



Verifique Autenticidad  
19-2-0150-CN

EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-19-0310

**CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0150-CN**

Mayo 22 de 2019

Solicitante:	GUSTAVO ADOLFO LASSO TRIGOS
C.C.	79 652 662
No. Radicación:	17001-2-19-0310
Fecha Radicación:	Mayo 2 del 2019
Ficha Catastral:	00-02-00-00-0008-0801-8-00-00-0409
Matrícula Inmobiliaria:	100-128714
Corregimiento:	PANORAMA
Vereda:	EL ARENILLO

**ASUNTO:** Concepto de norma urbanística rural 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 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 urbanización o de construcción

**El predio en referencia se clasifica así:**

- Suelo rural.
- Corregimiento Panorama.
- Centro Poblado Rural, CPR, El Arenillo.

**El predio tiene las siguientes características:**

1. El predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento. Plano R-11
2. El predio se encuentra en zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero.
3. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15
4. El predio tiene amenaza sísmica Plano R-16
5. El predio tiene amenaza por incendio forestal Plano R-17
6. El predio se encuentra en área con susceptibilidad arqueológica. Plano R-18
7. Clase agrológica 4pc-2 y 6p-2.



Verifique Autenticidad  
19-2-0150-CN

## Se requiere la siguiente gestión

1. El predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento. Plano R-11

El componente general del P.O.T establece:

### 1.5.2.5 SUELOS DE DESARROLLO CONDICIONADO

*Se plantea como un uso del suelo provisional que se asigna a áreas de amenaza media o alta y riesgo alto, donde aún está por definirse la vocación del suelo en forma definitiva, lo que depende de la mitigabilidad que tiene la amenaza existente en el sitio.*

*En otras palabras, el suelo de desarrollo condicionado corresponde a un área restringida para efectos del desarrollo urbano hasta que se decida la factibilidad de reducir la amenaza.*

*Está constituido por zonas localizadas dentro de cualquiera de las clases de suelo definidas en el art. 30 de la Ley 388 de 1997, las cuales están sujetas a intervención prospectiva o correctiva, en las cuales se podrían realizar las obras pertinentes para habilitar el suelo para futuros desarrollos.*

*De acuerdo con lo anterior, corresponde a un área en la que no se puede realizar intervenciones urbanísticas hasta que la mitigabilidad de la amenaza y/o del riesgo esté definida, hasta entonces el uso del suelo permanece restringido.*

*Este suelo se puede valorizar o revalorizar, teniendo en cuenta que el propietario puede asumir la construcción de las obras que se deben realizar para reducir la amenaza.*

Para atender la amenaza media y alta por deslizamiento, se requiere tramitar ante La Secretaria de Planeación Municipal los términos de referencia para los estudios detallados. Numeral 3.2.1.4 Componente Rural.

### 3.2.1.4 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.*

#### 3.2.1.4.1 ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA O RIESGO

*La delimitación de las áreas con condición de amenaza o riesgo en suelo rural se identifica en los Planos R-11 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO RURAL, R-12 RIESGO POR DESLIZAMIENTO RURAL, R-13 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS y según las fajas de inundación identificadas en el Plano R-14 AMENAZA POR INUNDACIÓN (que incorpora el estudio de las rondas hídricas en la cuenca del río Chinchiná) y el Plano R-15 AMENAZA VOLCÁNICA POR LAHARES Y CAIDA DE CENIZA (se obtiene mediante la integración de la modelación realizada por Ignacio Vélez para el sector de El Rosario, el modelamiento en el software CAPRA – VHASt y el Mapa del Servicio Geológico Colombiano Versión 3 del 2015), que forman parte integral del presente Plan.*

*La delimitación de las áreas con condición de amenaza o riesgo en los centros poblados rurales (Alto Tablazo, Bajo Tablazo, Kilómetro 41, San Peregrino, La Aurora, Cuchilla del Salado y La Cabaña), se identifica en los Planos R-11A AMENAZA POR DESLIZAMIENTO CENTROS POBLADOS y R-12A RIESGO POR DESLIZAMIENTO CENTROS POBLADOS, que forman parte integral del presente Plan.*

*Para los centros poblados Alto Corinto, Bajo Corinto, Alto Lisboa, La Garrucha y Minarica, 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 R-13 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS RURAL Y CENTROS POBLADOS.*

*Inicialmente ningún suelo en suelo rural será catalogado como de protección por riesgo alto no mitigable hasta tanto no se determine la posibilidad de que las áreas con condición de amenaza o riesgo puedan ser intervenidas (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.2.1.3.1.4); es decir, si es factible cambiar el nivel o grado de peligro en el sitio, según los criterios para la caracterización de las unidades de análisis en las áreas objeto de los estudios detallados intervenidas (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.2.1.3.3.3).*



Verifique Autenticidad  
19-2-0150-CN

*El régimen de usos y tratamientos para las categorías del suelo rural (agropecuaria y de desarrollo restringido) se desarrolla en el presente DTS y en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que hace parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.*

#### **3.2.1.4.2 CRITERIOS PARA LA CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE ANÁLISIS**

##### **3.2.1.4.2.3 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 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.*

##### **3.2.1.4.3 CRITERIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS DETALLADOS**

*Todas las intervenciones urbanísticas u obras de infraestructura vial y de servicios públicos requerirán la elaboración de estudios detallados que determinen la mitigabilidad de la amenaza y/o del riesgo en un área definida y 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, 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 del Decreto 1077 de 2015, el numeral 3.2.1.4.2 del presente DTS Rural y los requisitos de la Resolución de Corpocaldas 077 de 2011 para la amenaza o riesgo por inundaciones.*

##### **3.2.1.4.4 PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS RESULTADOS DE ESTUDIOS DETALLADOS EN EL POT**

*En el suelo rural los predios que hayan sido zonificados en los estudios básicos como amenaza alta o media, o riesgo alto y que al momento de cualquier actuación urbanística u obras de infraestructura no hayan sido objeto de estudios de detalle; el gestor y/o promotor y/o urbanizador podrá realizarlos para el trámite correspondiente.*

*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 para el área objeto de intervención, cumpliendo con las exigencias señaladas en los numerales 3.2.1.4.2 y 3.2.1.4.3 del Componente Rural 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 en suelo rural acogerán las normas contenidas en el presente DTS y el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que hace parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.*

*Para el desarrollo de usos agropecuarios en predios con amenaza media y alta no se requerirá la elaboración de estudios detallados. En todo caso se deberán acoger las disposiciones de manejo contenidas en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL.*

*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.*

*De conformidad con lo estipulado en el Parágrafo del artículo 2.2.2.1.3.3.4 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.*

## **2. El predio se encuentra en zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero.**

En referencia a la zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero, PCC, se requiere obtener concepto favorable del Ministerio de Cultura. Resolución 2079 de 2011

Para su gestión y desarrollo de actividades se debe tener en cuenta el Plan de Manejo el cual se adopta en el presente Plan de Ordenamiento Territorial. El Plan de Manejo podrá ser actualizado o ajustado por Decreto Municipal.



Verifique Autenticidad  
19-2-0150-CN

Las estrategias de desarrollo deberán estar dirigidas a potenciar el área mediante programas de educación ambiental y turismo que sirvan para el empoderamiento social y la generación de recursos para su enriquecimiento y consolidación como parte de la red de conectividad de Manizales. Para ello se promoverá su desarrollo desde la iniciativa privada, el cual requerirá del Plan de intervención ajustado a los requerimientos generales, acogiendo lo establecido en el Plan de Manejo.

En las propuestas se deben retomar los programas de sostenibilidad del paisaje y las medidas y recomendaciones generadas por el Plan de manejo del Paisaje Cultural Cafetero.

En las zonas de desarrollo sostenible se promoverá los programas de reconversión de sistemas productivos.

En todo caso, no podrán realizar construcciones, subdivisiones, ni parcelaciones ni nuevos desarrollos productivos a los existentes en el área. Los cultivos existentes deberán transformarse a sistemas sostenibles Agrosilvícolas: Establecer semilleros de especies nativas; sembrar cultivos permanentes en pequeños bloques; mantener las coberturas arbóreas naturales por lo menos en 70% del área; manejar las aguas de escurrimiento mediante zanjas transversales dirigidas a las áreas de drenaje. Mantener las coberturas vegetales arbóreas o arbustivas naturales; mezclar los cultivos permanentes con árboles y pastos; los cultivos en menor proporción que los pastos.(Con soporte en el estudio semidetallado de suelos del IGAC)

Se permiten actividades controladas, y de uso sostenible de recursos naturales, con restricciones en la densidad de ocupación y la construcción y ejecución de proyectos de desarrollo, bajo un esquema compatible con los objetivos del Paisaje Cultural Cafetero, y acogiendo las condiciones establecidas por el Ministerio de Cultura o quien haga sus veces.

Se requiere solicitar al Ministerio de Cultura los parámetros de los estudios que se requieren presentar para la aprobación de proyecto.

3. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15\*
4. El predio tiene amenaza sísmica Plano R-16\*
5. El predio tiene amenaza por incendio forestal Plano R-17\*

\*En cuanto a amenazas de origen tecnológico, las que se presentan en el municipio de Manizales son los incendios y derrames de hidrocarburos y sustancias peligrosas. Otras amenazas identificadas pero de las cuales no se tiene registro de eventos son las relacionadas con las redes de servicios públicos.

En lo relacionado con las amenazas tecnológicas estarán orientadas desde el Plan Municipal para la Gestión del Riesgo de Desastres (PMGRD), así como la Estrategia para la Respuesta y los Planes de Contingencia de las Empresas de Servicios Públicos en cuanto a sus líneas vitales.

En cuanto a la amenaza natural de mayor impacto pero menos recurrente como el caso de la amenaza sísmica, se cuenta con el estudio de la microzonificación sísmica urbana que aunque no es un determinante para el ordenamiento territorial sí se constituye en un referente técnico para el diseño constructivo en la ciudad y que deberá ser adoptado legalmente. En el caso del suelo rural se cuenta con estudios de amenaza sísmica que al igual que en el suelo urbano no se consideran como determinantes para el ordenamiento del territorio.

De igual forma, la amenaza volcánica no hace parte de determinantes del ordenamiento territorial, sin embargo se considera importante tener en cuenta el Mapa del Servicio Geológico Colombiano “Mapa de Amenaza Volcánica del Volcán Nevado del Ruiz Versión 3 del 2015” referido a las zonas de



Verifique Autenticidad  
19-2-0150-CN

amenaza alta por Lahares y a la caída de cenizas para la protección de los habitantes desde el punto de vista de ambiental y de salud.

6. El predio se encuentra en área con susceptibilidad arqueológica. Plano R-18

Lineamiento:

Incorporar en el contenido de los POT el componente de patrimonio arqueológico y las acciones requeridas para su identificación, conservación y manejo adecuado.

Acciones:

Identificar las zonas con mayor potencial de hallazgos de vestigios arqueológicos y o referenciarlas para el POT.

La identificación de las zonas con potencial de hallazgos de vestigios arqueológicos se encuentra contenida en el Plano R-18 SUSCEPTIBILIDAD ARQUEOLÓGICA que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

### Una vez atendidas y resueltas las características descritas, y realizado el ajuste cartográfico respectivo, la norma para el predio es:

- El uso, **VIVIENDA UNIFAMILIAR RURAL, VUR**, está permitido.

#### 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 previsiones urbanas básicas para su uso adecuado tales como los servicios públicos, la infraestructura vial y de servicios y las actividades complementarias.

#### 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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toda construcción de vivienda deberá cumplir con las normas de urbanismo y</li> </ul>



Verifique Autenticidad  
19-2-0150-CN

<b>BAJO</b>	<p>construcción vigentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>
-------------	--

**LINEAMIENTOS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR RURAL:**

- **FRENTE MINIMO DEL LOTE:** 12 metros
- **DENSIDADES MAXIMAS:** 30 Viviendas / HA Bruta
- **LOTE MINIMO PARCELACIÓN:** 2.000 m<sup>2</sup>
- **ALTURA MÁXIMA:** Hasta 2 pisos a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano.
- **AISLAMIENTOS** 2.00 metros a cada lado.

**El Componente Rural establece:**

**3.2.2.1.1 NORMAS DE ORDENAMIENTO PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DE LOS CENTROS POBLADOS**

Las normas con densidades, índices máximos de ocupación y construcción, y asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes, se encuentran contenidas en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que forma parte integral del presente Plan.

Las cesiones de las actuaciones de Parcelación deberán acogerse a los parámetros para las cesiones urbanísticas contenidos en el Anexo A-5 NORMAS GENERALES.

**3.2.2.1.2 NORMAS GENERALES APLICABLES A LAS CONSTRUCCIONES EN LOS CENTROS POBLADOS**

Las construcciones en los centros poblados, deberán cumplir con las siguientes regulaciones:

1. Toda construcción que se desarrolle en los centros poblados del suelo rural, deberá tener en cuenta las condiciones establecidas para las categorías de los suelos protección.
2. Para todo proyecto se deberán tener en cuenta los siguientes requisitos:
  - a. Comprobar la autosuficiencia o disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, disposición y tratamiento final de las aguas, aseo y energía eléctrica, por parte de los distintos prestadores de dichos servicios.



Verifique Autenticidad  
19-2-0150-CN

- b. Toda construcción ubicada en los centros poblados debe tener el sistema apropiado para el tratamiento de aguas residuales, debidamente aprobado por Corpocaldas o quien haga sus veces.
- c. Para el caso de construcciones colectivas se cumplirá con lo establecido por el presente Plan, respecto a los servicios públicos domiciliarios.
- d. Las especificaciones mínimas que deben tener las vías para el acceso de los vehículos recolectores de basura, son las siguientes:
  - Ancho mínimo disponible: 3,6 metros.
  - Resistencia vía y tapas de cámara: mínimo 16 toneladas de peso por vehículo (lleno).
  - Altura libre: 3,5 metros.
  - Radio de giro: 4,5 metros para ancho de 3,6 metros; y 9 metros para ancho de 7 metros.
  - Pendiente Máxima: 20%

En caso de que estas exigencias no puedan cumplirse, será necesario concertar con la empresa prestadora del servicio de aseo el mecanismo de almacenamiento, transporte y disposición final de basuras y desechos.

- e. Las construcciones deberán cumplir con la Norma Sismo – Resistente Nacional.
- f. Se deberá mantener la continuidad del andén. Este no podrá ser interrumpido por escaleras, rampas o cualquier elemento que obstaculice la libre circulación de éste.
- g. Todos los espacios interiores deberán estar iluminados y ventilados de manera natural.
- h. Cualquier cerramiento deberá construirse con barrera viva o materiales transparentes (reja) sobre un zócalo de 60 cm después del andén, respetando el derecho de vía.
- i. Las edificaciones destinadas a usos diferentes al residencial, deberán acogerse a lo establecido por el presente Plan respecto a la clasificación de los usos de suelo urbano. La norma específica debe consultarse en la ficha normativa correspondiente a cada centro poblado, contenida en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que forma parte integral del presente Plan.

Todo lo referente a equipamientos colectivos deberá cumplir con los requerimientos de los usos del suelo definidos para los usos Institucionales en el Componente Urbano del presente Plan, y los requerimientos nacionales de acuerdo al uso definidos en las normas técnicas nacionales -NTC-.

- j. Todo lo relacionado con el tema de vías y transporte, deberá acogerse a lo dispuesto en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que forma parte integral del presente Plan.

- **OBSERVACIONES:**



Verifique Autenticidad  
19-2-0150-CN

Los predios de que trata el parágrafo 4, artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto 2218 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, que tengan frentes menores a los establecidos en la presente ficha, podrán desarrollarse, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas establecidas.

2. Las densidades se aplicarán para los predios o porciones de estos que se encuentren dentro del perímetro que determina el centro poblado.

3. Para la ocupación del predio, se deberá tener en cuenta el artículo 10 de la Resolución 537 de 2010 expedida por CORPOCALDAS, que se refiere al manejo de aguas residuales domésticas.

4. Todo nuevo proyecto o construcción independiente debe conectarse a la malla vial existente y prever la prolongación y empalme con los predios o áreas de posible intervención del centro poblado.

5. Cuando el predio se encuentre ubicado sobre una vía nacional, departamental o municipal, deberá respetar los retiros de franja establecidos en la norma vigente.

6. Cuando se diseñe un extremo de vía cerrada, ésta terminará en T, con una longitud transversal de 15.00 metros y un ancho de 6.00 metros, o en una rotonda con un diámetro exterior mínimo de 16.00 metros.

7. Los requerimientos de parqueaderos para vivienda serán los determinados en el Anexo A-5 NORMAS GENERALES.

8. Los estacionamientos para usos diferentes a vivienda deberán cumplirse de acuerdo a los requerimientos establecidos por su uso.

9. Los parqueaderos podrán resolverse en bahías integradas a las vías.

10. Cuando se plantee puertas y ventanas en las fachadas laterales, estas deberán ubicarse a una distancia mínima de 3 metros al lindero.

11. Los aislamientos para los equipamientos colectivos deberán cumplirse de acuerdo a los requerimientos establecidos para su uso y según estándares o normas de carácter nacional.

• **PARQUEADEROS**

**1.2.1.4 PARQUEADEROS**

1. 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	0.90 metros x 2.00 metros Libres	3.70 metros x 5.00 metros Libres



Verifique Autenticidad  
19-2-0150-CN

costados, deberá ser de 2.50 metros libres x 4.70		
---	--	--

Fuente: Elaboración Equipo POT.

1. 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.
  2. 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.
  3. 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.
  4. El sistema de rampas del tráfico vehicular interior tendrá una pendiente no mayor al 24%.
  5. Se deberá garantizar la conectividad de las áreas de parqueadero con el resto de la edificación.
  6. 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.
  7. 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.
  8. En ningún caso podrán ocuparse para parqueaderos las franjas correspondientes al antejardín, al andén y las franjas de amoblamiento urbano o zonas verdes.
  9. 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.
  10. El gálibo mínimo para el desarrollo de parqueaderos será de dos metros con treinta centímetros (2.30m).
  11. 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.
- Componente Rural POT Artículo 3.2.2.5.7 REQUERIMIENTOS DE IMPACTO AMBIENTAL

*“Las actividades que generen impacto ambiental según la caracterización por grupos; deben cumplir con la normatividad ambiental vigente en cuanto al impacto al agua (residuos contaminantes líquidos y sólidos), al aire (emisión de humos, olores, gases, ruido, energéticos, térmicos, radioactivos), y al suelo (desechos contaminantes líquidos y sólidos), a la fauna, a la flora y a la calidad visual, a la que se refiere.*

*Cualquier desarrollo urbanístico en suelo rural deberá implementar un sistema de tratamiento de aguas residuales, así como el respectivo permiso de vertimientos, debidamente aprobados por la autoridad ambiental. Todo establecimiento agropecuario, agroindustrial, condominios, parcelaciones, granjas, escuelas, entre otros, ubicados en suelo rural, deben contar con sistema de tratamiento para las aguas residuales domésticas, agroindustriales y pecuarias aprobado por CORPOCALDAS.*

*Igualmente toda edificación o espacio que se construya o altere, deberá cumplir con los requisitos de protección contra el fuego y seguridad de las edificaciones, de acuerdo a la clasificación de las edificaciones por grupo de ocupación, según Título J y Título K, de la norma NSR-10.”*



Verifique Autenticidad  
19-2-0150-CN

- 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 Mayo 22 de 2019

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