



Verifique Autenticidad  
18-2-0801-CN

**EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-180676**

**CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA**  
**No. 18-2-0801-CN**

Solicitante: VALENTINA JARAMILLO GUERRERO  
C.C. 30330416  
No. Radicación: 17001-2-180676  
Fecha Radicación: Septiembre 14 del 201  
Ficha Catastral: 01-08-00-00-0001-0508-0-00-00-0000  
Matrícula Inmobiliaria: 100-90542  
Dirección del predio: VIA MUNICIPAL AL ZANCUDO  
Barrio: BOSQUES DE NIZA

**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 parcialmente construido
- Ámbito normativo: AN 8. Requiere tramitar licencia de Urbanización

**La norma para el predio se concreta con la licencia de urbanización,**

**La norma general para el Ámbito Normativo AN-8 es:**

El uso, **VIVIENDA MULTIFAMILIAR, VM**, está permitido como uso principal. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

**VIVIENDA**

Es el uso del suelo destinado a los inmuebles que sirven como lugar de habitación y residencia permanente de la población y que cuenta con las condiciones y provisiones urbanas básicas para su uso adecuado tales como los servicios públicos, la infraestructura vial y de servicios y las actividades complementarias.



Verifique Autenticidad  
18-2-0801-CN

**TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA**

De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas, se identifican las siguientes tipologías para efectos de su reglamentación:

**VU - Vivienda Unifamiliar:** Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

**VB - Vivienda Bifamiliar:** Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, en algunos casos.

**VM - Vivienda Multifamiliar:** Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende tres o más unidades prediales independientes, en altura. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

Se entenderá como desarrollo en altura el conjunto de pisos construidos y dispuestos desde el nivel de acceso de manera descendente o ascendente dependiendo de la topografía del terreno.

**VAC - Agrupaciones Cerradas de Vivienda:** Corresponde al desarrollo de varias edificaciones en conjunto cerrado, constituidas por unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general comunes al conjunto cerrado, como vías privadas, zonas de estacionamientos, zonas verdes, cerramientos, porterías, entre otros.

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

El uso, **SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES (C-7)**, está permitido en los niveles de impacto medio y alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

**SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES (C-7)**

Son los establecimientos destinados a la venta al detal y al por mayor de víveres y artículos complementarios, personales y para el hogar, además algunos de ellos cuentan con reglamentación interna y áreas comunes para su funcionamiento, cuyo uso es exclusivo para comercio, servicios institucional. Como parte integral de ellos cuentan los parqueaderos, las circulaciones internas, los locales y las áreas de servicios comunes.

**CARACTERÍSTICAS**

- **Venta especializada de bienes al detal y al por mayor.**



Verifique Autenticidad  
18-2-0801-CN

- Genera impacto físico causado por el tránsito peatonal, vehicular y actividades propias del uso.
- Genera concentración masiva de personas que acceden en una gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia mediana o prolongada en los establecimientos.

**ACTIVIDADES**

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

G471103 Comercio al por menor en supermercados y almacenes de cadena.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
MEDIO	<p>1. Supermercados, Centros Comerciales de 250 m<sup>2</sup> hasta 400 m<sup>2</sup> de área construida (AC):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Requiere 1 parqueadero por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil construida.</li> <li>▪ Área mínima de cargue y descargue al interior del predio de 2.50 m x 8.50 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Requiere Bodega al interior del predio independiente al área de cargue y descargue.</li> </ul>
ALTO	<p>2. Supermercados, Centros Comerciales y Almacenes por Departamentos mayores de 400 m<sup>2</sup> hasta 2.000 m<sup>2</sup> de área construida (AC):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Requiere 1 parqueadero por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil construida.</li> <li>▪ Requiere área de cargue y descargue al interior del predio con un área mínima de 60 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>3. Supermercados, Hipermercados, Centros Comerciales y Almacenes por Departamentos (Grandes Superficies Comerciales) mayores de 2.000 m<sup>2</sup> de área construida (AC):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Requiere 1 parqueadero por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil construida.</li> <li>▪ Requiere área de cargue y descargue al interior del predio con un área mínima de 150 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	

El uso, **SERVICIOS PERSONALES GENERALES (S-8)**, está permitido en los niveles de impacto bajo y medio. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

**SERVICIOS PERSONALES GENERALES (S-8)**

Son los establecimientos destinados a la venta de servicios personales con cubrimiento a nivel de vecindario, barrio, urbano y rural.

**CARACTERÍSTICAS**

- Algunas actividades generan impacto ambiental al agua (sustancias químicas, disolventes inflamables), al aire (maquinaria industrial, generadores de vapor y ruido).
- No requieren zonas especiales de exhibición y/o bodegaje.
- Abastecimiento mediante vehículos pequeños que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud.

**ACTIVIDADES**

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



Verifique Autenticidad  
18-2-0801-CN

C181200	Actividades de servicios relacionados con la impresión.
C181201	Encuadernación.
C181202	Acabado o recubrimiento (Empastado).
I561100	Expendio a la mesa de comidas preparadas.
I561101	Expendio a la mesa de comidas preparadas, en restaurantes.
I561300	Expendio de comidas preparadas en cafeterías.
I561301	Expendio a la mesa de comidas preparadas, en salones de onces, té y café.
I561302	Expendio a la mesa de comidas preparadas, en cafeterías y loncherías.
I561303	Servicios para eventos infantiles
I561901	Heladerías y fruterías.
I561201	Expendio por autoservicio de comidas preparadas en cafeterías.
I561900	Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.
I561902	Expendio de alimentos preparados realizado en fritanguerías.
J611000	Actividades de telecomunicaciones alámbricas.
J611001	Servicios de telégrafo.
J611002	Servicios de teléfono.
J611003	Servicios de télex y/o fax.
J611004	Servicios de internet.
N772202	Alquiler de películas y cintas cinematográficas.
M742000	Actividades de fotografía.
M742001	Actividades de restauración y retoque de fotografías y negativos.
M742002	Laboratorios de revelado.
M742003	Realización de retratos y estudios fotográficos.
M742004	Fotografías para agencias de publicidad y editores.
N821901	Servicios de reproducción, impresión heliográfica, fotocopias, envíos postales y elaboración de textos.
N821902	Servicio de plastificado.
S960903	Peluquería para animales domésticos.
S960904	Residencias, guarderías y salas de adiestramiento para animales.
S960100	Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel.
S960101	Lavanderías mecánicas y manuales.
S960102	Alquiler de ropa blanca, uniformes de trabajo y prendas conexas.
S960103	Servicio de teñido y tinte de ropa, alfombras y otros productos textiles.
S960104	Lavado de alfombras, tapetes y esteras.
S960200	Peluquería y otros tratamientos de belleza.
S960201	Servicios de peluquerías y barberías.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desde 10 m<sup>2</sup> hasta 30 m<sup>2</sup> de área construida.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los establecimientos que realicen procesos de preparación y cocción de alimentos, deben mitigar el impacto por humos y olores de conformidad con el Art. 2.2.5.1.3.7 del Decreto 1076 de 2015 en relación con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire, y las demás disposiciones que lo modifiquen, adicione y/o complementen; en ningún caso los ductos o dispositivos podrán localizarse en la fachada de la edificación.</li> <li>No se permite el consumo de bebidas alcohólicas.</li> <li>Las actividades con consumo de alimentos en el establecimiento podrán realizar ocupación de espacio público (antejardines) con mobiliario y atención, cuando se ubiquen en los sectores reglamentados como Bulevares,</li> </ul>
MEDIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desde 31 m<sup>2</sup> hasta 60 m<sup>2</sup> de área construida.</li> </ul>	
ALTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los servicios estéticos y los establecimientos de comidas, que superen los 250 m<sup>2</sup> de área útil construida, requieren 1 cupo de parqueo por cada 80 m<sup>2</sup> de área útil construida al interior del predio, cuando sea obra nueva o intervenciones totales de la edificación.</li> </ul>	



Verifique Autenticidad  
18-2-0801-CN

		<p>para lo cual deberán solicitar la licencia de ocupación del espacio público, no obstante deberán contar con atención al público al interior del establecimiento y esta no podrá ser menor a la del espacio público a utilizar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estas actividades deben contar con una zona independiente para la disposición de basuras.</li> <li>▪ Las actividades incluidas dentro de esta tipología que realicen elaboración de alimentos deben cumplir con lo establecido en la Ley 09/79 y el Decreto 3075/97 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.</li> </ul>
--	--	---

El uso, **SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO (S-9)**, está permitido en el nivel de impacto medio. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

**SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO (S-9)**

Son los establecimientos de esparcimiento público destinados al expendio y consumo de bebidas alcohólicas y/o al baile al interior del establecimiento. Entre los cuales se definen los siguientes:

- Taberna y Discoteca: Son aquellos establecimientos públicos con suministro y consumo de bebidas alcohólicas y baile al interior del mismo.
- Bar, Cantina y Coctelería: Son los establecimientos públicos con suministro y consumo de bebidas alcohólicas sin la actividad de baile.
- Restaurantes y Asaderos de Pollos y Carnes: Son los establecimientos públicos cuya actividad principal está destinada a la venta y consumo de comidas preparadas en el mismo lugar y al consumo de bebidas alcohólicas como complemento a la actividad principal, sin la actividad de baile.
- Casas de Banquetes: Son aquellos establecimientos públicos destinados a la venta y consumo de comidas preparadas en el mismo lugar como actividad principal y al suministro y consumo de bebidas alcohólicas con la actividad de baile y presentación de grupos musicales como actividad complementaria.
- Club Social: Se denomina Club Social al grupo de personas libremente asociadas, de carácter público o privado, que desarrollan actividades sin ánimo de lucro y que cuentan con un mínimo de 4000 m<sup>2</sup> construidos y las siguientes zonas de esparcimiento:

\* Cafetería y Restaurante \* Bar \* Zonas Húmedas (sauna, turco, etc.) \* Parqueaderos \* Instalaciones Deportivas  
\* Área administrativa \* Salón de Eventos.

**CARACTERÍSTICAS**

- Genera impacto físico causado por el tránsito, congestión peatonal, vehículos y actividades a que da lugar por su naturaleza.
- Genera impacto ambiental al aire (ruido y emisiones).
- Tienen horarios laborales y de atención al público diurnos y nocturnos.

**ACTIVIDADES**

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

I561303	Fuentes de soda.
I561200	Expendio por autoservicio de comidas preparadas.
I561203	Expendio de alimentos preparados realizado por casas de banquetes.
I563000	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento.
I563001	Bares y cantinas.
I563002	Discotecas y tabernas.

<b>NIVEL DE IMPACTO</b>	<b>REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS</b>	<b>REQUERIMIENTOS GENERALES</b>
-------------------------	-----------------------------------	---------------------------------



Verifique Autenticidad  
18-2-0801-CN

<p>MEDIO</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sólo se permiten restaurantes y coctelerías, con áreas menores a 120 m<sup>2</sup> de área construida del local.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Los establecimientos de este grupo (a excepción de los restaurantes y asaderos de pollos y carnes y las casas de banquetes), 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> </ul>
<p>ALTO</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se permiten todas las actividades.</li> <li>▪ Se permitirá su localización en centros comerciales con áreas mayores de 7.000 m<sup>2</sup> construidos y hoteles con más de 4.000 m<sup>2</sup> de área construida, que garanticen el servicio de parqueadero al interior, sin importar el Ámbito Normativo donde se ubique.</li> <li>▪ Cuando superen los 250 m<sup>2</sup> de área útil construida, requieren 1 cupo de parqueo por cada 80 m<sup>2</sup> de área útil construida al interior del predio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <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> <li>▪ El establecimiento debe permitir el control visual de todos los espacios destinados a la atención al público, a excepción de los restaurantes.</li> <li>▪ Todos los establecimientos deben realizar la insonorización del local para dar cumplimiento a las normas de ruido vigentes, contenidas en la Resolución 0627/2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y/o los que modifiquen o sustituyan, a excepción de los restaurantes que no cuenten con amplificación de sonido y además deben mitigar los impactos generados por humos y olores (campana, chimenea, ducto y sistema de extracción, cuando se requiera, los cuales no podrán ser instalados en la fachada o espacio público) conforme a la normatividad ambiental vigente.</li> <li>▪ En las edificaciones de uso mixto en las que predomine la vivienda, se podrán ubicar estos servicios siempre y cuando no compartan pisos o muros con vivienda o vacíos arquitectónicos de la edificación.</li> <li>▪ En cuanto a las salidas de evacuación todas estas actividades deben cumplir con la norma NSR 10 (Títulos J y K) o las que la adición, modifiquen o sustituyan.</li> <li>▪ Todas estas actividades deben contar con una zona independiente para la disposición de basuras.</li> <li>▪ Las actividades incluidas dentro de esta tipología que realicen elaboración de alimentos deben cumplir con lo establecido en la Ley 09/79 y el Decreto 3075/97 o las normas que lo adiciónen, modifiquen o sustituyan.</li> </ul>

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



Verifique Autenticidad  
18-2-0801-CN

**SERVICIOS HOTELEROS (S-11)**

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

**CARACTERÍSTICAS**

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

**ACTIVIDADES**

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

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

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
ALTO	▪ Según Tabla de estructura de servicios hoteleros.	

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



Verifique Autenticidad  
18-2-0801-CN

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

• **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:**

Parte del predio ubicado en el ámbito normativo:	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE ADICIONAL *	INDICE ALTERNATIVO **
AN-8	4.0	1.0	NA

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

• **ÍNDICE DE OCUPACIÓN**

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

• **ALTURA MÁXIMA**



Verifique Autenticidad  
18-2-0801-CN

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**

**VÍA MUNICIPAL AL ZANCUDO**

Paramento: Ubicar el paramento a 15.00 m. del eje de la vía.

- **AREA DE ACTIVIDAD AMBITO NORMATIVO AN-8: Mixta**

- **TRATAMIENTO AMBITO NORMATIVO AN-8: Desarrollo.**

- **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:

**TABLA3 – AISLAMIENTOS POSTERIORES**

<b>ALTURA MÁXIMA EN METROS</b>	<b>AISLAMIENTOS POSTERIORES MINIMOS (mts)</b>
<b>Menor o igual a 9</b>	<b>Norma de patios</b>
<b>Mayor a 9 y menor o igual a 15</b>	<b>3</b>
<b>Mayor a 15 y menor o igual a 30</b>	<b>4</b>
<b>Mayor a 30 y menor o igual a 45</b>	<b>5</b>
<b>mayor a 45</b>	<b>6</b>

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.



Verifique Autenticidad  
18-2-0801-CN

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

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

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

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

**TABLA 4 – AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PROYECTO**

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

Fuente: Elaboración Equipo POT.

### • PARQUEADEROS

#### 1.2.1.4 PARQUEADEROS

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

**TABLA5 – PARQUEADEROS EN EDIFICACIONES DE VIVIENDA**

TIPO VIVIENDA	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA EN M2	NÚMERO DE CUPOS PARA RESIDENTES (AUTOMOVILES)	NÚMERO DE CUPOS PARA VISITANTES (AUTOMOVILES)	NÚMERO DE CUPOS PARA RESIDENTES (MOTOCICLETAS)
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  
18-2-0801-CN

<b>VIVIENDA NO VIP – NO VIS</b>	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 PARQUEADEROS 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.

- 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.
- Las dimensiones mínimas de las celdas de parqueaderos, son las siguientes:

**TABLA 6 – DIMENSIONES CELDAS DE PARQUEADEROS**

<b>DIMENSIONES MÍNIMAS CELDAS DE PARQUEADEROS</b>		
<b>AUTOMÓVILES</b>	<b>MOTOCICLETAS</b>	<b>PARQUEADEROS ACCESIBLES</b>
2.30 metros x 4.70 metros Libres  *Si tiene una construcción fija en sus costados, deberá ser de 2.50 metros libres x 4.70	0.90 metros x 2.00 metros Libres	3.70 metros x 5.00 metros Libres

Fuente: Elaboración Equipo POT.

- 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.

- Las dimensiones mínimas de circulaciones en parqueaderos, son las siguientes:

**TABLA 7 – DIMENSIONES MÍNIMAS CIRCULACIONES EN PARQUEADEROS**

<b>DIMENSIONES MÍNIMAS CIRCULACIONES EN PARQUEADEROS</b>	
<b>MULTIFAMILIARES</b>	<b>USOS DIFERENTES A VIVIENDA</b>



Verifique Autenticidad  
18-2-0801-CN

4.50 metros	5.00 metros
-------------	-------------

Fuente: Elaboración Equipo POT.

- Las celdas de parqueo para motocicletas que no estén sobre las vías de circulación de parqueaderos deberán tener un pasillo para maniobras de mínimo 1.00 metro de ancho.
6. Para los usos diferentes a vivienda, los requerimientos de parqueaderos, serán los establecidos en las regulaciones sobre Usos del Suelo del Plan de Ordenamiento Territorial.
  7. Cuando en una edificación se dé más de un uso, se deberá cumplir con los requerimientos específicos para cada uso establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.
  8. Las rampas para el acceso de vehículos desde la calle hacia el piso del parqueadero, no deben exceder al 22% de pendiente (positiva o negativa) y en todo caso deberán desarrollarse al interior del predio.
  9. En vías arterias principales los últimos cinco (5) metros de las rampas llegarán al andén con una pendiente máxima del 12%; o en su defecto se deberá realizar un diseño de curva vertical con el que se garantice una altura mínima.
  10. El sistema de rampas del tráfico vehicular interior tendrá una pendiente no mayor al 24%.
  11. Se deberá garantizar la conectividad de las áreas de parqueadero con el resto de la edificación.
  12. No se admitirá ningún cambio de uso para espacios que hayan sido aprobados como parqueaderos a menos que se cumpla con el requerimiento de parqueaderos para un nuevo uso.
  13. La servidumbre de tránsito que se genera respecto de dos parqueaderos alineados (uno adelante del otro) solo se permitirá en vivienda y no para otros usos.
  14. En ningún caso podrán ocuparse para parqueaderos las franjas correspondientes al antejardín, al andén y las franjas de amoblamiento urbano o zonas verdes.
  15. Para las actividades de Usos Permitidos que requieran cumplir con parqueaderos al interior del predio, y estos no se puedan resolver al interior del mismo, podrán ser resueltos en edificación especializada a menos de 200 metros, cuya propiedad y utilización sean exclusivos del uso que los genera (debidamente inscritos en la matrícula inmobiliaria); ó podrán ser compensados al Fondo para la Compensación de Parqueaderos.
  16. En los Bienes de Interés Cultural que no puedan cumplir las cuotas de parqueaderos reguladas para los mismos, se podrán compensar en el Fondo para la Compensación de Parqueaderos que trata el numeral anterior.
  17. Los predios que tengan un único frente y que den sobre vía o tramo de vía peatonal estarán exentos de cumplir las normas de parqueaderos.
  18. El gálibo mínimo para el desarrollo de parqueaderos será de dos metros con treinta centímetros (2.30m).
  19. En los parqueaderos se podrán implementar sistemas mecánicos, hidráulicos o similares para el movimiento vertical de vehículos tales como elevacoques, 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.



Verifique Autenticidad  
18-2-0801-CN

20. Se permite el uso de torres de parqueo, duplicadores de parqueo o similares para optimizar los cupos o espacios disponibles para los vehículos.

• **ANTEJARDIN**

1.2.1.2.5 ANTEJARDINES

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

- a. Los antejardines en las áreas de actividad residencial se tendrán que conservar en un 50% y tratarse como área verde empradizada y arborizada.
- b. Los antejardines en las áreas de actividad mixta y mixta-eje estructurante se tendrán que conservar en un 30% y tratarse como área verde empradizada y arborizada. No obstante donde se autorice su ocupación con actividades económicas por parte de Planeación Municipal, esta definirá el porcentaje de zona verde requerido.
- c. Los antejardines en áreas de actividad industrial e institucional serán empradizados y arborizados dejando únicamente como zonas duras los accesos tanto peatonales como de carga y descarga o de parqueaderos.

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

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

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

- a. El sótano debajo del antejardín solo podrá ser destinado para parqueaderos que sean requerimiento de los usos del suelo permitidos.
- b. La edificación del sótano sólo podrá sobresalir 0,40 metros sobre el nivel del andén.

1.2.1.2.5.1 CUBIERTAS EN ANTEJARDINES

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

1. Deberán ser abatibles y recogidas cuando las actividades que motivan su instalación no estén en funcionamiento.
2. El área a cubrir será respetando los porcentajes de área verde exigida en antejardines y podrá ocupar hasta el 50% del ancho del antejardín, medido de manera perpendicular a la fachada.
3. Las estructuras y elementos que conforman las cubiertas en antejardines deberán ser fácilmente desmontables, livianas, adosadas a la pared de la fachada correspondiente. Solamente se podrán utilizar cubiertas en materiales livianos como lonas y acrílicos.
4. No se permite cerramientos laterales ni frontales.
5. No se permite ningún tipo de aviso en las cubiertas de los antejardines, ni sobre ellas.
6. Las autorizaciones para la instalación de cubiertas en antejardines tendrán una vigencia de un (1) año.



Verifique Autenticidad  
18-2-0801-CN

- **CESIÓN**

- 1.2.2.1.1 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA**

Son cargas locales de la urbanización o parcelación, y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir al municipio para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización<sup>1</sup> o parcelación<sup>2</sup>.

- PARÁMETROS GENERALES DE LAS ÁREAS DE CESIÓN**

En todos los casos, las cesiones para espacio público y equipamientos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Toda actuación urbanística de urbanización o parcelación, luego de descontar del área bruta las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos, deberá dejar las áreas de cesión para espacio público y equipamientos colectivos. Las áreas de cesión obligatorias harán parte del área neta urbanizable y deberán ser incorporadas y entregadas materialmente al municipio de conformidad con lo estipulado en los artículos 2.2.6.1.4.6 a 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
2. El área de cesión mínima para espacio público y equipamientos será de 800 m<sup>2</sup> en licencias de urbanización, y de 450 m<sup>2</sup> en licencias de urbanización VIS y VIP.
3. Por lo menos el 50% del total de las áreas de cesión para espacio público y equipamientos se distribuirán espacialmente en un solo globo de terreno. El porcentaje restante se distribuirá en globos de terreno no menores a 800 m<sup>2</sup> (en licencias de urbanización), y de 450 m<sup>2</sup> (en licencias de urbanización VIS y VIP).
4. Los polígonos de las áreas de cesión deberán permitir que en cualquier superficie interior pueda ubicarse un rectángulo de mínimo quince metros por veinte metros (15m x 20m).
5. Se deberá garantizar el acceso a las áreas de cesión desde una vía pública vehicular con un frente mínimo de 15 metros lineales. En aquellos casos en que se entregue el área de cesión en un sólo globo de terreno, se deberá garantizar que ambas (espacio público y equipamiento) tengan frente sobre vía pública y el frente mínimo de cualquiera de los dos sea de 7 metros lineales.
6. El área de cesión mínima para espacio público y equipamientos en licencias de parcelación será de 4.000 m<sup>2</sup>. En licencias de parcelación las áreas de cesión deberán quedar en área neta urbanizable.
7. Las áreas de cesión para equipamientos en suelo suburbano deberán ser objeto de compensación al Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica Principal –EEP- y Espacio Público, que será reglamentado en un término no mayor a un año a partir de la publicación del presente Plan de Ordenamiento Territorial.
8. Cuando las áreas de cesión para espacio público y equipamientos no cumplan con las áreas mínimas y los requisitos señalados anteriormente, deberán ser compensadas al Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica Principal –EEP- y Espacio Público que será reglamentado en un término no mayor a

<sup>1</sup>Art. 2.2.6.1.1.4 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Art. 3 del Decreto 2218 de 2015.

<sup>2</sup>Art. 2.2.6.1.1.5 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Art. 1 del Decreto 1197 de 2016.



un año a partir de la publicación del presente Plan de Ordenamiento Territorial; o trasladadas a un proyecto de ciudad definido en el POT (Espacio Público y Estructura Ecológica Principal) según las áreas receptoras, priorizadas e identificadas en el numeral 2.2.1.1.1 CLASIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte para las áreas en ámbito de aplicación de instrumentos II: Áreas para la conservación para la ampliación del dominio público, identificadas en los Planos U-1 ESTRUCTURA ECOLOGICA DE SOPORTE URBANA y U-11 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO que forman parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial.

Lo concerniente a la homologación y el procedimiento para realizar este tipo de traslado se definirá en el Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica de Soporte -EES- y Espacio Público, el cual será reglamentado en un término no mayor a un (1) año a partir de la publicación del presente Plan.

9. La dimensión mínima de la franja de circulación peatonal de los andenes en áreas de cesión destinadas a equipamientos colectivos será de 1.50 metros.
10. Para toda actuación urbanística de urbanización o parcelación, el porcentaje de cesión de espacio público y equipamiento colectivo será:

**TABLA 8 – CÁLCULO DE CESIONES**

PORCENTAJES DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS POR AREA NETA URBANIZABLE			
UNIFAMILIAR-BIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR	MIXTO-VIVIENDA Y OTROS	OTROS USOS
25%	30%	30%	20%

Fuente: Elaboración Equipo POT.

Para las áreas de cesión en urbanizaciones o parcelaciones, el porcentaje de cesión para equipamientos será el 30% del total del área de cesión a la que se hace referencia en la Tabla anterior, el 70% restante se destinará para espacio público.

11. Las áreas de cesión para espacio público y equipamientos colectivos en urbanizaciones o parcelaciones sólo podrán destinarse a usos que satisfagan las necesidades colectivas, tales como:

**TABLA 9 – DESTINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN**

ESPACIO PÚBLICO	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
<p><b>-Plazas</b></p> <p><b>-Plazoletas</b></p> <p><b>-Parques</b> (Deportivo, Infantil, Ornamental)</p> <p><b>-Zonas verdes</b></p> <p><b>NOTA: Las áreas de cesión entrarán a formar parte de la estructura del espacio público efectivo.</b></p>	<p><b>-Equipamiento Educativo:</b> Son las áreas y edificaciones destinadas a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración a la sociedad.</p> <p><b>-Equipamientos de Salud:</b> Son las edificaciones e instalaciones destinadas a la administración y a la prestación de servicios de salud.</p> <p><b>-Equipamiento de Bienestar Social:</b> Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestaciones de servicios a grupos sociales específicos como familia, infancia, orfandad, adulto mayor, discapacitados y grupos marginales.</p> <p><b>-Equipamiento cultural:</b> Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las actividades culturales y tradicionales, a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y fortalecimiento y desarrollo de las relaciones y las creencias y los fundamentos de la vida en sociedad.</p> <p><b>-Equipamiento Recreativo y Deportivo:</b> Áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto</p>



Verifique Autenticidad  
18-2-0801-CN

	<p>rendimiento, a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas, así como los espectáculos con propósito recreativo”</p> <p><b>-Equipamiento de Seguridad Ciudadana:</b> Edificaciones e instalaciones destinadas a instituciones dedicadas a la salvaguarda de las personas y de los bienes.</p> <p><b>-Equipamiento de Servicios de la Administración Pública:</b> Son las edificaciones e instalaciones dedicadas a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades administrativas y el desarrollo de labores de gestión de los asuntos gubernamentales de todos los niveles.</p>
--	---

Fuente: Elaboración Equipo POT.

12. Los requerimientos mínimos para la dotación de las áreas de cesión para espacio público son las establecidas en la siguiente Tabla:

**TABLA 10 – REQUERIMIENTOS MÍNIMOS ÁREAS DE CESIÓN ESPACIO PÚBLICO**

ÁREA DE LA CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO (M2)	DOTACION ESPACIO PUBLICO
Hasta 2.000 m2	-Una (1) Unidad integral recreativa
Más de 2.000 m2 hasta 5.000 m2	-Una (1) Unidad integral recreativa. -Una (1) Cancha múltiple (mín. 15 x 30 m)
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	-Dos (2) Unidades integrales recreativas. -Una (1) Cancha múltiple (mín. 15 x 30 m)
Más de 10.000 m2 hasta 15.000 m2	-Una (1) Unidad integral recreativa. -Dos (2) Canchas múltiples (mín. 15 x 30 m c/u)
Más de 15.000 m2 hasta 20.000 m2	-Dos (2) Unidades integrales recreativas. -Dos (2) Canchas múltiples (mín. 15 x 30 m c/u)
Más de 20.000 m2 hasta 30.000 m2	-Tres (3) Unidades integrales recreativas. -Dos (2) Canchas múltiples (mín. 15 x 30 m c/u)
Más de 30.000 m2 hasta 40.000 m2	-Dos (2) Unidades integrales recreativas. -Tres (3) Canchas múltiples (mín. 15 x 30 m c/u)
Más de 40.000 m2	-Tres (3) Unidades integrales recreativas. -Tres (3) Canchas múltiples (mín. 15 x 30 m c/u)

Fuente:

Elaboración Equipo POT.

Las dotaciones estarán a cargo del urbanizador.

13. Las áreas de cesión para espacio público deberán estar debidamente urbanizadas y dotadas con el correspondiente engramado, arborización e infraestructura de servicios públicos domiciliarios, andenes y amoblamiento.
- Unidad integral recreativa.
  - Senderos peatonales con adoquín o similar.
  - Bancos y sitios de descanso y esparcimiento.
  - Arborización y ornamentación. Dicha arborización deberá tener en cuenta un diseño presentado por el urbanizador de acuerdo al Plan de Arborización del Municipio de Manizales.
  - Amoblamiento urbano: basureros, iluminación y señalización visual.



Verifique Autenticidad  
18-2-0801-CN

La unidad integral recreativa podrá desarrollarse a través de alguna de las siguientes categorías, con sus requisitos mínimos. Sus materiales deberán ser resistentes a la intemperie:

**TABLA 11 – UNIDAD INTEGRAL RECREATIVA**

PARQUE INFANTIL	PARQUE DE ADULTO MAYOR - PARQUE BIOSALUDABLE*
Rodadero (1) Columpios (3) Pasamanos 1 (2m lineales) Torre de vigilancia (1) Malla en soga (1) Puente colgante (1) Bancas (2)	Barras paralelas Pony Bicicleta estática Patines Remo Columpios Caminador Giro de cintura Timones Surf Volante Masaje Ascensor Esquí de fondo

Fuente: Elaboración Equipo POT.

\*De los equipos indicados en la Tabla anterior, el urbanizador deberá seleccionar como mínimo siete (7) equipos diferentes.

14. Se permitirá la compensación de las áreas de cesión mediante la dotación de las cesiones destinadas para equipamientos en la respectiva licencia de urbanización o parcelación. Esta compensación no podrá ser por el 100% del área a ceder. La Administración Municipal en un plazo no mayor a un (1) año a partir de la publicación del presente Plan, reglamentará lo pertinente a las especificaciones, homologación y procedimiento para llevar a cabo este tipo de compensación.
15. Las cesiones viales no se contabilizarán dentro de las áreas de cesión para equipamientos colectivos y espacio público en general.
16. Los antejardines de los predios privados resultantes de la urbanización, no hacen parte, en ningún caso, de las áreas de cesión.
17. En los planos urbanísticos y en los cuadros de áreas adoptados por la respectiva licencia urbanística, se deberán definir las cesiones para espacio público y para equipamientos.
18. El diseño del espacio público debe incorporar soluciones de accesibilidad al medio físico, para personas con movilidad reducida.
19. El suelo de protección de propiedad privada que sea objeto de tratamiento de conservación ambiental que haga parte de la zona a intervenir, podrá computarse como área de cesión para espacio público. La equivalencia entre los metros cuadrados de este tipo de suelo y los metros cuadrados de suelo efectivo de cesión será de 3 a 1, respectivamente. Sin embargo, el porcentaje máximo de áreas de cesión para espacio público que se recibirá en suelo de protección dentro de una licencia de urbanización o parcelación será del 30%. Para este tipo de cesiones no se exigirá el acceso desde una vía pública vehicular.



Verifique Autenticidad  
18-2-0801-CN

- **OBLIGACIONES DE PORCENTAJES DESTINADOS A VIS Y VIP AMBITO NORMATIVO AN-8**

Las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización, destinarán un porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP), el cual no podrá ser inferior al 20% previsto en el Decreto 1077 de 2015.

- **INSTRUMENTO AMBITO NORMATIVO AN-8**

1. Proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial
2. Plan Parcial, cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

- **OBSERVACIONES AMBITO NORMATIVO AN-8**

Para realizar intervenciones urbanísticas en áreas que presenten condiciones de riesgo o amenaza, es necesario la realización de estudios detallados que además incluyan en las condiciones, la ejecución de medidas de reducción y/o mitigación que se determinen en los estudios.

Las áreas intervenidas por llenos de cauces construidos, tendrán los aprovechamientos urbanísticos del ámbito normativo donde se localizan. En todo caso, deberán realizar estudios que determinen el posible nivel de afectación por subsidencia, y las obras que requieran desarrollar.

Se podrá plantear el desarrollo de Planes Parciales si se requiere de la gestión asociada de predios y el reparto de cargas y beneficios para el desarrollo del proyecto.

- Debe ajustarse en todo a lo establecido por la Ley 361/97, eliminación de barreras arquitectónicas.
- Debe tramitar la revisión de los diseños hidro-sanitarios y eléctricos por parte de la respectiva empresa prestadora del servicio.
- En lotes pendientes deberá presentarse plano topográfico y perfiles reales del terreno, en el momento de tramitar la respectiva licencia.

Dado en Manizales, en Octubre 3 de 2018

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