

SPM 19-1145  
Manizales, marzo 16 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° 10596-19**

Cordial saludo.

Ha sido radicada por parte de la señora Luz Helena Ríos Bedoya, a través de comunicación con radicado GED N° 10596 de 14.03.2019, 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° 1-05-0558-0003-000 ubicado en el barrio El Nevado, donde se pretende desarrollar, según la comunicación adjunta, "modificación y ampliación del inmueble que existe".

Dentro del Concepto de Norma Urbanística adjunto con la solicitud (Resolución N° 19-2-0072-CN de 12.03.2019, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Manizales) se lee -entre otros-, lo siguiente:

*"El predio tiene las siguientes características:*

1. *El predio se encuentra en riesgo medio y parte en alto por deslizamiento urbano. Componente urbano 2.2.3. Plano U-5*
2. *El predio linda con un Área con Tratamiento Geotécnico ATG 47. Componente general 1.5.2.7*

*Se requiere la siguiente gestión*

1. *El predio se encuentra en riesgo medio y parte en alto por deslizamiento urbano. Componente urbano 2.2.3. Plano U-5*  
*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 podría realizar las obras pertinentes para habilitar el suelo para futuros desarrollos.*

*De acuerdo a 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 este definida, hasta entonces el uso del suelo permanece restringido.*

SPM 19-1145  
Manizales, marzo 16 de 2019

*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 por deslizamiento se requiere tramitar ante La Secretaría de Planeación Municipal los términos de referencia para los estudios detallados. Numeral 2.2.3 Componente urbano*

### 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.*

(...)

2. *El predio linda con Área con Tratamiento Geotécnico ATG 47. Componente general 1.5.2.7. El Plan de Ordenamiento Territorial, POT, establece:*

*En concordancia con lo señalado en el numeral 1.5.2.3. de igual forma como se ha señalado para el caso de suelos con desarrollo condicionado, en las áreas con tratamiento geotécnico definidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, se podrán realizar los estudios detallados para determinar la mitigabilidad o no de la amenaza o el riesgo, y por lo tanto con dichos estudios determinar si es factible utilizar estas áreas para actividades urbanísticas.*

*Los estudios 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 por parte de municipio de Manizales.*

*Es conveniente determinar con precisión la cartografía para definir posibles incidencias de la ATG, sobre el predio y su posible desarrollo.*

(...)"



SPM 19-1145  
Manizales, marzo 16 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:** -Sra. LUZ HELENA RÍOS BEDOYA. Calle 25A No. 35-46. Cel. 313 6905319 | 311 3056632

ARCO: 20623-2019

PREDIO





JMS  
Rdo. 15.03/19

Manizales, Marzo 14 de 2019

Ingeniera  
MARIA DEL PILAR PEREZ RESTREPO  
Secretaria de Despacho  
Secretaria de Planeación Municipal  
Manizales

Asunto: *Solicitud Términos de Referencia para Estudios detallados de Amenaza y Riesgo*

Cordial Saludo,

En atención al asunto anteriormente citado, me permito solicitar términos de referencia para estudios detallados de amenaza y riesgo a realizar en el predio ubicado en la calle 25ª N° 35-48 barrio Los Andes, identificado con ficha catastral N° 17001-01-05-0464-0006-000, el cual se encuentra escriturado a nombre de Luz Helena Rios Bedoya; debido a que en dicho inmueble se pretende tramitar licencia de construcción para realizar modificación y ampliación del inmueble que existe actualmente.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, me permito anexar los siguientes documentos con el fin de suministrar la información suficiente requerida:

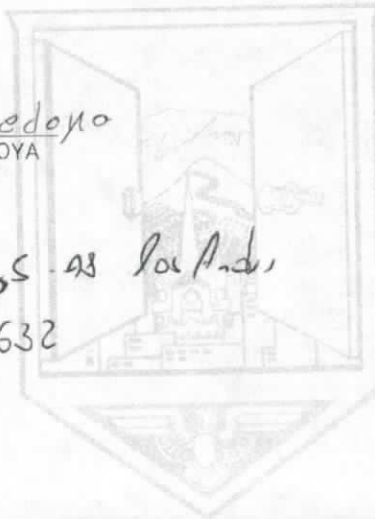
- Concepto Uso del Suelo expedido por la Curaduría Urbana Numero 2
- Concepto de Norma Urbanística expedida por la Curaduría Urbana Numero 2

Finalmente agradezco la atención y pronta respuesta. **E S**

Atentamente,

*Luz Helena Rios Bedoya*  
LUZ HELENA RIOS BEDOYA  
Propietaria del predio  
C.C 25080115

*Calle 25ª N° 35-48 Los Andes*  
*cel 3113056632*



USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

17 folios





Verifique Autenticidad  
19-2-0060-CU

## CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-19-0120

### CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 19-2-0060-CU

Marzo 6 de 2019

Solicitante:	LUZ ELENA RIOS BEDOYA
C.C.	25.080.115
No. Radicación:	17001-2-19-0120
Fecha Radicación:	Febrero 19 del 2019
Ficha Catastral:	01-05-00-00-0558-0003-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-121218
Dirección del predio:	C 25A 35 48 K 35B EQ
Barrio:	NEVADO

**ASUNTO:** Concepto de uso del suelo para el predio anteriormente identificado.

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

La expedición de este uso del suelo 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 uso del suelo 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
- Ámbito normativo: AN 6,3

#### **El predio tiene las siguientes características:**

1. El predio se encuentra en riesgo medio y parte en alto por deslizamiento urbano. Componente urbano 2.2.3. Plano U-5.
2. El predio limita con Área con tratamiento geotécnico ATG 47. Componente general 1.5.2.7.

Se requiere tramitar norma urbanística para definir la gestión requerida para cada una de las características antes indicadas.

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

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

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

[www.curaduriamanizales.com](http://www.curaduriamanizales.com) / e-mail: [curador@curaduriamanizales.com](mailto: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  
19-2-0060-CU

**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.

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

Dado en Manizales, en Marzo 6 de 2019

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA  
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

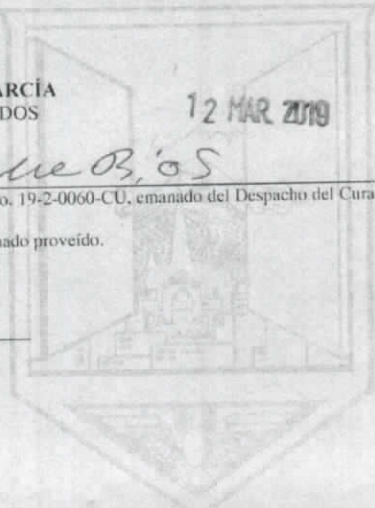
12 MAR 2019

En Manizales, a los 12 de marzo de 2019. Recibí personalmente, el presente CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 19-2-0060-CU, emanado del Despacho del Curador Urbano Número Dos.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído.

LUZ ELENA RIOS BEDOYA  
25080115.

Elaboro: GGR







# Consulta Cartografía Temática POT Urbano 2017-2031

Grupo Sistema de Información Geográfica

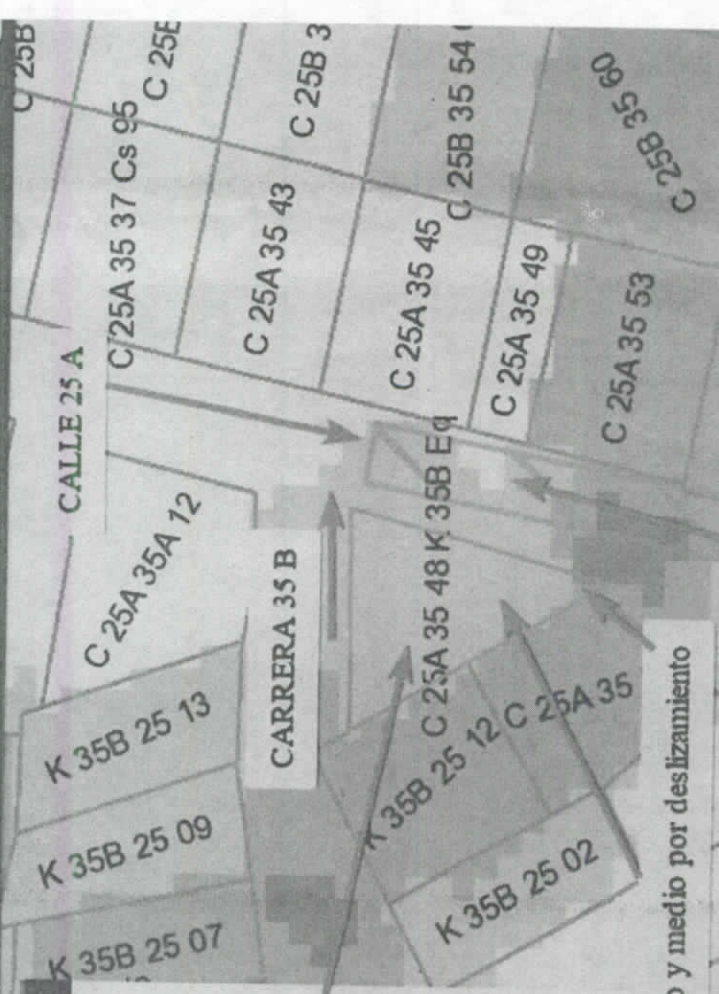
Ventana Emergente

(3 of 3)

### Consulta Predial:

Ficha nueva 105000005580003000000000  
 ficha anterior 10505580003000  
 coordX 1.173.270  
 coordY 1.051.381  
 Barrio NEVADO  
 Código Postal 170006

Aceptar a Clear Selected



Riesgo alto y medio por deslizamiento

Área con tratamiento geotécnico, ATG 47



# USOS PERMITIDOS

## USOS PRINCIPALES

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

#### CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS

CODIGO	NIVEL DE IMPACTO
C-3	Bajo-Medio
C-5	Bajo - Medio
C-7	Medio - Alto
C-8	Alto
S-2	Alto
S-3	Alto
S-5	Bajo-Medio
S-6	Alto
S-7	Alto
S-9	Medio
S-12	Bajo-Medio-Alto
S-14	Medio
S-15	Medio
S-16	Medio-Alto
S-17	Medio - Alto
S-18	Medio - Alto
S-19	Medio-Alto
S-20	Alto
S-21	Alto
S-22	Bajo
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-4	Bajo-Medio-Alto
ISG-1	Bajo - Medio
IC-1	Medio - Alto
IC-2	Alto
ICR	Medio-Alto
IA-1	Medio
IDA-1	Bajo
IL-2	Medio

#### USOS COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES

AMBITO NORMATIVO AN 6.3

A excepción de los códigos G453000 y G453004

Podrá desarrollar la actividad con código CIU S96091 en todo el sector, en inmuebles superiores a 300 m<sup>2</sup>  
 Requiere Concepto Previo de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal y únicamente en los sectores de El Navado y El Carmen.

Requiere insonorización.

Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)

Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad

Requiere edificación especializada

Requiere edificación especializada

Requiere edificación especializada

Requiere insonorización

#### 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 por cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.



Verifique Autenticidad  
19-2-0072-CN

## CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-19-0180

**CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0072-CN**  
Marzo 12 de 2019

Solicitante:	LUZ ELENA RÍOS BEDOYA
C.C.	25.080.115
No. Radicación:	17001-2-19-0180
Fecha Radicación:	Marzo 12 del 2019
Ficha Catastral:	01-05-00-00-0558-0003-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-121218
Dirección del predio:	C 25A 35 48 K 35B EQ
Barrio:	NEVADO

**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
- Ámbito normativo: AN 6.3

### El predio tiene las siguientes características:

1. El predio se encuentra en riesgo medio y parte en alto por deslizamiento urbano. Componente urbano 2.2.3. Plano U-5.
2. El predio linda con una Área con tratamiento geotécnico ATG 47. Componente general 1.5.2.7.

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

[www.curaduriamanizales.com](http://www.curaduriamanizales.com) / e-mail: [curador@curaduriamanizales.com](mailto: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  
19-2-0072-CN

**Se requiere la siguiente gestión:**

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

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 por deslizamiento se requiere tramitar ante La Secretaría de Planeación Municipal los términos de referencia para los estudios detallados, Numeral 2.2.3 Componente urbano

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

**2.2.3 ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO**

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

**2.2.3.1 ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA O RIESGO**

*La delimitación de las áreas con condición de amenaza o riesgo en suelo urbano se identifica en los Planos U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO 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*





Verifique Autenticidad  
19-2-0072-CN

## CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0072-CN

Pág. 3

2015, de conformidad con el Plano U-7 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS - SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.

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

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

### 2.2.3.1.1 CRITERIOS PARA LA CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE ANÁLISIS

#### 2.2.3.1.1.3 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.*

**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  
19-2-0072-CN

*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 Flujiograma Suelo de Desarrollo Condicionado (Gráfico 21), contenido 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**

*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 construídas) 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 regularización de dichos estudios, los cuales definirán los programas y proyectos para el conocimiento y la reducción (prevención y mitigación) del riesgo que se ejecutarán durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. Los estudios de detalle definirán el desarrollo de medidas de mitigación estructurales y no estructurales y las acciones para adelantar procesos de reubicación o mejoramiento integral.*

*Se realizará un proyecto a mediano plazo que permita incorporar en los estudios básicos la información relacionada con amenazas de menor recurrencia y de las cuales no se tiene registros para análisis como son los deslizamientos rotacionales, carcavamientos, subsidencias, reptación, desprendimientos y caídas de roca entre otros. De igual forma se deberá inventariar los procesos de inestabilidad que se presentan 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 construídas) 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.*

**2. El predio linda con Área con tratamiento geotécnico ATG 47. Componente general 1.5.2.7. El Plan de Ordenamiento Territorial, POT, establece:**

*En concordancia con lo señalado en el numeral 1.5.2.3, de igual forma como se ha señalado para el caso de suelos con desarrollo condicionado, en las áreas con tratamiento geotécnico definidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, se podrán realizar los estudios detallados para determinar la mitigabilidad o no de la amenaza o el riesgo, y por lo tanto con dichos estudios determinar si es factible utilizar estas áreas para actividades urbanísticas.*

*Los estudios 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 por parte del municipio de Manizales.*

Es conveniente determinar con precisión la cartografía para definir posibles incidencias de la ATG, sobre el predio y su posible desarrollo.





Verifique Autenticidad  
19-2-0072-CN

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

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

**VIVIENDA**

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







Verifique Autenticidad  
19-2-0072-CN

• **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:**

Parte del predio ubicado en el ámbito normativo:	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE ADICIONAL *	INDICE ALTERNATIVO **
AN-6.3	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.

• **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

• **PERFILES VIALES DE LA CARRERA 35 B Y DE LA CALLE 25 A**

Serán indicados una vez se tenga respuesta al oficio SCU 0163-2019 de marzo 12 de 2019, dirigido a la Secretaría de Planeación Municipal.

• **AREA DE ACTIVIDAD AMBITO NORMATIVO AN-6.3: Residencial.**

• **TRATAMIENTO AMBITO NORMATIVO AN-6.3: 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:



Verifique Autenticidad  
19-2-0072-CN

## CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0072-CN

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

### 1.2.1.2.2.2 AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PROYECTO

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

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

TABLA 4 – AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PROYECTO

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

Fuente: Elaboración Equipo POT.

### • PARQUEADEROS

**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  
19-2-0072-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 (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

1. Los parqueaderos para vehículos de visitantes podrán ser bahías integradas a la malta 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

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





Verifique Autenticidad  
19-2-0072-CN

## CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0072-CN

Pág. 9

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.
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.

**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  
19-2-0072-CN

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 gálibo 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 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 respecta 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.*





Verifique Autenticidad  
19-2-0072-CN

## CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0072-CN

Pág. 11

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-6.3 Licencia urbanística de construcción.
- OBSERVACIONES AMBITO NORMATIVO AN-6.3

Para realizar intervenciones urbanísticas en áreas que presenten condiciones de riesgo o amenaza, es necesaria 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 Marzo 12 de 2019

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA  
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

12 MAR 2019

En Manizales, a los \_\_\_\_\_, Recibi el CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0072-CN, emanada del Despacho del Curador Urbano Número Dos.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído.

LUZ ELENA RIOS BEDOYA  
25080115.

Elaboro: GGR

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

[www.curaduriamanizales.com](http://www.curaduriamanizales.com) / e-mail: [curador@curaduriamanizales.com](mailto:curador@curaduriamanizales.com)

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



POT

# Consulta Cartografía Temática POT Urbano 2017-2031

Grupo Sistema de Información Geográfica

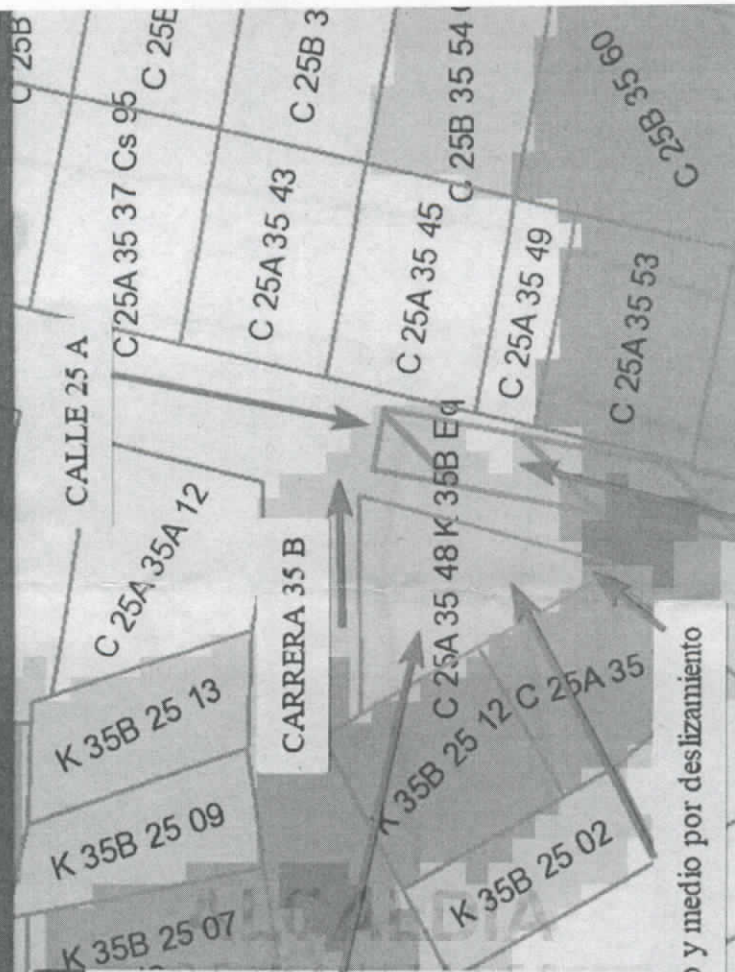
Ventana Emergente

(3 of 3)

### Consulta Predial:

Ficha nueva 1050000055800030000000000000  
 ficha anterior 10505580003000  
 coordX 1.173.270  
 coordY 1.051.381  
 Barrio NEVADO  
 Código Postal 170005

Acercar a Clear Selected



Riesgo alto y medio por deslizamiento

Área con tratamiento geotécnico, ATG 47



## USOS PERMITIDOS

### USOS PRINCIPALES

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

CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-3	Bajo-Medio	
C-5	Bajo - Medio	
C-7	Medio - Alto	A excepción de los códigos G453000 y G453004
C-8	Alto	
S-2	Alto	
S-3	Alto	Podrá desarrollar la actividad con código CIU S96091 en todo el sector, en inmuebles superiores a 300 m <sup>2</sup>
S-5	Bajo-Medio	Requiere Concepto Previo de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal y únicamente en los sectores de El Nevado y El Carmen.
S-6	Alto	
S-7	Alto	
S-9	Medio	Requiere insonorización.
S-12	Bajo-Medio-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-Alto	
S-20	Alto	
S-21	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad
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	
IS-4	Bajo-Medio-Alto	Requiere edificación especializada
ISG-1	Bajo - Medio	
IC-1	Medio - Alto	
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	
IA-1	Medio	Requiere insonorización
IDA-1	Bajo	
IL-2	Medio	

#### 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 por cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.

AMBITO NORMATIVO AN 6.3

Remitente: ALCALDIA DE MANIZALES  
 Destinatario: CALLE 25A No. 35-46  
 No. Guía: 604517874  
 Licencia 000668 del 18 de abril de 2011

CALI EXPRESS LTDA. www.calieexpress.co  
 NIT. 890.328.281-1 CALLE 9 No. 44-39 CALI COLOMBIA  
 Licencia MINTIC 000668  
 Fecha de Admisión: 18/03/2019  
 Hora de Admisión: \_\_\_\_\_  
 Tiempo estimado de entrega: \_\_\_\_\_  
 Código de Barras: 604517874

Nombre o razón social <b>ALCALDIA DE MANIZALES</b>		Número de Identificación <b>Arco: 20623-2019</b>		Teléfono <b>111035-18</b>	
Dirección 20623-2019   SPM 1145-2019 GED 10596-2019   PLANEACION		Ciudad Origen / País <b>MANIZALES</b>		Fecha de Devolución	
Nombre o razón social <b>LUZ HELENA RIOS BEDOYA</b>		<input type="checkbox"/> DIR. ERRADA <input type="checkbox"/> REHUSADO <input type="checkbox"/> DESCONOCIDO <input type="checkbox"/> NO RESIDE <input type="checkbox"/> CERRADO <input type="checkbox"/> OTRO		Fecha Primer intento de entrega	
Dirección CALLE 25A No. 35-46		<input type="checkbox"/> CERRADO <input type="checkbox"/> OTRO		Fecha segundo intento entrega	
Ciudad Origen <b>MANIZALES</b>		Firma y Sello <b>SIN COPIA</b>		DEV. NO EXISTE 13 3-19-2019 DE NO EXISTE NUMERO 46	
Identificación		Fecha de Entrega <b>3-19-2019</b>		Hora de Entrega Militar	
Observaciones					

SEGUNDO INTENTO DE ENTREGA

Remitente	ALCALDIA DE MANIZALES	Arco: 20623-2019
Señor (a) (es)	LUZ HELENA RIOS BEDOYA	
Ciudad	MANIZALES	
Guía de Seguimiento	604517874	Producto

www.calieexpress.co Lic. MINTIC 000668  
 CALLE 9 No. 44 - 39 CALI COLOMBIA  
 www.caex.com.co - Tel: (57)(2) 551 0398

PRIMER INTENTO DE ENTREGA

Remitente	ALCALDIA DE MANIZALES	Arco: 20623-2019
Señor (a) (es)	LUZ HELENA RIOS BEDOYA	
Ciudad	MANIZALES	
Guía de Seguimiento	604517874	Producto

www.calieexpress.co Lic. MINTIC 000668  
 CALLE 9 No. 44 - 39 CALI COLOMBIA  
 www.caex.com.co - Tel: (57)(2) 551 0398

Valor: \$633.50 Pesos: 250gr