

EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2- 170585
CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA No. 17-2-0710-CN

Solicitante: GERMAN BOTERO ANGEL
C.C. 10256447
No. Radicación: 17001-2-170585
Fecha Radicación: Septiembre 26 del 201
Ficha Catastral: 010300000030801800000056
Matrícula Inmobiliaria: 100-162720
Dirección del predio: A KEVIN ANGEL Lo 2 RESERVA
Barrio: LA RAMBLA

ASUNTO: Concepto de norma urbanística para el predio anteriormente identificado.

ASUNTO: Concepto de norma urbanística para el predio anteriormente identificado.

Concepto de norma urbanística del suelo 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 este concepto 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 este concepto de uso 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 construcción o de urbanismo.

De conformidad con el comunicado 001-2012 de la Secretaria de Planeación Municipal, este concepto de uso del suelo no tiene validez para el trámite de funcionamiento, apertura y operación de establecimientos abiertos al público.

El predio en referencia se clasifica así:

- Suelo urbano.
- Ámbito normativo AN 2

- El uso del suelo que el acuerdo 0958 (Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales), determino para este predio, está contenido en la ficha normativa de usos del suelo correspondiente al Ámbito normativo AN 2.2, se anexa y forma parte de este concepto.

- Los usos relacionados a continuación son los permitidos en el Ámbito Normativo AN 2.2, los usos no relacionados se entienden como usos prohibidos. Las características y requerimientos para el establecimiento de los usos permitidos se encuentran en el medio magnético que se anexa y forman parte del concepto de norma

Código	Nivel de impacto	
C-4	Medio-Alto	Únicamente sobre la Av. Kevin Ángel
C-5	Bajo-Medio	
C-7	Medio - Alto	
C-8	Alto	
C-11	Alto	Esta tipología podrá desarrollar la tipología S-1 en edificación especializada.
S-2	Alto	
S-4	Alto	
S-5	Bajo-Medio	

S-9	Medio-Alto	Requiere insonorización.
S-11	Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio-Alto	Requiere edificación especializada
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-23	Bajo	
IE-1	Medio-Alto	
IE-2	Bajo-Medio-Alto	Requiere edificación especializada
IE-3	Bajo-Medio-Alto	Requiere edificación especializada
IE-4	Alto	Requiere edificación especializada
IS-1	Medio - Alto	
IS-2	Medio – Alto	Requiere edificación especializada
IS-3	Alto	Requiere edificación especializada
IS-4	Bajo-Medio-Alto	
ISG-1	Bajo-Medio	
ISG-2	Alto	Requiere edificación especializada
IC-1	Medio-Alto	
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
IA-1	Medio-Alto	

• **NORMAS AMBITO NORMATIVO 2**

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

ALTURA MÁXIMA EN METROS	AISLAMIENTOS POSTERIORES MINIMOS (mts)
Menor o igual a 9	Norma de patios

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

Fuente: Elaboración Equipo POT.

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

1.2.1.2.2 AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PROYECTO

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

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

TABLA 4 – AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PROYECTO

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

Fuente: Elaboración Equipo POT.

- **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO DE CONFORMIDAD CON LA MATRIZ NORMA URBANÍSTICA, SE TIENE:**

4.5

- **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL**

1,0

Corresponde a la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en Cargas Generales en Planes Parciales en suelo de Expansión Urbana.

- **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

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 urbanización¹ o parcelación².

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 m² en licencias de urbanización, y de 450 m² 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 m² (en licencias de urbanización), y de 450 m² (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

¹Art. 2.2.6.1.1.4 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Art. 3 del Decreto 2218 de 2015.

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

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 m2. 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 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
-Plazas -Plazoletas	-Equipamiento Educativo: 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>-Parques (Deportivo, Infantil, Ornamental)</p> <p>-Zonas verdes</p> <p>NOTA: Las áreas de cesión entrarán a formar parte de la estructura del espacio público efectivo.</p>	<p>-Equipamientos de Salud: Son las edificaciones e instalaciones destinadas a la administración y a la prestación de servicios de salud.</p> <p>-Equipamiento de Bienestar Social: 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>-Equipamiento cultural: 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>-Equipamiento Recreativo y Deportivo: Áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento, a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas, así como los espectáculos con propósito recreativo”</p> <p>-Equipamiento de Seguridad Ciudadana: Edificaciones e instalaciones destinadas a instituciones dedicadas a la salvaguarda de las personas y de los bienes.</p> <p>-Equipamiento de Servicios de la Administración Pública: 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:
Equipo POT.

Elaboración

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.

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.

- **OBLIGACIONES DE PORCENTAJES DESTINADOS A VIS Y VIP**

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**

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**

*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.

- Parte del predio se encuentra en amenaza; media y alta, por lo tanto se requiere dar cumplimiento a lo establecido en el componente urbano que establece:

2.2.3 ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO

Los criterios generales de intervención en las zonas con condición de amenaza y riesgo en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, son los señalados en el numeral 1.5.2.3 del Componente General del Documento Técnico de Soporte.

2.2.3.1 ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA O RIESGO

La delimitación de las áreas con condición de amenaza o riesgo en suelo urbano se identifica en los Planos U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANA, U-4B AMENAZA POR SUBSIDENCIA URBANO, U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO, U-6 TRATAMIENTO ZONAS DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS, U-7 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS, U-7A SUELOS DE PROTECCIÓN POR RIESGO NO MITIGABLE, y según las fajas de inundación contenidas en los Planos U-8 AMENAZA POR INUNDACIÓN URBANA y U-9 RIESGO POR INUNDACIÓN URBANO, que forman parte integral del presente Plan.

La delimitación de las áreas con condición de amenaza o riesgo en suelo de expansión urbana (suelo de expansión El Rosario), se identifica en los Planos U-4A AMENAZA POR DESLIZAMIENTO EN SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA y U-5A RIESGO POR DESLIZAMIENTO EN SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA, que forman parte integral del presente Plan.

Para los suelos de expansión urbana del Kilómetro 41 y Occidental-Sector La Palma, se priorizará en el corto plazo la realización de los estudios de detalle de que trata el artículo 2.2.2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, de conformidad con el Plano U-7 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS - SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.

El municipio de Manizales incorpora al suelo de protección por riesgo no mitigable las zonas con estudios detallados que corresponden a los sectores de Sacatín, Villa Julia y Chachafruto. Una vez sea expedido el acto administrativo que acoja la zonificación resultante del estudio de detalle en los sitios priorizados (Plano U-7 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS –SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN), se incorporará en el plano de suelos de protección por riesgo (U-7A SUELOS DE PROTECCION POR RIESGO NO MITIGABLE).

El régimen de usos y tratamientos, normas de densidades, ocupación y edificabilidad del suelo según los ámbitos normativos contenidos en el Plano U-29 ÁMBITOS NORMATIVOS y el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA, estarán condicionados a los resultados de los estudios detallados (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.2.1.3.3.3) para determinar la posibilidad de que éstas áreas puedan ser urbanizadas y utilizadas para el desarrollo de vivienda, comercio o para el sector institucional, entre otros.

2.2.3.1.1 CRITERIOS PARA LA CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE ANÁLISIS

2.2.3.1.1.1 INUNDACIÓN

Para la realización de los estudios detallados a los que hace referencia el artículo 2.2.2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, la unidad de análisis para el caso de amenaza por inundaciones será el área afectada. Para lo cual se tendrá en cuenta la información de la cuenca de la fuente hídrica o drenaje aferente aguas arriba del sitio de interés para la modelación y el análisis meteorológico, hidrológico e hidráulico. En el caso de amenaza por inundaciones se deben tener en cuenta las disposiciones señaladas en la Resolución de Corpocaldas 561 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015.

En el caso de cuencas urbanas con su área totalmente urbanizada, la evaluación debe realizarse considerando los drenajes existentes y aquellos que hayan sido intervenidos y que puedan inducir situaciones de amenaza sobre el predio objeto del análisis.

2.2.3.1.1.2 AVENIDAS TORRENCIALES

Para la realización de los estudios detallados a los que hace referencia el artículo 2.2.2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, la unidad de análisis para el caso de amenaza por avenidas torrenciales será el área afectada. Para lo cual se tendrá en cuenta la información de la cuenca de la fuente hídrica o drenaje aferente aguas arriba del sitio de interés para para la modelación y el análisis meteorológico, hidrológico e hidráulico. En el caso de amenaza

por avenidas torrenciales se deben tener en cuenta los estudios de torrencialidad para el ajuste de las fajas de la Resolución de Corpocaldas 561 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015.

En el caso de cuencas urbanas con su área totalmente urbanizada, la evaluación debe realizarse considerando los drenajes existentes y aquellos que hayan sido intervenidos y que puedan inducir situaciones de amenaza sobre el predio objeto del análisis.

2.2.3.1.1.3 DESLIZAMIENTOS O MOVIMIENTOS EN MASA

Para la realización de los estudios detallados a los que hace referencia el artículo 2.2.2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, la unidad de análisis para el caso de amenaza por deslizamientos o movimientos en masa será un área que incluya la geoforma (tener en cuenta el plano D-2 SUBUNIDADES GEOMORFOLÓGICAS URBANAS) en la cual está ubicado el predio, de tal forma que involucre las laderas de influencia que puedan comprometer la estabilidad del predio o predios objeto de análisis.

2.2.3.1.2 CRITERIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS DETALLADOS

Los estudios detallados que determinen la mitigabilidad de la amenaza y del riesgo en un área definida tendrán que cumplir las especificaciones técnicas metodológicas establecidas para el efecto y de conformidad con lo establecido para el trámite de licencias urbanísticas contempladas en el Decreto 1077 de 2015 en los arts. 2.2.2.1.3.1.5 y 2.2.2.1.3.2.2.1 al 2.2.2.1.3.2.2.8, y el numeral 2.2.3.1.1 del presente DTS Urbano, las que establezca la Norma Geotécnica y de Movimiento de Tierras de la ciudad para la amenaza o riesgo por deslizamiento que adopte el Municipio, y los requisitos de la Resolución 561 de 2012 para la amenaza o riesgo por inundaciones.

2.2.3.1.3 PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS RESULTADOS DE ESTUDIOS DETALLADOS EN EL POT

En los suelos urbano y de expansión que hayan sido zonificados en los estudios básicos como amenaza alta o media, o riesgo alto y que al momento de cualquier actuación urbanística no hayan sido objeto de estudios de detalle; el gestor y/o promotor y/o urbanizador, podrá realizarlos dentro del trámite de actuaciones urbanísticas.

De este modo, el gestor y/o promotor y/o urbanizador presentará ante la Secretaría de Planeación los estudios de detalle para la unidad de análisis, cumpliendo con las exigencias señaladas en los numerales 2.2.3.1.1 y 2.2.3.1.2 del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte.

Así mismo, en los estudios detallados deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación, las acciones para realizar seguimiento y monitoreo a fin de garantizar que no se generen condiciones de riesgo.

El alcalde municipal o la dependencia delegada para el efecto, de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.8 del Decreto 1077 de 2015 y con base en los estudios detallados, expedirá el acto administrativo en el que se realizará la precisión cartográfica con la zonificación resultante de dicho estudio para su incorporación en la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial.

En consecuencia, las zonas que se habiliten para el desarrollo de intervenciones acogerán las normas urbanísticas contenidas en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA según el ámbito normativo donde se localicen.

Los predios que resulten señalados como de riesgo no mitigable en la zonificación de los estudios detallados, formarán parte de los suelos de protección y surtirán el proceso señalado en el Flujograma Suelo de Desarrollo Condicionado (Gráfico 21), contenido en el numeral 1.5.2.5 del Componente General.

2.2.3.1.4 ÁREAS DE RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS

Se acogen los resultados de los estudios detallados de amenaza y/o riesgo en los cuales se definieron las zonas con riesgo mitigable y no mitigable, así como las zonas de amenaza media y alta donde se determinó la viabilidad de intervención, en los siguientes sectores del suelo urbano:

- **ESTUDIOS DE RIESGO:**

- a. Sacatín. (Acuerdo Municipal N° 849 de 2014).
- b. Villa Julia.
- c. Chachafruto.
- d. Bajo Villa Jardín.

- **ESTUDIOS DE AMENAZA:**

- - a. Polígono La Cumbre. (Resolución N° 003 de 2015 expedida por la U.G.R).
 - b. Polígono Colseguros. (Resolución N° expedida por la U.G.R).
 - c. Quebrada Manizales. (Demarcación de la Faja Forestal Protectora de la Quebrada Manizales. Luis Arturo Gómez Tobón – Jorge Alonso Aristizábal. 2011-2012).
 - d. Los Alcázares (sector contiguo al Ecoparque).

Dichas zonas se delimitan en el Plano U-6 TRATAMIENTO ZONAS DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

2.2.3.2 PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL CONOCIMIENTO Y LA REDUCCIÓN DEL RIESGO

Los programas y proyectos para el conocimiento y la reducción (prevención y mitigación) del riesgo que se ejecutaran durante el periodo de vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial corresponderán a la priorización de estudios detallados y conocimiento de amenazas de menor recurrencia en el municipio.

La priorización para la elaboración de los estudios detallados de que trata el Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.2.1.3.3.2, num 2.1, se sujetarán a las áreas con condición de alto riesgo configurado (Áreas construidas) identificadas en los estudios básicos, contenidas en el Plano U-7 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS – SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN, que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Teniendo en cuenta que las zonas de riesgo alto forman parte del suelo con desarrollo condicionado, es decir sujetas a la elaboración de estudios detallados, en el corto y mediano plazo se prioriza la realización de dichos estudios, los cuales definirán los programas y proyectos para el conocimiento y la reducción (prevención y mitigación) del riesgo que se ejecutarán durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. Los estudios de detalle definirán el desarrollo de medidas de mitigación estructurales y no estructurales y las acciones para adelantar procesos de reubicación o mejoramiento integral.

Se realizará un proyecto a mediano plazo que permita incorporar en los estudios básicos la información relacionada con amenazas de menor recurrencia y de las cuales no se tiene registros para análisis como son los deslizamientos rotacionales, carcavamientos, subsidencias, reptación, desprendimientos y caídas de roca entre otros. De igual forma se deberá inventariar los procesos de inestabilidad que se presenten con el respectivo soporte y análisis de cada proceso. Los proyectos se ejecutarán de manera conjunta con la Corporación Autónoma Regional de Caldas.

La realización de los estudios de detalle para la intervención de las zonas de Amenaza media y alta (riesgo implícito – Áreas no construidas) estarán sujetos a la dinámica urbanística de la ciudad, por lo tanto no requieren priorización.

De conformidad con lo estipulado en el Parágrafo del artículo 2.2.2.1.3.3.3 del Decreto 1077 de 2015, la realización de los estudios detallados podrán estar a cargo del gestor y/o promotor y/o urbanizador dentro del trámite de licenciamiento urbanístico.

- **PARAMENTOS:**

AVENIDA KEVIN ANGEL

Paramento	Ubicar el paramento a 7.50 m. Del borde exterior del sardinel, además de la zona verde si esta existe.
Andén	2.50 m.
Zona Verde	La existente.
Antejardín	5.00 m
Calzadas ó vías:	Existente.
Voladizo	1.00 m.

• 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 PARQUEADEROS DE MOTOCICLETAS A RAZÓN DE 1 PARQUEADERO DE AUTOMÓVILES POR 5 PARQUEADEROS DE MOTOCICLETAS. (NO SE PODRÁN CONVERTIR LOS PARQUEADEROS ACCESIBLES).
VIS	TODAS	2 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	
VIVIENDA NO VIP – NO VIS	DE 35 HASTA 45	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	
	MAYOR A 45 HASTA 60	2 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	
	MAYOR A 60 HASTA 100	2 POR CADA 3 VIVIENDAS	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	
	MAYOR A 100 HASTA 150	1 POR VIVIENDA	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	
	MAYOR A 150	2 POR VIVIENDA	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	

Fuente: Elaboración Equipo POT.

2. Los parqueaderos para vehículos de visitantes podrán ser bahías integradas a la malla vial sin afectar las áreas definidas para andenes, zonas verdes y antejardines.
3. Las dimensiones mínimas de las celdas de parqueaderos, son las siguientes:

TABLA 6 – DIMENSIONES CELDAS DE PARQUEADEROS

DIMENSIONES MÍNIMAS CELDAS DE PARQUEADEROS

AUTOMÓVILES	MOTOCICLETAS	PARQUEADEROS ACCESIBLES
2.30 metros x 4.70 metros Libres *Si tiene una construcción fija en sus costados, deberá ser de 2.50 metros libres x 4.70	0.90 metros x 2.00 metros Libres	3.70 metros x 5.00 metros Libres

Fuente: Elaboración Equipo POT.

- 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

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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- El sistema de rampas del tráfico vehicular interior tendrá una pendiente no mayor al 24%.
- Se deberá garantizar la conectividad de las áreas de parqueadero con el resto de la edificación.
- 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.
- 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 2017

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCIA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS