



Verifique Autenticidad
19-2-0044-CN

EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-19-0075

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0044-CN

Febrero 18 de 2019

Solicitante:	ROBERTO LONDOÑO GOMEZ S.A.S
C.C.	900.710.768-9
No. Radicación:	17001-2-19-0075
Fecha Radicación:	Febrero 7 del 2019
Ficha Catastral:	00-01-00-00-0014-0438-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-164887
Corregimiento:	RIO BLANCO
Vereda:	BUENAVIDA

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 no construido
- Corregimiento Rio Blanco
- Parte Reserva Forestal Central
- Parte suelo suburbano

El predio tiene las siguientes características:

1. El predio se encuentra en la reserva forestal central (zona A). Plano R-1
2. El predio se encuentra en amenaza media y alta por deslizamiento. Plano R-11
3. Parte del predio se encuentra en faja forestal de protección. Resolución 077 de 2011 CORPOCALDAS
4. Parte del predio tiene amenaza por inundación rural. Plano R-14
5. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15
6. El predio tiene amenaza sísmica Plano R-16
7. El predio tiene amenaza media y alta por incendio forestal Plano R-17
8. El predio tiene susceptibilidad arqueológica. Plano R-18
9. Por el lindero con la vía, está el trazado del Gasoducto Occidente. Bufere de 8.00 mts. Servicios públicos Plano U-8.
10. Vía en suelo suburbano. Buenavista – El Zancudo
11. Clase agrológica 4pc-1 y 6c-1



Verifique Autenticidad
19-2-0044-CN

En la reserva forestal central no se permite ningún desarrollo urbano.

Se requiere la siguiente gestión para la intervención en el suelo suburbano:

1. El predio se encuentra en la Reserva Forestal Central Plano R-1.

El Decreto – Legislativo 2278 de 1953, la Ley 2ª de 1959 “por la cual se dictan normas sobre la economía forestal de la Nación y conservación de los Recursos Naturales Renovables”, estableció las zonas de Reserva Forestal, entre las que se encuentra la Zona de Reserva Forestal Central, para el desarrollo de la economía forestal y protección de los suelos, las aguas y la vida silvestre, con carácter de “Zonas Forestales Protectoras” y “Bosque de Interés General.”

Usos de conservación, restauración, rehabilitación y forestal, de acuerdo a la zonificación establecida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Por lo anterior, para realizar intervenciones deberá contarse previamente con el trámite de sustracción pertinente por parte de la autoridad competente..

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

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.

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

3. Parte del predio se encuentra en faja forestal de protección. Resolución 077 de 2011 CORPOCALDAS.



Verifique Autenticidad
19-2-0044-CN

Para el caso de intervención de cauces con llenos, los mismos se realizarán en las condiciones y según lo establecido en la Resolución 077 de 2011 o la que la modifique, complemente o sustituya, incluyendo los retiros y usos establecidos en dicha norma.

Cauces Permanentes: Según lo dispuesto en la Resolución 077 de 2011, previo permiso de Corpocaldas, solo podrán ser objeto de intervenciones para cruces de vías y poliductos, obras de prevención o mitigación de amenazas e instalación de redes de servicios públicos. En ningún caso se permitirá la ejecución de llenos.

Cauces Intermitentes: Se podrán establecer llenos sobre cauces intermitentes, previo permiso de Corpocaldas, de acuerdo a lo establecido en la Resolución 077 de 2011 o la que la modifique, complemente o sustituya. En todo caso los cauces intervenidos harán parte de los suelos de protección por lo tanto el área del lleno se conservará libre de edificaciones.

Teniendo en cuenta que la delimitación de las fajas de protección de cauces se ha reglamentado como determinante ambiental por parte de la Autoridad Ambiental en la Resolución 077 de 2011, toda el área rural del municipio acoge el estudio realizado por Corpocaldas en aplicación de la metodología establecida para la demarcación de fajas protectoras y su cartografía ajustado con el estudio hidrológico del POMCA (Planos R-1 y R-2), asimismo se acogerán las actualizaciones que se realicen al estudio y su cartografía en el marco de la norma aplicable y con la aprobación de Corpocaldas. De igual forma, en caso requerirse mayor precisión en la delimitación del retiro de fajas, los particulares podrán aplicar la metodología establecida en la Resolución 077 de 2011 o la que la modifique, complemente o sustituya, y una vez realizado el ajuste se aprobará solo con la certificación de Corpocaldas que precise que la propuesta de demarcación está acorde con las normas sobre la materia.

Faja de protección de cauces intervenidos: En el área del lleno se conservará libre de edificaciones una faja equivalente al doble de la máxima profundidad del mismo, en la cual se permitirá la construcción de vías, parqueaderos, zonas verdes y actividades agropecuarias. En el área restante, se podrán implementar construcciones sujetas a la capacidad portante del lleno, según los resultados del estudio de suelos, y al cumplimiento de las normas técnicas contenidas en el reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 igual regla se aplicará en los llenos existentes a la fecha de la expedición de la presente resolución a los que no se haya dado destinación final. (Res. 077/2011).

4. Parte del predio tiene amenaza por inundación rural. Plano R-14

De acuerdo con el artículo 1.5.2.5 SUELOS DE DESARROLLO CONDICIONADO del componente general del POT, Se requiere realizar estudios detallados de conformidad con la Resolución 561 de 2012 de Corpocaldas.

2.2.3.1.1.1 INUNDACIÓN

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 inundaciones será el área afectada. Para lo cual se tendrá en cuenta la información de la cuenca de la fuente hídrica o drenaje aferente aguas arriba del sitio de interés para la modelación y el análisis meteorológico, hidrológico e hidráulico. En el caso de amenaza por inundaciones se deben tener en cuenta las disposiciones señaladas en la Resolución de Corpocaldas 561 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015.

En el caso de cuencas urbanas con su área totalmente urbanizada, la evaluación debe realizarse considerando los drenajes existentes y aquellos que hayan sido intervenidos y que puedan inducir situaciones de amenaza sobre el predio objeto del análisis.

2.2.3.1.1.2 AVENIDAS TORRENCIALES

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 avenidas torrenciales será el área afectada. Para lo cual se tendrá en cuenta la información de la cuenca de la fuente hídrica o drenaje aferente aguas arriba del sitio de interés para



Verifique Autenticidad
19-2-0044-CN

para la modelación y el análisis meteorológico, hidrológico e hidráulico. En el caso de amenaza por avenidas torrenciales se deben tener en cuenta los estudios de torrencialidad para el ajuste de las fajas de la Resolución de Corpocaldas 561 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015.

En el caso de cuencas urbanas con su área totalmente urbanizada, la evaluación debe realizarse considerando los drenajes existentes y aquellos que hayan sido intervenidos y que puedan inducir situaciones de amenaza sobre el predio objeto del análisis.

5. **El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15***
6. **El predio tiene amenaza sísmica. Plano R-16***
7. **El predio tiene amenaza media y alta por incendio forestal Plano R-17***

*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.

8. El predio tiene susceptibilidad arqueológica. Plano R-18

Lineamiento:

Incorporar en el contenido de los POT el componente de patrimonio arqueológico y las acciones requeridas para su identificación, conservación y manejo adecuado.

Acciones:

Identificar las zonas con mayor potencial de hallazgos de vestigios arqueológicos y o referenciarlas para el POT.

La identificación de las zonas con potencial de hallazgos de vestigios arqueológicos se encuentra contenida en el Plano R-18 SUSCEPTIBILIDAD ARQUEOLÓGICA que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

(Guía para la incorporación del Paisaje Cultural Cafetero en la revisión y ajuste de los planes de los planes de ordenamiento territorial (POT, PBOT, EOT). Ministerio de Cultura, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Federación Nacional de Cafeteros. ISBN: 978-958-98008908-3-6. Bogotá - Colombia, 2012. Patrimonio Arqueológico. pág. 54.)



Verifique Autenticidad
19-2-0044-CN

9. Por el lindero del predio con la vía, está el trazado del Gasoducto Occidente. Buffer de 8.00 mts. Servicios públicos Plano U-8.

Se requiere respetar el buffer del gasoducto de Occidente, y consultar con la entidad administradora de las redes para definir posibles afectaciones al predio.

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. 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"> ▪ 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 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.



Verifique Autenticidad
19-2-0044-CN

- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN** 0.20
- **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN** 0.30
- **ALTURA MÁXIMA**
2 pisos contados a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano.
- **PERFIL VIAL BUENAVISTA – EL ZANCUDO VIA VEREDAL SECUNDARIA**
Sobre estas vías no se aplica retiro de la Ley 1228 de 2008

Paramento	Ubicar el paramento a 6.00 m. Del eje de la vía.
Calzada	6.00 m *
Zona verde	1.50 m
Cuneta, berma o anden:	1.50 m.

**En el Componente Rural del P.O.T numeral 3.2.2.1.2:*

“3.2.2.1.2 NORMAS GENERALES APLICABLES A LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO SUBURBANO.

...

3. Los perfiles viales de la vías internas de los proyectos de parcelación deben tener como mínimo doce metros (12 m) distribuidos así: calzada de seis metros (6 m), zona verde o franja ambiental de un metro con cincuenta cm (1.50 m) a cada lado de la calzada, y franja de circulación peatonal de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) contigua a cada franja ambiental.

...”

- **AISLAMIENTOS**
3.00 mts por todos los linderos
- **Las aguas residuales deberán tener tratamiento de aguas y no se podrán descargar directamente sobre el suelo**

Dado en Manizales, en Febrero 18 de 2019

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS