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

Q861000	Actividades de hospitales y clínicas, con internación. – Instituciones Prestadoras de Salud (IPS) Públicas y/o Privadas, que prestan servicios en los grados complejidad 3 o 4, con internación.
Q861001	Hospitales, clínicas, sanatorios y otras instituciones de servicios de salud con internación.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
ALTO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El índice de ocupación para construcción nueva o ampliación, no deberá exceder del 60% del área total del lote en el cual se vaya a construir o ampliar. ▪ Requieren 1 cupo de parqueo por cada dos espacios de atención (consultorio, apoyo diagnóstico, habitación, oficina, quirófano y otros similares) al interior del predio. ▪ Requieren área mínima de 30 m² para ambulancias, al interior del predio. ▪ Deben prever hidrantes inmediatos al predio. ▪ La construcción de nuevos hospitales de tercer y cuarto nivel deben contar con helipuerto. ▪ Estos establecimientos deben tener número de registro en el archivo general 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se ubicarán fuera de un radio no menor a 200 m, respecto a cementerios, central de sacrificios y rellenos sanitarios. Además no podrán colindar con Comercio de Alto Riesgo Colectivo. ▪ Los establecimientos pertenecientes a estos grupos no podrán ubicarse a una distancia inferior de 50 m de los siguientes usos: C-1 (actividad de establecimientos de comercio al por menor de bebidas -alcohólicas y licores- y productos del tabaco), servicios de esparcimiento público (S-9) (a excepción de los restaurantes y asaderos de pollos y carnes y las casas de banquetes); de 150 m de juegos de suerte y azar (S-15) en nivel de impacto alto; y de 100 m con servicios personales especiales (S-10). ▪ 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



Verifique Autenticidad
21-2-0250-CN

	<p>de Corpocaldas, o la autoridad ambiental competente.</p>	<p>perpendicular del acceso principal del otro establecimiento. Los accesos principales serán definidos por el establecimiento.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En las edificaciones, donde a la fecha de la expedición de la Resolución 4445/96 de Minsalud funcionen las instituciones prestadoras de servicios de salud, deberán adecuarse a las disposiciones allí contenidas de acuerdo al plan de cumplimiento que se establezca de común acuerdo con la Dirección Territorial de Salud de Caldas. ▪ Deben cumplir de acuerdo a la actividad con la Resolución 2003/2014. ▪ Deben cumplir con las leyes, resoluciones y/o decretos que apliquen para salud en el territorio nacional. ▪ Deben cumplir con la normatividad ambiental vigente. Cuando generen residuos hospitalarios deberán dar cumplimiento a las disposiciones del Decreto 351/2014 y las que modifiquen o las sustituyan.
--	---	--

Además, 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 atraktividad 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 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), 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.



Verifique Autenticidad

21-2-0250-CN



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) 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.



Verifique Autenticidad
21-2-0250-CN

Los demás usos permitidos se encuentran definidos en la Ficha Normativa del **AN 3.6**, 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 **
AN-3.6	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.

(...)

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



Verifique Autenticidad
21-2-0250-CN

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-3.6:** Mixta
- **TRATAMIENTO AMBITO NORMATIVO AN-3.6:** 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
21-2-0250-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
21-2-0250-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) m² 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) m² 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 m², 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. (...)

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.

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



Verifique Autenticidad
21-2-0250-CN

- 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 construidos 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 AUTOMÓVILES SE PUEDEN CONVERTIR A
VIS	TODAS	2 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	



Verifique Autenticidad
21-2-0250-CN

VIVIENDA NO VIP – NO VIS	DE 35 HASTA 45	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	PARQUEADEROS DE MOTOCICLETAS A RAZÓN DE 1 PARQUEADERO DE AUTOMÓVILES POR 5 PARQUEADEOS DE MOTOCICLETAS. (NO SE PODRÁN CONVERTIR LOS PARQUEADEROS ACCESIBLES).
	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.

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.*



Verifique Autenticidad
21-2-0250-CN

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.*
 - *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** *(De ser requerido por el perfil vial)*

1.2.1.2.5 ANTEJARDINES



Verifique Autenticidad
21-2-0250-CN

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.

• **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. (...)

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



Verifique Autenticidad
21-2-0250-CN

- Zonas verdes o plazoletas
 - Portería con cuarto de baño
 - Administración
 - Gimnasio
 - Cuarto de aseo
- **PLAN DE IMPLANTACIÓN**

1.3.1.1 DEFINICIÓN

Los Planes de Implantación son instrumentos para la aprobación y reglamentación de usos o actividades que, por su escala, ámbito de servicio o cobertura, o por su condición misma de peligrosidad o impacto urbanístico o ambiental, no se pueden localizar o ampliar con la simple conformidad normativa del uso en las fichas normativas.

Entiéndase por ampliar, cuando se pretenda incrementar el área construida de la actividad principal o de aquellas que impliquen un aumento en la movilidad tanto peatonal como vehicular o en la actividad de cargue y descargue.

TABLA 13 – USOS CUYA LOCALIZACIÓN OBLIGA A LA FORMULACIÓN DE UN PLAN DE IMPLANTACIÓN, Y EXCEPCIONES DE APLICACIÓN

USOS CUYA LOCALIZACIÓN OBLIGA A LA FORMULACIÓN DE UN PLAN DE IMPLANTACIÓN, Y EXCEPCIONES DE APLICACIÓN		
USOS EN NIVEL DE IMPACTO ALTO		EXCEPCIONES DE APLICACIÓN
C-7	SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES	NO SE REQUIERE PARA LOS CASOS DE MODIFICACIONES SIEMPRE Y CUANDO LA TOTALIDAD DE LA ACTIVIDAD CUMPLA TODOS LOS REQUERIMIENTOS NORMATIVOS VIGENTES.
S-4	ESTACIONES DE SERVICIO	N/A
S-11	SERVICIOS HOTELEROS	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS MENORES DE 2.500M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS)
S-12	OFICINAS Y OTROS SERVICIOS	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS MENORES DE 2.500M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS).
S-14	SERVICIOS MORTUORIOS	N/A
S-17	SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS	N/A
S-19	SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO	N/A
S-20	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE	N/A
IE-2	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 2 (IE-2)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE UN AULA NUEVA EN EDIFICACIONES SOBRE EJES ESTRUCTURANTES (VÍAS ARTERIAS), Y EN OTROS SECTORES HASTA CUATRO AULAS NUEVAS.
IE-3	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 3 (IE-3)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE UN AULA NUEVA EN EDIFICACIONES SOBRE EJES ESTRUCTURANTES (VÍAS ARTERIAS), Y EN OTROS SECTORES HASTA CUATRO AULAS NUEVAS.



Verifique Autenticidad
21-2-0250-CN

IE-4	INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 4 (IE-4)	NO SE REQUIERE PARA CONSTRUCCIÓN DE MENOS DE CINCO AULAS NUEVAS.
IS-2	INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 2 (IS-2)	N/A
IS-3	INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 3 (IS-3)	N/A
ISG-2	INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 2 (ISG-2)	N/A
IC-2	INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 2 (IC-2)	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS INFERIORES A 1.000 M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS).
IA-1	INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO (IA-1)	NO SE REQUIERE PARA ÁREAS INFERIORES A 2.000M2 CONSTRUIDOS (SIN INCLUIR SÓTANOS).
ICR	INSTITUCIONAL DE CULTO (ICR)	N/A
IM-3	INDUSTRIA MEDIANA	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL AREA CONSTRUIDA.
IP-4	INDUSTRIA PESADA (IP-4)	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL AREA CONSTRUIDA.
IE-5	INDUSTRIA ESPECIAL (IE-5)	NO SE REQUIERE PARA AMPLIACIONES INFERIORES AL 30% DEL AREA CONSTRUIDA.
V	VIVENDA	CUANDO NO SE ENCUENTRE DEFINIDO EN LA NORMATIVA ESPECIAL -VIVIENDA- AREAS DE AMORTIGUAMIENTO INDUSTRIAL, CONTENIDA EN EL ANEXO A-3 FICHA NORMA URBANA.

Fuente: Elaboración Equipo POT.

- **INSTRUMENTO AMBITO NORMATIVO AN-3.6 Licencia urbanística de construcción.**
- **OBSERVACIONES AMBITO NORMATIVO AN-3.6**

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.

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 201 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.



Verifique Autenticidad
21-2-0250-CN

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 03 de diciembre 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 ANA MARIA OSORIO identificado con CC: 1053810146, del presente Concepto de Norma Urbanística No. 21-2-0250-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.

USOS PERMITIDOS		
USOS PRINCIPALES		
<i>S-8, S-12, VU, VB, VM, VAC</i>		
CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-1	Bajo - Medio	
C-3	Bajo - Medio - Alto	
C-5	Bajo - Medio	
C-7	Medio - Alto	
C-8	Alto	
S-2	Alto	Únicamente la actividad con código CIU S960901
S-5	Bajo-Medio	
S-9	Medio	Requiere insonorización
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-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-22	Bajo	
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	
IC-1	Medio-Alto	
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
IA-1	Medio-Alto	
IDA-1	Bajo	
IL-2	Medio	

USOS COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES (vertical label on the left)

AMBITO NORMATIVO AN 3.6 (vertical label on the right)

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 por cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.

25



Verifique Autenticidad
21-2-0250-CN

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

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

Ventana Emergente - X

(1 of 1) Clear

consulta predial :

Ficha nueva predial	102000002920015000000000
coordX	1.175.225,76
coordY	1.051.426,11
Barrio	ARBOLEDA
Código Postal	170004
Ficha anterior	10202920015000

[Acercar a](#) ...

The background image shows an aerial view of a city block with a highlighted cyan property labeled CII 54. The map includes street names and various colored overlays representing urban planning zones.