

SPM 19-0587
Manizales, febrero 20 de 2019

Doctor
JAIRO ALFREDO LÓPEZ BAENA
Director. Unidad de Gestión del Riesgo – U.G.R
Ciudad

REFERENCIA: VIABILIDAD DE TRÁMITE PARA EXPEDICIÓN DE TÉRMINOS DE REFERENCIA | ESTUDIOS DETALLADOS POT | GED N° 6606-19

Cordial saludo.

Ha sido radicada por parte del señor José Fernando Villegas Estrada, a través de comunicación con radicado GED N° 6606 de 18.02.2019, una solicitud de Términos de Referencia para la elaboración de Estudios Detallados de las áreas de amenaza y/o riesgo, para el predio identificado con la ficha catastral N° 1-04-0187-0006-000 ubicado en el barrio La Francia.

Dentro del Concepto de Norma Urbanística adjunto con la solicitud (Resolución N° 19-2-0031-CN de 11.02.2019, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Manizales) se lee -entre otros-, lo siguiente:

“El predio tiene las siguientes características:

1. *Parte del predio se encuentra en riesgo alto y medio por deslizamiento. Componente urbano 2.2.3 Plano U-5*

Se requiere la siguiente gestión

1. *Parte del predio se encuentra en riesgo alto y medio por deslizamiento.*

El componente general del POT, 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

SPM 19-0587
Manizales, febrero 20 de 2019

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.

El Componente urbano 2.2.3. Plano U-4. El Plan de Ordenamiento Territorial, POT, establece:

Se requiere tramitar en la Secretaría de Planeación Municipal los términos de referencia para los estudios detallados.

2.2.3 AREAS DE AMENAZA Y RIESGO

Los criterios generales de intervención en las zonas con condición 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 AREAS CON CONDICION DE AMENAZA O RIESGO

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

(...)"

SPM 19-0587
Manizales, febrero 20 de 2019

Teniendo en cuenta lo anterior, y dado que el predio no presenta temáticas de suelos de protección que impidan su desarrollo urbanístico, SE ENCUENTRA VIABLE DAR TRÁMITE A LA EXPEDICIÓN DE TÉRMINOS DE REFERENCIA, EN LO RELACIONADO CON LOS ESTUDIOS DE AMENAZA Y/O RIESGO PARA LOS PREDIOS EN CONSULTA.

Así las cosas, y de conformidad con el Procedimiento para Estudios Detallados de las Áreas de Amenaza Media y Alta, y Riesgo Alto del POT, se da traslado de la presente solicitud para que se adelante la correspondiente etapa de estudio y expedición de Términos de Referencia, según el referido procedimiento.

Atentamente,

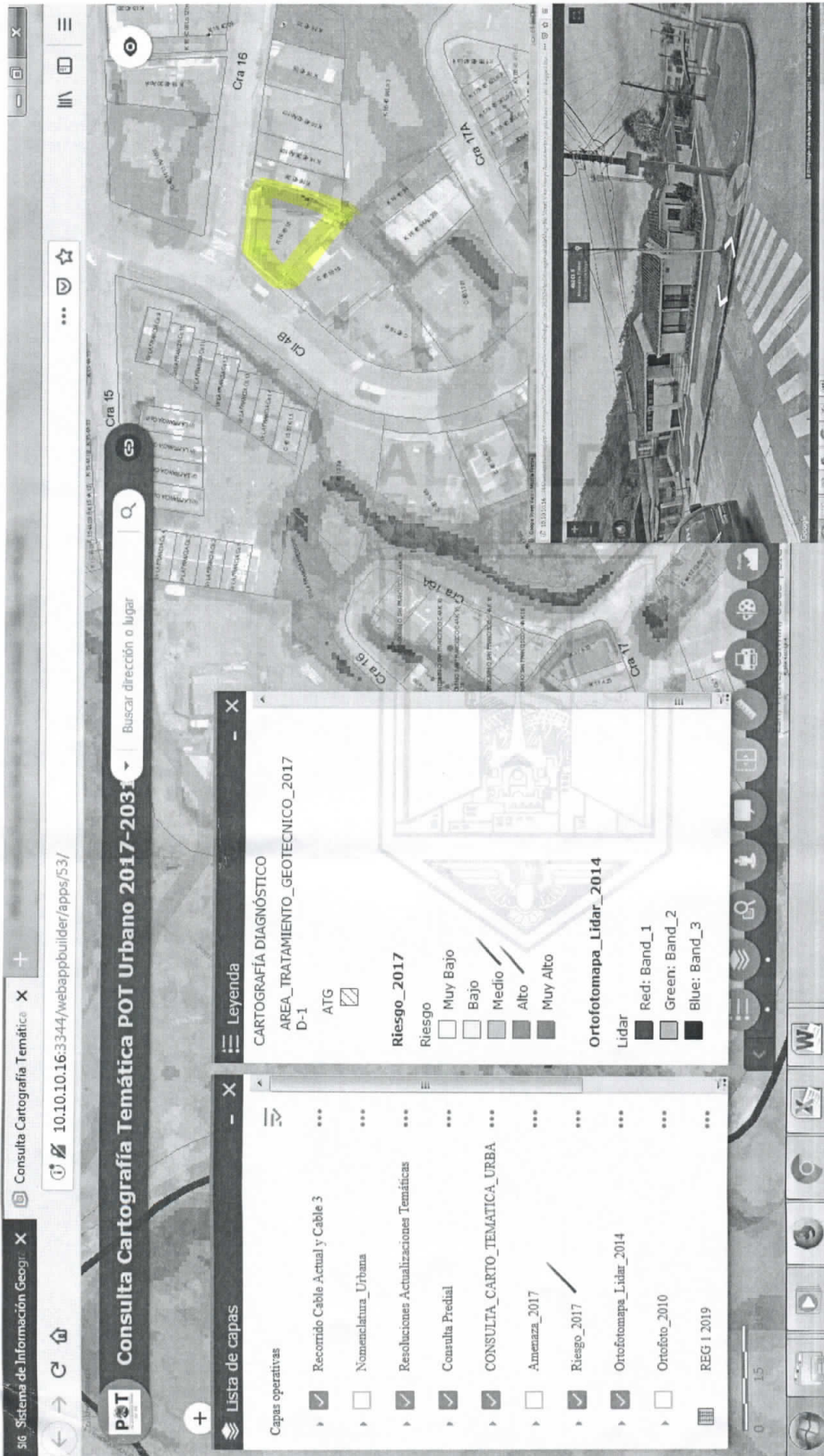

MARÍA DEL PILAR PÉREZ RESTREPO
Secretaria de Despacho
Secretaría de Planeación Municipal

Proyectó: JLGR
Revisó: JACA

Anexo: -Solicitud de Términos de Referencia y Concepto de Norma Urbanística.
Copia: -Sr. JOSÉ FERNANDO VILLEGAS ESTRADA, Carrera 16 No. 49-18. Barrio La Francia.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Página 3 de 3



PREDIO



Jorge M

ALCALDIA DE MANIZALES
OFICINA DE ATENCION AL
USUARIO Y CORRESPONDENCIA

FECHA: 18 FEB 2019
HORA: 5 PM
RECIBE: Castro

Manizales, Febrero 18 de 2019

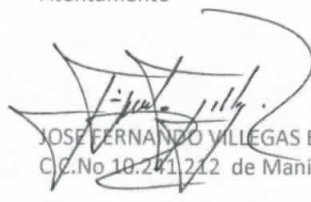
Arquitecto
JORGE CASTRO
PLANEACION ALCALDIA DE
MANIZALES
CIUDAD

SPM
@: 6606

REFERENCIA: SOLICITUD TERMINOS DE REFERENCIA SEGÚN CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA No 19-2-0031-CN

Por medio de la presente le solicito expedir los términos de referencia según el concepto de norma mencionado, (adjunto) del predio de matrícula inmobiliaria No 100-8419, con el fin de continuar con los trámites correspondientes para la construcción en dicho casolote ubicada en el Barrio La Francia

Atentamente



JOSE FERNANDO VILLEGAS ESTRADA
C.C.No 10.241.212 de Manizales



USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

10



Verifique Autenticidad
19-2-0031-CN

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-19-0034

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0031-CN Febrero 7 de 2019

Solicitante:	JOSE FERNANDO VILLEGAS ESTRADA
C.C.	10.241.212
No. Radicación:	17001-2-19-0034
Fecha Radicación:	Enero 21 del 2019
Ficha Catastral:	01-04-00-00-0187-0006-0-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-8419
Dirección del predio:	K 16 4B 18
Barrio:	LA FRANCIA

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

Concepto de norma urbanística a tener en cuenta para el desarrollo del lote de la referencia, sin que por ello se le exima de cumplir con todas las disposiciones establecidas en la Ley 388/97, en el Decreto 1077 de 2015, en el Decreto 926 de 2010 NSR-10 y en el Acuerdo 0958 de 2017 Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales.

La expedición de esta norma urbanística no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

Si en el predio o predios objeto de esta norma urbanística se va a urbanizar o a construir, se deberá cumplir con todas las disposiciones establecidas en la Ley 388/97, en los Decretos 1077 de 2015 y 926 de 2010 NSR-10 y en el Acuerdo 0958 de 2017 Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales y las normas volumétricas de construcción de la urbanización donde se halle ubicado el predio. Requiere tramitar una licencia de urbanización o de construcción

El predio en referencia se clasifica así:

- Suelo urbano. Predio construido
- Ambito normativo: AN 6.1

El predio tiene las siguientes características:

1. Parte del predio se encuentra en riesgo alto y medio por deslizamiento. Componente urbano 2.2.3. Plano U-5

Se requiere la siguiente gestión

1. Parte del predio se encuentra en riesgo alto y medio por deslizamiento.

El componente general del P.O.T establece:

1.5.2.5 SUELOS DE DESARROLLO CONDICIONADO

Ing. John Jairo Osorio García Curador Urbano Número Dos de Manizales

www.curaduriamanizales.com/ / e-mail: curador@curaduriamanizales.com

Teléfonos: 872 3490 - 883 8350 - 872 0763 / Fax: 872 3490 / Cra. 24 No. 22-02 Edificio Plaza Centro Local 10





Verifique Autenticidad
19-2-0031-CN

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.

El Componente urbano 2.2.3. Plano U-4. El Plan de Ordenamiento Territorial, POT, establece:

Se requiere tramitar en la Secretaría de Planeación Municipal los términos de referencia para los estudios detallados.

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 URBANO, 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 incorporará 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



Verifique Autenticidad
19-2-0031-CN

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0031-CN

Pg. 3

en el plano de suelos de protección por riesgo (U-7A SUELOS DE PROTECCIÓN 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 estas 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

2.2.3.1.1.3 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 (Gráfica 21), contenida en el numeral 1.5.2.5 del Componente General.

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

Ing. John Jairo Osorio García Curador Urbano Número Dos de Manizales

www.curaduriamanizales.com / e-mail: curador@curaduriamanizales.com

Teléfonos: 872 3490 - 883 8350 - 872 0763 / Fax: 872 3490 / Cra. 24 No. 22-02 Edificio Plaza Centro Local 10





Verifique Autenticidad
19-2-0031-CN

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, carecamientos, 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.

Una vez atendidas y resueltas las características descritas, la norma para la parte del predio que pueda ser intervenida, es:

Los usos, VIVIENDA UNIFAMILIAR, VU, VIVIENDA BIFAMILIAR, VB Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR, VM, están permitidos como usos principales. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

VIVIENDA

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

USO OFICIAL - AL CALDA DE MANIZALES



Verifique Autenticidad
19-2-0031-CN

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0031-CN

Pg. 5

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 pro indiviso 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
BAJO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toda construcción de vivienda deberá cumplir con las normas de urbanismo y construcción vigentes. ▪ En todos los ámbitos normativos donde esté permitido el uso de vivienda, se podrá la desarrollar la vivienda de interés social. ▪ Cuando el uso de vivienda en la tipología unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar se pretenda localizar cerca de la Industria IM-3, IP-4 a IF-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.

• ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:

Parte del predio ubicado en el ámbito normativo:	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE ADICIONAL *	ÍNDICE ALTERNATIVO **
AN-6.1	2.5	NA	3.5

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

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

Ing. John Jairo Osorio García Curador Urbano Número Dos de Manizales

www.curaduriamanizales.com / e-mail: curador@curaduriamanizales.com

Teléfonos: 872 3490 - 883 8350 - 872 0763 / Fax: 872 3490 / Cra. 24 No. 22-02 Edificio Plaza Centro Local 10





Verifique Autenticidad
19-2-0031-CN

- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN**

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

- **ALTURA MÁXIMA**

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

- **PERFIL VIAL. Oficio S.P.M 0357-19**

CALLE 4 B

Paramento	Ubicar el paramento a 10.30 m. Del borde exterior del sardinel.
Andén	2.00 m.
Antejardín	4.10 m.
Faja de amoblamiento	4.20 m.
Calzadas ó vías:	Existente. (7.00 m aprox.)
Voladizo	1.00 m.

CARRERA 16

Paramento	Ubicar el paramento a 5.60 m. Del borde exterior del sardinel.
Andén	1.50 m.
Antejardín	3.10 m.
Faja de amoblamiento	1.00 m.
Calzadas ó vías:	Existente. (7.00 m aprox.)
Voladizo	1.00 m.

- **AREA DE ACTIVIDAD AMBITO NORMATIVO AN-6.1 Residencial**

- **TRATAMIENTO AMBITO NORMATIVO AN-6.1 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:

- Aislamientos posteriores.
- 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:



Verifique Autenticidad
19-2-0031-CN

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0031-CN

Pg. 7

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 esta altura se deberá aplicar el aislamiento posterior exigido.*
5. *Cuando se dé la calindancia 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 (mta)
Menor o igual a 15	4
Mayor a 15 y menor o igual a 24	6
Mayor a 24 y menor o igual a 33	8
Mayor a 33	10

Fuente: Elaboración Equipo POT.

• PARQUEADEROS

Ing. John Jairo Osorio García Curador Urbano Número Dos de Manizales

www.curaduriamanizales.com / e mail: curador@curaduriamanizales.com

Teléfonos: 872 3490 - 883 8350 - 872 0763 / Fax: 872 3490 / Cra. 24 No. 22-02 Edificio Plaza Centra Local 10





Verifique Autenticidad
19-2-0031-CN

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:

TABLA 5 – PARQUEADEROS EN EDIFICACIONES DE VIVIENDA

TIPO VIVIENDA	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA EN M2	NÚMERO DE CUPOS PARA RESIDENTES (AUTOMÓVILES)	NÚMERO DE CUPOS PARA VISITANTES (AUTOMÓVILES)	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

1. 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.
2. 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.



Verifique Autenticidad
19-2-0031-CN

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0031-CN

Pg. 9

3. 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 señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad.

4. 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.

5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. El sistema de rampas del tráfico vehicular interior tendrá una pendiente no mayor al 24%.
10. Se deberá garantizar la conectividad de las áreas de parqueadero con el resto de la edificación.
11. 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.
12. 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.
13. En ningún caso podrán ocuparse para parqueaderos las franjas correspondientes al antejardín, al andén y las franjas de amoblamiento urbano o zonas verdes.
14. 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.

Ing. John Jairo Osorio García Curador Urbano Número Dos de Manizales

www.curaduriamanizales.com / e-mail: curador@curaduriamanizales.com

Teléfonos: 872 3490 - 883 8350 - 872 0763 / Fax: 872 3490 / Cra. 24 No. 22-02 Edificio Plaza Centro Local 10





Verifique Autenticidad
19-2-0031-CN

15. *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.*
16. *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.*
17. *El galibo mínimo para el desarrollo de parqueaderos será de dos metros con treinta centímetros (2.30m).*
18. *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.*
19. *Se permite el uso de torres de parqueo, duplicadores de parqueo o similares para optimizar los cupos o espacios disponibles para los vehículos.*

• ANTEJARDIN

1.2.1.2.5 ANTEJARDINES

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

- a. *Los antejardines en las áreas de actividad residencial se tendrán que conservar en un 50% y tratarse como área verde empuadrizada 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 empuadrizada 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 empuadrizados 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.*



Verifique Autenticidad
19-2-0031-CN

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0031-CN

Pg. 11

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.

• **INSTRUMENTO AMBITO NORMATIVO AN-6.1 Licencia urbanística de construcción.**

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.

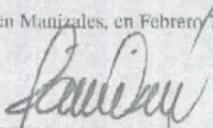
Las zonas de subsidencia de San Joaquín y Normandy, y las áreas intervenidas por llenos de cauces construidos, tendrán los aprovechamientos urbanísticos del ámbito normativo donde se localizan. En todo caso, deberán realizar estudios que determinen el posible nivel de afectación por subsidencia, y las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

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 Febrero 7 de 2019

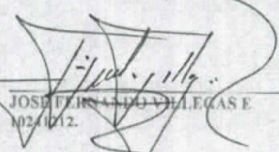

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

11 FEB. 2019

En Manizales, a los _____ emanado del Despacho del Curador Urbano Número Dos.

Recibí el CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0031-CN,

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído.


JOSÉ FERNANDO VELÁZQUEZ
M2.112.

Elaboro: GGR

Ing. John Jairo Osorio García Curador Urbano Número Dos de Manizales

www.curaduriamanizales.com / e-mail: curador@curaduriamanizales.com

Teléfonos: 872 3490 - 883 8350 - 872 0763 / Fax: 872 3490 / Cra. 24 No. 22-02 Edificio Plaza Centro Local 10



USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C-1, VU, VB, VM, VAC

CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-2	Medio-Alto	Únicamente sobre la calle 5A entre carreras 20 y 23
C-3	Bajo-Medio	
C-5	Bajo	A excepción de los códigos G453000, y G453004
C-7	Medio - Alto	
C-8	Alto	Podrá desarrollar la actividad con código CIU S96091 en todo el sector, en inmuebles superiores a 300 m ² . Requiere Concepto Previo de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal.
S-2	Alto	
S-3	Alto	
S-5	Bajo-Medio	
S-8	Bajo - Medio -Alto	
S-9	Medio	
S-11	Alto	
S-12	Bajo - Medio - Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio	
S-15	Medio	Requiere inscripción.
S-16	Medio -Alto	
S-17	Medio - Alto	A excepción de los códigos IS51300, IS52000
S-18	Medio - Alto	
S-19	Medio-Alto	Requiere edificación especializada (Solo pueda ubicarse agenda funeraria)
S-20	Alto	
S-21	Alto	
S-23	Bajo	
IE-1	Medio - Alto	
IE-2	Bajo - Medio - Alto	
IE-3	Bajo - Medio	
IS-1	Medio - Alto	
IS-2	Medio-Alto	
IS-3	Alto	
IS-4	Bajo-Medio-Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad
ISG-1	Bajo - Medio	
IC-1	Medio - Alto	Impacto Alto únicamente sobre la calle 5A entre carreras 20 y 23
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	Requiere edificación especializada. Requiere edificación especializada.
IA-1	Medio	
IDA-1	Bajo	Requiere edificación especializada. Requiere edificación especializada.
IL-2	Medio	
IP-4, IE-5	Alto	Requiere inscripción

OBSERVACIONES GENERALES

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

Únicamente en el predio de la industria puntual establecida: Beta

USOS COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES

variana Emergente

(3 of 3) Clear

Consulta Predial:

Folio nueva: 104000001970006000000000

Folio anterior: 10401870006000

condic: 1.171.635

condic2: 1.052.750

Código Postal: 170001

Acciones: Clear, Select

- Lista de Capas
- PROYECTA SUBV. D. INCIPIENTE ALTA RIESGO
 - CARTOGRAFIA DIAGNOSTICO
 - SELLO DE PROTECCION FUR RIESGO NO MITIGABLE LUPA
 - Asistencia_2017
 - Rangos_2017
 - Rangos
 - Map Bajo
 - Bajo
 - Medio
 - Alto
 - Map Alto
 - Ocotlánmaya_Lidar_2014
 - Ocotlán_2010



Riesgo alto y medio por deslizamiento

Ur LA FRANCIA

LA FRANCIA

LA FRANCIA

4B 15 32 K 15

C 4B 15 74