



Verifique Autenticidad
21-2-0204-CN



EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-21-0494

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 21-2-0204-CN

16 de septiembre de 2021

Solicitante:	JORGE ANDRES GALVIS SILVA
C.C.	80 177 021
No. Radicación:	17001-2-21-0494
Fecha Radicación:	14 de septiembre de 2021
Ficha Catastral:	01-01-00-00-0057-0005-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-26697
Dirección del predio:	C 63B 10A 22
Barrio:	MINITAS

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. Parcialmente construido
- Ámbito normativo: AN 6.5

El predio tiene las siguientes características:

1. El predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento urbano. Plano U-4 /Cartografía/ POT-Manizales.

Se requiere la siguiente gestión

1. **El predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento urbano. Plano U-4 /Cartografía/ POT-Manizales.**

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.

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

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



Verifique Autenticidad
21-2-0204-CN

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.

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.

(Documento Técnico de Soporte general / POT-MANIZALES)

GESTIÓN: Para atender la amenaza media por deslizamiento urbano, se requiere tramitar ante La Secretaría de Planeación Municipal los términos de referencia para los estudios detallados. Numeral 2.2.3 Componente urbano.



Verifique Autenticidad
21-2-0204-CN

De acuerdo con lo anterior, para el desarrollo urbanístico del predio se tiene como requisito:

- Realizar las gestiones respectivas y contenidas en el POT, aprobadas por las autoridades correspondientes, para cada una de las características antes descritas.
- Adelantar los ajustes cartográficos temáticos respectivos de cada característica en la Administración Municipal.

Una vez cumplidos los requisitos, el uso para la parte del predio que resulte apta para desarrollo urbanístico, es:

El uso, **SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES (S-21)**, está permitido como uso complementario y/o compatible en nivel de impacto alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES (S-21)
Corresponde a las actividades relacionadas tanto con la emisión como con la recepción de señales de radio, televisión y telecomunicaciones que requieren de la instalación de antenas.

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

J611000	Actividades de comunicaciones alámbricas.
J612000	Actividades de telecomunicaciones inalámbricas.
J611007	Servicios de transmisión de sonidos, imágenes, datos y otros tipos de información por cable.
J611008	Servicios de estaciones de difusión, retransmisión y satélite.
J611009	Los demás servicios de transmisión de datos a través de redes.
J611010	Servicios de transmisión de programas de radio y televisión.
J619003	Estaciones retransmisoras de radio y T.V.
J611011	Servicios de transmisión por cable.
J619000	Otras actividades de telecomunicaciones.
J619004	Servicios relacionados con las telecomunicaciones.
J592000	Actividades de grabación de televisión sonido y edición de música.
J591101	Emisiones de radio y televisión.
J612002	Transmisión de voz, datos, texto, sonido y video a través de internet.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
ALTO	<ul style="list-style-type: none"> • Se deberá dar cumplimiento a la normativa específica para la instalación de antenas en el municipio de Manizales, contenida en la Resolución 0611/2015, por la cual se adoptan las normas urbanísticas y arquitectónicas para la instalación de infraestructura de telecomunicaciones para el municipio de Manizales, o las demás normas que la modifiquen, complementen o adicione. • Toda antena, monopolo, mástil y/o soporte sobre postes para la instalación de infraestructura radioeléctrica que pretenda instalarse en el municipio de Manizales, deberá contar con el 	<ul style="list-style-type: none"> • La ubicación de la infraestructura de telecomunicaciones deberá cumplir con lo previsto en los reglamentos aeronáuticos y demás normas expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, UAEAC. • En cumplimiento del principio de precaución, los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones y quien detente, instale, opere o controle elementos activos pertenecientes a los sistemas de comunicaciones que emitan radiaciones de ondas radioeléctricas, deberán realizar mediciones que permitan verificar el



Verifique Autenticidad
21-2-0204-CN

	<p>concepto de viabilidad expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones y licencias que conforme a la ley le corresponda emitir a las demás autoridades competentes, tales como el Ministerio de tecnologías de la Información y las Telecomunicaciones, cuando se refiera al uso del espectro electromagnético; la Aeronáutica Civil de Colombia, en cuanto al permiso de instalación de Estaciones Radioeléctricas; Corpocaldas, cuando se requiera licencia, permiso u otra autorización de tipo ambiental; ante los curadores urbanos para la expedición de las licencias de construcción, o la Secretaría de Planeación Municipal para la expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Para el Centro Histórico e inmuebles declarados BIC, las infraestructuras de Telecomunicaciones deberán contar con el concepto favorable de la Junta Municipal de Patrimonio. La solución constructiva deberá reducir al máximo, el impacto visual y ambiental. Así mismo deberán resultar compatibles con el entorno e integrarse arquitectónicamente de forma adecuada, adoptando las medidas necesarias para reducir al máximo el impacto visual sobre el paisaje arquitectónico urbano o rural, con las debidas condiciones de seguridad. Para lo cual los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones presentarán un máximo de tres propuestas de mimetización ante la Junta Municipal de Patrimonio para que ésta de su concepto. 	<p>cumplimiento de los límites en materia de exposición humana a los campos electromagnéticos, en especial lo establecido en el Decreto 195/95 o la norma que lo modifique o sustituya. La definición de la metodología utilizada para la realización de dichas mediciones y los sitios donde las mismas deberán ser realizadas, estará a cargo de la Agencia Nacional del Espectro.</p> <ul style="list-style-type: none"> • No podrán establecerse nuevas instalaciones o modificar las existentes cuando de su funcionamiento conjunto se determine, previo concepto de la Agencia Nacional del Espectro - ANE, que supera los límites de exposición establecidos en la norma aplicable. • De conformidad con lo previsto en el artículo 31 de la Ley 99/93, cuando la instalación de la infraestructura de telecomunicaciones se pretenda ejecutar en zonas ambientalmente protegidas, el proveedor de redes y servicios de telecomunicaciones deberá contar con la respectiva autorización de Corpocaldas. • La instalación de las infraestructuras radioeléctricas de Telecomunicaciones, se efectuarán de forma tal que garanticen el tránsito de personas, necesario para la conservación y mantenimiento del espacio en el que se ubiquen. • No se permitirá la colocación de antenas en zonas de antejardín o en retiros obligatorios estipulados por las normas urbanísticas.
--	--	--

Los demás usos permitidos se encuentran definidos en la Ficha Normativa del AN 6.5, la cual se anexa a este concepto. Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como prohibidos.

• **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:**

Predio ubicado en el ámbito normativo:	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE ADICIONAL *	INDICE ALTERNATIVO **
AN-6.5	2.5	NA	5.5

** Únicamente para proyectos que dispongan mínimo el 20% del área útil del lote para espacio libre (parque o plazoleta). El área mínima destinada para parque o plazoleta será de 200 m2, medida desde el borde interior del andén hasta una línea paralela al eje de la vía de mayor jerarquía. Se permite el aprovechamiento por debajo del espacio libre.

• **ÍNDICE DE OCUPACIÓN**

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



Verifique Autenticidad
21-2-0204-CN

- **ALTURA MÁXIMA**

La altura máxima, será la resultante luego de aplicar el índice de construcción y dejar los retiros y aislamientos correspondientes sobre el o los predios dispuestos para el proyecto

- **PERFIL VIAL**

Fue solicitado a la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio **SCU 0444-2021**, una vez se tenga respuesta el Concepto de Norma Urbanística podrá ser complementado.

1.2.1.3.1 VOLADIZOS Y ALEROS A PARTIR DEL PARAMENTO OFICIAL

Se permitirán voladizos, según las siguientes consideraciones:

1. Las dimensiones máximas de los voladizos están sujetas al ancho del antejardín del perfil de vía, así:

- a. Hasta 2.00 metros en edificaciones cuyo antejardín sea mayor o igual a 5.00 metros.*
- b. Hasta 1.00 metro en edificaciones cuyo antejardín sea mayor de 3.00 y menor de 5.00 metros.*
- c. Hasta 0.60 metros en edificaciones con antejardines menores a 3.00 metros.*
- d. En perfiles viales sin antejardín, se permitirán voladizos máximos de 0.40 metros.*

2. En caso de tratarse de un lote con la línea de frente no perpendicular a sus linderos laterales, la proyección del voladizo y del alero deberá respetar la proyección de las líneas laterales, evitando la afectación en cuanto a asoleación y ventilación de un lote o edificio vecino.

3. La altura libre mínima de un voladizo y alero, será la resultante de proyectar la altura del mismo respecto a la rasante del andén y su altura con respecto a éste será de 2.50 metros. En lotes con amplios frentes y altas pendientes donde la edificación deba escalonarse, el voladizo y alero también podrá hacerlo conservando siempre la altura mínima regulada respecto del andén.

(...)

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

1.2.1.3.3 BALCONES

1. Las dimensiones de los balcones salientes están sujetas al ancho del antejardín, según las siguientes consideraciones:

- a. Se autorizan balcones de 2.00 metros en edificaciones cuyo antejardín sea mayor o igual a 5.00 metros.*
- b. Se autorizan balcones de 1.00 metro en edificaciones cuyo antejardín sea mayor de 3.00 y menor de 5.00 metros.*
- c. Se autorizan balcones de 0.60 metros en edificaciones con antejardines menores a 3.00 metros.*

2. Los balcones negativos únicamente serán permitidos en las fachadas que puedan desarrollar vanos.

3. En ningún caso se admitirán balcones salientes sobre un plano de voladizo ni sobre bienes de uso público.

4. Los balcones se desarrollarán como mínimo a un metro del lindero del predio vecino.

5. La altura libre mínima de un balcón saliente respecto a la rasante del andén será de 2.50 metros

1.2.1.2.4 ANDENES

(...)



Verifique Autenticidad
21-2-0204-CN

6. Los andenes se deben construir con una altura mínima 0,17 y máxima 0,35 metros del nivel de la calzada y la pendiente transversal, será mínimo de 0.5% y máximo de 2%. Los andenes con pendiente longitudinal mayor al 7% deben construirse con materiales no deslizantes.

(...)

(Sacado del Anexo normas generales / POT-MANIZALES)

- **AREA DE ACTIVIDAD AMBITO NORMATIVO AN-6.5:** Residencial
- **TRATAMIENTO AMBITO NORMATIVO AN-6.5:** Consolidación urbana.
- **AISLAMIENTOS**

1.2.1.2.2 AISLAMIENTOS

Los aislamientos tienen el propósito de garantizar una adecuada iluminación y ventilación a los espacios internos de las edificaciones y al espacio libre del entorno colindante, bien sea público o privado. Se clasifican en:

- a. Aislamientos posteriores.
- b. Aislamientos entre edificaciones de un mismo proyecto.

1.2.1.2.2.1 AISLAMIENTOS POSTERIORES

Las dimensiones de los aislamientos posteriores, se definirán en función de las alturas proyectadas, de acuerdo con la siguiente Tabla:

TABLA 3 – AISLAMIENTOS POSTERIORES

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



Verifique Autenticidad
21-2-0204-CN

5. Cuando se dé la colindancia con Bienes de Interés Cultural -BIC-, se deberá cumplir con los parámetros establecidos en el Anexo A-7 FICHAS PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

1.2.1.2.2.2 AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PROYECTO

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

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

TABLA 4 – AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PROYECTO

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

Fuente: Elaboración Equipo POT.

• ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

1. La localización de los vanos para efectos de comunicación, iluminación, ventilación o extracción, deben ser hacia el patio o áreas libres comunes del edificio y ubicarse siempre a una distancia mínima de tres (3) metros de predios vecinos.

2. Las cocinas, baños y patios de ropa, podrán ser iluminados por marquesinas con el debido control de los rayos solares, siendo indispensable su ventilación natural. (incluye buitrones).

3. En la vivienda, los espacios definidos como alcobas, salas, comedores, estares, deberán tener en todos los casos ventilación e iluminación directa y natural.

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

5. Para edificaciones hasta de nueve (9) metros de altura destinadas a cualquier uso, el área mínima de patios destinados a ventilación e iluminación será de nueve (9) m² con un ancho mínimo de tres (3) metros libres entre lados opuestos. La altura se contabilizará desde el nivel inferior a iluminar y/o ventilar. Para alturas mayores de nueve (9) metros, el área de patio interior se incrementará un (1) m² por cada tres (3) metros.

6. Los patios en viviendas unifamiliares o bifamiliares de interés prioritario – VIP o para estratos 1 y 2 podrán ser de 7,50 m², garantizando un lado mínimo de tres (3) metros.

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

• ALTURAS INTERIORES

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



Verifique Autenticidad
21-2-0204-CN

2. (...)

3. (...)

- **CIRCULACIONES**

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

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

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

- **ASCENSORES**

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

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

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

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

a. En las edificaciones destinadas a usos mixtos no residenciales de ocho (8) o más pisos.

b. En las edificaciones de uso público de cinco (5) o más pisos.

c. En las edificaciones de multifamiliares de ocho (8) o más pisos.

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

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

- **DUCTOS**

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

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

- **TERRAZAS Y AZOTEAS**

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



Verifique Autenticidad
21-2-0204-CN

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

• **PARQUEADEROS**

1.2.1.4 PARQUEADEROS

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

TABLA5 – PARQUEADEROS EN EDIFICACIONES DE VIVIENDA

TIPO VIVIENDA	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA EN M2	NÚMERO DE CUPOS PARA RESIDENTES (AUTOMOVILES)	NÚMERO DE CUPOS PARA VISITANTES (AUTOMOVILES)	NÚMERO DE CUPOS PARA RESIDENTES (MOTOCICLETAS)
VIP	TODAS	1 POR CADA 20 VIVIENDAS	1 POR CADA 20 VIVIENDAS	LOS PARQUEADEROS DE AUTOMÓVILES SE PUEDEN CONVERTIR A 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	0.90 metros x 2.00 metros Libres	3.70 metros x 5.00 metros Libres
*Si tiene una construcción fija en sus costados, deberá ser de 2.50 metros libres x 4.70		

Fuente: Elaboración Equipo POT.

4. En todos los sitios abiertos al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales y en general en todo sitio donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados.



Verifique Autenticidad
21-2-0204-CN

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 señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad.

5. *Las dimensiones mínimas de circulaciones en parqueaderos, son las siguientes:*

TABLA 7 – DIMENSIONES MÍNIMAS CIRCULACIONES EN PARQUEADEROS

DIMENSIONES MÍNIMAS CIRCULACIONES EN PARQUEADEROS	
MULTIFAMILIARES	USOS DIFERENTES A VIVIENDA
4.50 metros	5.00 metros

Fuente: Elaboración Equipo POT.

Las celdas de parqueo para motocicletas que no estén sobre las vías de circulación de parqueaderos deberán tener un pasillo para maniobras de mínimo 1.00 metro de ancho.

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



Verifique Autenticidad
21-2-0204-CN

19. *En los parqueaderos se podrán implementar sistemas mecánicos, hidráulicos o similares para el movimiento vertical de vehículos tales como elevacoches, ascensores y montacargas entre otros. En estos casos, se requiere el estudio de movilidad que soporte su adecuado funcionamiento y garantice que éste no genere impactos sobre el espacio público.*
 20. *Se permite el uso de torres de parqueo, duplicadores de parqueo o similares para optimizar los cupos o espacios disponibles para los vehículos.*
 - Las escaleras del parqueadero deberán comunicarse con el resto del edificio.
 - Para los usos diferentes a vivienda, los requerimientos de parqueaderos serán los determinados en las descripciones de cada uso del suelo dispuestos en el anexo del POT: tipologías, características y requerimientos
- **ANTEJARDIN** *(En caso de ser requerido por el perfil vial)*

1.2.1.2.5 ANTEJARDINES

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

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

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

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

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

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

1.2.1.2.5.1 CUBIERTAS EN ANTEJARDINES

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

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



Verifique Autenticidad

21-2-0204-CN



1.2.1.2.5.2 ESCALERAS EN ANTEJARDINES

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

- **INSTRUMENTO AMBITO NORMATIVO AN-6.5:** Licencia urbanística de construcción.
- **OBSERVACIONES AMBITO NORMATIVO AN-6.5**

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.

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.

Que los proyectos que excedan el índice de construcción sobre el 2.5, deben compensar carga urbanística de espacio público según lo especificado en el numeral 1.2.1.6 CARGA URBANÍSTICA DE ESPACIO PÚBLICO del Anexo Normas Generales POT Manizales y conforme con el Decreto N° 0102 del 08 de febrero de 2018.

Debe cumplir las normas vigentes sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida establecido por la Ley 361/97, Normas Técnicas Colombianas y título K de la NSR-10.

La Resolución 462 de 2017 en el artículo 5, numeral 6, literal d, establece el requisito de realizar revisión independiente de los diseños estructurales para edificaciones que deban someterse a supervisión técnica independiente; la sección A.1.4.1 del Reglamento NSR-10 (modificada por el decreto 945 de 2017) establece que en toda edificación que forme parte de un programa de cinco o más unidades de vivienda será obligatoria la supervisión técnica independiente.

Dado en Manizales, en 16 de septiembre de 2021

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

NOTIFICACION PERSONAL. De acuerdo con lo ordenado por el artículo 4 del Decreto Legislativo Número 491 del 28 de marzo de 2020, se notifica por medio del correo electrónico a JORGE ANDRES GALVIS SILVA identificado con CC: 80177021, del presente Concepto de Norma Urbanística No. 21-2-0204-CN, emanada del Despacho del Curador Urbano Número Dos. La notificación o comunicación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al presente concepto.



Verifique Autenticidad
21-2-0204-CN

USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

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

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES	CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
		C-3	Bajo - Medio
	C-5	Bajo – Medio	A excepción de los códigos G453000 y G453004
	C-7	Medio - Alto	
	C-8	Alto	
	S-2	Alto	Podrá desarrollar la actividad con código CIU S96091 en todo el sector, en inmuebles superiores a 300 m²
	S-3	Alto	Requiere Concepto Previo de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal y únicamente en los sectores de Aranjuez, Colinas, La Cumbre, Fátima, y Kennedy.
	S-5	Bajo –Medio	
	S-6	Alto	
	S-7	Alto	
	S-9	Medio	Requiere insonorización.
	S-11	Alto	
	S-12	Bajo - Medio -Alto	
	S-13	Alto	
	S-14	Medio	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)
	S-15	Medio	
	S-16	Medio-Alto	
	S-17	Medio - Alto	
	S-18	Medio - Alto	
	S-19	Medio	
	S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad
	S-21	Alto	
	S-22	Bajo	
	S-23	Bajo	
	IE-1	Medio - Alto	
	IE-2	Bajo – Medio - Alto	Requiere edificación especializada.
	IE-3	Bajo – Medio	Requiere edificación especializada.
	IS-1	Medio - Alto	
	IS-2	Medio - Alto	Requiere edificación especializada.
	IS-4	Bajo-Medio-Alto	
	ISG-1	Bajo – Medio	
	IC-1	Medio - Alto	
	IC-2	Alto	
	ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
	IA-1	Medio	
	IDA-1	Bajo	
	IL-2	Medio	

AMBITO NORMATIVO AN 6.5

OBSERVACIONES GENERALES

- Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Los usos permitidos en la presente ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos par cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.



Verifique Autenticidad
21-2-0204-CN

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

Ventana Emergente

(1 of 1) [Clear](#)

consulta predial :

Ficha nueva predial	101000000570005000000000
coordX	1.177.664,54
coordY	1.051.848,18
Barrio	MINITAS
Código Postal	170002
Ficha anterior	10100570005000

[Acercar a](#) ...

Amenaza media por deslizamiento urbano.
Plano U-4 /Cartografía/ POT- Manizales.