



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-18-0810

**CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA**  
**No. 18-2-0897-CN**

Solicitante: ALONSO AGUIRRE FANDIÑO  
C.C. 1053842509  
No. Radicación: 17001-2-18-0810  
Fecha Radicación: Noviembre 2 del 2018  
Ficha Catastral: 00-02-00-00-0003-0560-0-00-00-0000  
Matrícula Inmobiliaria: 100-141797  
Dirección del predio: SIN DIRECCION  
Vereda: CUCHILLA DEL SALADO

**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 rural. Parcialmente Construido
- Corregimiento El Remanso.
- Centro Poblado. Cuchilla del Salado.

**El predio tiene las siguientes características:**

1. El predio se encuentra en área con desarrollo condicionado- Recarga Acuífero. Plano R-1 Artículo 3.2.1.1.1.3 Tabla 3 Componente Rural
2. El predio se encuentra en amenaza y riesgo alto por deslizamiento. Plano R-11
3. Por el predio cruzan redes de Aguas de Manizales:
  - Alcantarillado red residual
  - Acueducto red de distribución
4. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15
5. El predio tiene amenaza sísmica. Plano R-16
6. El predio se encuentra en susceptibilidad arqueológica R-18
7. El predio se encuentra en el Paisaje Cultural Cafetero.



Verifique Autenticidad  
18-2-0897-CN

**8. Clase agrológica 4.**

**Se requiere la siguiente gestión**

**1. El predio se encuentra en área con desarrollo condicionado – Recarga Acuífero. Plano R-1. Artículo 3.2.1.1.1.3 Tabla 3 Componente Rural**

A este respecto el Plan de Ordenamiento Territorial, POT, establece:

Zonas colindantes del área

Suelos de desarrollo restringido dentro de la delimitación del área de recarga de acuífero

Tratamiento

Tratamiento de la Clasificación rural en el que se encuentren

Condicionante

Suelo condicionado a consolidación de baja densidad que implica en todo caso la aplicación de patrones de desarrollo de baja ocupación y baja densidad; se deberá tener tratamiento de aguas residuales evitando la descarga directa al suelo, y usos que permitan la conservación de las zonas de recarga del acuífero.

Para los centros poblados y suelo rural disperso que se encuentran en la delimitación de la zona de recarga de acuífero, las densidades se precisan en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL.

En los centros poblados y suelo rural disperso se debe mantener espacios a través de los cuales siga siendo posible la recarga de las aguas subterráneas, con el uso de pavimentos permeables o adoquines, gramoquines y conservación de áreas verdes, que permitan la absorción de agua lluvia y escorrentía directa.

Adicionalmente para la ocupación del predio en centros poblados y suelo rural disperso se deberá tener en cuenta el artículo 10 de la Resolución 537 de 2010 expedida por CORPOCALDAS, que se refiere al manejo de aguas residuales domésticas.

Para las zonas preexistentes de La Linda, deberá observarse el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA en cuanto a las densidades, y de igual forma tendrá que garantizar la tasa de infiltración efectiva del área a intervenir, la cual solo se obtiene evitando la impermeabilización del suelo y las fuentes de contaminación.

**2. El predio se encuentra en amenaza alta por deslizamiento. Plano R-11**

Requiere tramitar ante la Secretaría de Planeación Municipal los términos de referencia para los estudios detallados.

**3.2.1.4 ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO**

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

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



Verifique Autenticidad  
18-2-0897-CN

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

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

Para los centros poblados Alto Corinto, Bajo Corinto, Alto Lisboa, La Garrucha y Minarica, se priorizará en el corto plazo la realización de los estudios de detalle de que trata el artículo 2.2.2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, de conformidad con el R-13 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS RURAL Y CENTROS POBLADOS.

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

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

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

#### **3.2.1.4.2.3 DESLIZAMIENTOS O MOVIMIENTOS EN MASA**

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

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

Todas las intervenciones urbanísticas u obras de infraestructura vial y de servicios públicos requerirán la elaboración de estudios detallados que determinen la mitigabilidad de la amenaza y/o del riesgo en un área definida y tendrán que cumplir las especificaciones técnicas metodológicas establecidas para el efecto y de conformidad con lo establecido para el trámite de licencias urbanísticas contempladas en el Decreto 1077 de 2015, los arts. 2.2.2.1.3.1.5 y 2.2.2.1.3.2.2.1 al 2.2.2.1.3.2.2.8 del Decreto 1077 de



Verifique Autenticidad  
18-2-0897-CN

2015, el numeral 3.2.1.4.2 del presente DTS Rural y los requisitos de la Resolución de Corpocaldas 077 de 2011 para la amenaza o riesgo por inundaciones.

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

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

De este modo, el gestor y/o promotor y/o urbanizador presentará ante la Secretaría de Planeación los estudios de detalle para la unidad de análisis para el área objeto de intervención, cumpliendo con las exigencias señaladas en los numerales 3.2.1.4.2 y 3.2.1.4.3 del Componente Rural del Documento Técnico de Soporte.

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

El alcalde municipal o la dependencia delegada para el efecto, de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.8 del Decreto 1077 de 2015 y con base en los

estudios detallados, expedirá el acto administrativo en el que se realizará la precisión cartográfica con la zonificación resultante de dicho estudio para su incorporación en la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial.

En consecuencia, las zonas que se habiliten para el desarrollo de intervenciones en suelo rural acogerán las normas contenidas en el presente DTS y el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que hace parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

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

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

#### **3.2.1.4.5 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 ejecutarán 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 sujetaran a las áreas con condición de alto riesgo configurado (Áreas construidas) identificadas en los estudios básicos, contenidas en el Plano R-13 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS RURAL Y CENTROS POBLADOS 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



Verifique Autenticidad  
18-2-0897-CN

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.

Así mismo se realizará un proyecto a corto plazo que permita complementar los estudios hidráulicos e hidrológicos para las cuencas que disponen de información y que presentan antecedentes de inundaciones y flujos torrenciales en la totalidad del municipio, conforme al artículo 2.2.2.1.3.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

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 ejecución de proyectos rurales, por lo tanto no requieren priorización.

De conformidad con lo estipulado en el Parágrafo del artículo 2.2.2.1.3.3.4 del Decreto 1077 de 2015, la realización de los estudios detallados podrán estar a cargo del gestor y/o promotor y/o urbanizador dentro del trámite de licenciamiento urbanístico.

**3. Por el predio cruzan redes de Aguas de Manizales:**

- Alcantarillado red residual.
- Acueducto red de distribución.

Debe consultarse a la entidad administradora de las Redes, a fin de definir las afectaciones.

**4. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15\***

**5. El predio tiene amenaza sísmica. Plano R-16\***

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

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

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

De igual forma, la amenaza volcánica no hace parte de determinantes del ordenamiento territorial, sin embargo se considera importante tener en cuenta el Mapa del Servicio Geológico Colombiano “Mapa de Amenaza Volcánica del Volcán Nevado del Ruiz Versión 3 del 2015” referido a las zonas de amenaza alta por Lahares y a la caída de cenizas para la protección de los habitantes desde el punto de vista de ambiental y de salud.

**6. El predio se encuentra en susceptibilidad arqueológica media.**



Verifique Autenticidad  
18-2-0897-CN

**7. El predio se encuentra en el Paisaje Cultural Cafetero.**

Se requiere obtener el visto bueno del Ministerio de Cultura.

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

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

El uso, **VIVIENDA UNIFAMILIAR RURAL, VUR**, está permitido. 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 provisiones urbanas básicas para su uso adecuado tales como los servicios públicos, la infraestructura vial y de servicios y las actividades complementarias.

**TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA**

De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas, se identifican las siguientes tipologías para efectos de su reglamentación:

VU - Vivienda Unifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

VB - Vivienda Bifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, en algunos casos.

VM - Vivienda Multifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende tres o más unidades prediales independientes, en altura. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

Se entenderá como desarrollo en altura el conjunto de pisos construidos y dispuestos desde el nivel de acceso de manera descendente o ascendente dependiendo de la topografía del terreno.

VAC - Agrupaciones Cerradas de Vivienda: Corresponde al desarrollo de varias edificaciones en conjunto cerrado, constituidas por unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general comunes al conjunto cerrado, como vías privadas, zonas de estacionamientos, zonas verdes, cerramientos, porterías, entre otros.

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



Verifique Autenticidad  
18-2-0897-CN

<b>BAJO</b>	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 OCUPACIÓN 0.05**

- **ALTURA MÁXIMA**

2 pisos contados a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano.

- **PERFIL VIAL**

**VÍA MUNICIPAL**

Paramento

Ubicar el paramento a 15.00 m. Del eje de la vía.

- **AISLAMIENTOS**

3.00 mts por todos los linderos

Dado en Manizales, en Noviembre 7 de 2018

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