



Verifique Autenticidad  
18-2-0963-CN

**EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-18-0865**  
**CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA No. 18-2-0963-CN**

Solicitante: DAVID MUÑOZ BUENO  
C.C. 1060652119  
No. Radicación: 17001-2-18-0865  
Fecha Radicación: Noviembre 27 del 2018  
Ficha Catastral: 00-02-00-00-0013-0081-0-00-00-0000  
Corregimiento: AGROTURÍSTICO  
Vereda: ALTO TABLAZO

**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. Predio parcialmente construido
- Corregimiento Agroturístico

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

1. El predio se encuentra en Estructura Ecológica Principal- Áreas SINAP-Distrito de conservación de suelos Guacas- El Rosario. Tabla 1 Componente Rural. Plano R-1
2. Parte del predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento. Plano R-11
3. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15
4. El predio tiene amenaza sísmica Plano R-16
5. El predio tiene amenaza por incendio forestal Plano R-17
6. El predio esta en zona con susceptibilidad arqueológica. Plano R-18
7. El predio se encuentra en zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero.

### **Se requiere la siguiente gestión**

1. El predio se encuentra en Estructura Ecológica Principal- Áreas SINAP-Distrito de conservación de suelos Guacas- El Rosario. Tabla 1 Componente Rural. Plano R-1

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



Verifique Autenticidad  
18-2-0963-CN

## OBJETIVOS

Asegurar la continuidad de los procesos ecológicos y evolutivos naturales para mantener la diversidad biológica.

Garantizar la oferta de bienes y servicios ambientales esenciales para el bienestar humano.

Garantizar la permanencia del medio natural, o de algunos de sus componentes, como fundamento para el mantenimiento de la diversidad cultural del país y de la valoración social de la naturaleza.

## USOS

Los usos de las áreas del SINAP serán los regulados a través de la aprobación del Plan de Manejo Ambiental de cada área, en concordancia con la zonificación establecida al interior de ellas, a fin de garantizar el cumplimiento de sus objetivos de conservación. Las zonas y sus consecuentes sub-zonas dependerán de la destinación que se prevea para el área según la categoría de manejo definida.

Sujetos al Plan de Manejo Ambiental (PMA) que se apruebe para cada área protegida, los usos y actividades permitidas (en los PMA) que integran el SINAP se podrán realizar siempre y cuando no alteren la estructura, composición y función de la biodiversidad característicos de cada categoría y no contradigan sus objetivos de conservación.

### **Requiere Plan de Manejo ambiental**

2. El predio se encuentra en amenaza media 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**

*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.*



Verifique Autenticidad  
18-2-0963-CN

*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 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.*



Verifique Autenticidad  
18-2-0963-CN

*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 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.*



Verifique Autenticidad  
18-2-0963-CN

*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. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15\*
4. El predio tiene amenaza sísmica urbana. Plano R-16\*
5. El predio tiene amenaza por incendio forestal Plano R-17\*
6. El predio esta en zona con susceptibilidad arqueológica. Plano R-18\*

\*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.

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

**Se requiere obtener el visto bueno del Ministerio de Cultura.**

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

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

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

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

En todo caso, no podrán realizar construcciones, subdivisiones, ni parcelaciones ni nuevos desarrollos productivos a los existentes en el área. Los cultivos existentes deberán transformarse a sistemas



Verifique Autenticidad  
18-2-0963-CN

sostenibles Agrosilvícolas: Establecer semilleros de especies nativas; sembrar cultivos permanentes en pequeños bloques; mantener las coberturas arbóreas naturales por lo menos en 70% del área; manejar las aguas de escurrimiento mediante zanjas transversales dirigidas a las áreas de drenaje. Mantener las coberturas vegetales arbóreas o arbustivas naturales; mezclar los cultivos permanentes con árboles y pastos; los cultivos en menor proporción que los pastos.(Con soporte en el estudio semidetallado de suelos del IGAC)

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

- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 0.05**

- **ALTURA MÁXIMA**

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

- **PERFIL VIAL**

**VÍA VEREDAL SECUNDARIA VVS**

Paramento	Ubicar el paramento a 4.00 m. Del eje de la vía.
Calzada;	mínimo 5.00 mts.
Cuneta- berma o anden	mínimo 1.50 mts.

- **AISLAMIENTOS**

3.00 mts por todos los linderos

Dado en Manizales, en Noviembre 29 de 2018

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