



EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-19-0106

**CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0057-CN**

Marzo 4 de 2019

Solicitante:	BLANCA LILIA GIRALDO GOMEZ
C.C.	30.327.621
No. Radicación:	17001-2-19-0106
Fecha Radicación:	Febrero 14 del 2019
Ficha Catastral:	00-02-00-00-0003-0411-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-76579
Corregimiento:	EL REMANSO
Vereda:	QUIEBRA DE VELEZ

**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 sin construir.
- Corregimiento El Remanso

**El predio tiene las siguientes características:**

1. Parte del predio se encuentra en zona con desarrollo condicionado por recarga acuífero Plano R-1
2. Parte del predio se encuentra en zona de abastecimiento acueducto – Bajo Berlín. Artículo 3.2.1.1.1.2 Componente Rural.
3. El predio se encuentra en amenaza baja, media y alta por deslizamiento rural. Plano R-11
4. Parte del predio se encuentra en faja forestal de protección. Resolución 077 de 2011 CORPOCALDAS.
5. Parte del predio tiene amenaza por inundación rural. Plano R-14
6. Parte del predio se encuentra en el Paisaje Cultural Cafetero y la otra parte se encuentra en zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero. Ministerio de Cultura.
7. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15
8. El predio tiene amenaza sísmica Plano R-16
9. El predio tiene amenaza por incendio forestal Plano R-17
10. El predio tiene susceptibilidad arqueológica. Plano R-18



Verifique Autenticidad  
19-2-0057-CN

11. Por lindero norte del predio pasa la red de acueducto subtipo distribución, de Aguas de Manizales.
12. El predio tiene frente a vía Municipal categoría 3-VVP. El Palo- Antigua Vía Cuchilla del Salado.
13. Por el predio cruza una vía Municipal categoría CV. Cuchilla del Salado - La Z- Brasilia.
14. Clases agrologicas 7p-2 y 4pc-2.

## Se requiere la siguiente gestión

### 1. Parte del predio se encuentra en zona con desarrollo condicionado por recarga acuífero Plano R-1

El artículo 3.2.1.1.1.3 “ZONAS CON DESARROLLO CONDICIONADO” – COMPONENTE RURAL P.O.T. dice:

*Suelos de desarrollo restringido dentro de la delimitación del área de recarga de acuífero, 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. SFT*

### 2. Parte del predio se encuentra en zona de abastecimiento acueducto – Bajo Berlín. Artículo 3.2.1.1.1.2 Componente Rural.

El Artículo 3.2.1.1.1.2 “INFRAESTRUCTURA ECOLÓGICA RURAL (IER)” en la Tabla 2 del COMPONENTE RURAL – P.O.T. dice:

*Áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos (incluidos Bosque Sinaí – Manantial y zonas aferentes de acueductos rurales)*

*Condiciones especiales:*

*En relación a las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua a los acueductos urbanos y rurales, que se prioricen según lo establecido en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011,*



Verifique Autenticidad  
19-2-0057-CN

reglamentado por el Decreto Nacional 0953 de 2013, su adquisición se realizará en el marco de dicha normativa y hasta tanto se realice la compra se promoverán proyectos de pagos por servicios ambientales. De este modo los predios priorizados y adquiridos en aplicación de la norma en mención serán incorporados en esta categoría con la respectiva actualización cartográfica en el Plano R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL. Para estas zonas se promoverán usos de restauración, rehabilitación y recuperación y en caso de proponer usos condicionados de desarrollo sostenible o disfrute se deberá ajustar al Plan de Manejo de la microcuenca hidrográfica donde se ubiquen los predios. Las áreas adquiridas por este concepto, en los proyectos de restauración, rehabilitación y recuperación que se realicen serán monitoreadas para determinar su inclusión en las categorías de la estructura ecológica principal rural, de acuerdo a su estado de transformación.

En las demás áreas se promoverán acciones de manejo forestal sostenible, aprovechamientos de bajo impacto, conservación de bosques nativos pre-existentes, conservación y restauración de retiros a cauces y nacimientos. Agricultura orgánica fuera de las rondas hídricas, evitando el uso de agroquímicos. En todo caso para explotación de recursos se deberá asegurar la conservación de los principios y criterios priorizados, se debe tener en cuenta no afectar la provisión, regulación y calidad del agua y no activar zonas de amenaza, en este sentido en las zonas con pendientes fuertemente escarpadas y presencia de erosión se prohíben las actividades agropecuarias, las talas rasas y las quemas.

**Aquellos predios menores a la UAF, solo podrán construir alguna infraestructura de apoyo al proceso productivo que se tenga, cuando se demuestre de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 38 de la Ley 160 de 1994, que la extensión conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio, de otro lado no podrán realizar construcciones, subdivisiones, ni parcelaciones.** En todo caso los cultivos existentes deberán transformarse a sistemas sostenibles Agrosilvícolas: Establecer cultivos permanentes con sombrío y para algunas épocas del año; sembrar especies maderables adaptadas a los condiciones de sitio; mantener las coberturas arbóreas naturales por lo menos en 50% del área; realizar pequeñas bateas para eliminar el exceso de agua en el suelo. 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). En estos casos no aplica el Plan de Intervención. nsft

### **3. El predio se encuentra en amenaza baja, 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.



Verifique Autenticidad  
19-2-0057-CN

*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 Secretaria de Planeación Municipal los términos de referencia para los estudios detallados. Numeral 3.2.1.4 Componente Rural.

#### 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.*

*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.*



Verifique Autenticidad  
19-2-0057-CN

### 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.*

*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 sujetarán 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.*



Verifique Autenticidad  
19-2-0057-CN

*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.*

#### **4. Parte del predio se encuentra en faja forestal de protección. Resolución 077 de 2011 CORPOCALDAS**

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).

#### **5. Parte del predio tiene amenaza por inundación rural. Plano R-14**

El componente general del P.O.T establece:

##### *1.5.2.5 SUELOS DE DESARROLLO CONDICIONADO*



Verifique Autenticidad  
19-2-0057-CN

*Se plantea como un uso del suelo provisional que se asigna a áreas de amenaza media o alta y riesgo alto, donde aún está por definirse la vocación del suelo en forma definitiva, lo que depende de la mitigabilidad que tiene la amenaza existente en el sitio.*

*En otras palabras, el suelo de desarrollo condicionado corresponde a un área restringida para efectos del desarrollo urbano hasta que se decida la factibilidad de reducir la amenaza.*

*Está constituido por zonas localizadas dentro de cualquiera de las clases de suelo definidas en el art. 30 de la Ley 388 de 1997, las cuales están sujetas a intervención prospectiva o correctiva, en las cuales se podrían realizar las obras pertinentes para habilitar el suelo para futuros desarrollos.*

*De acuerdo con lo anterior, corresponde a un área en la que no se puede realizar intervenciones urbanísticas hasta que la mitigabilidad de la amenaza y/o del riesgo esté definida, hasta entonces el uso del suelo permanece restringido.*

*Este suelo se puede valorizar o revalorizar, teniendo en cuenta que el propietario puede asumir la construcción de las obras que se deben realizar para reducir la amenaza.*

*En el caso de amenaza por inundaciones se deben tener en cuenta las disposiciones señaladas en la Resolución de Corpocaldas 077 de 2011 y el Decreto 1077 de 2015.*

El componente rural del P.O.T establece:

#### **3.2.1.4.1 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 077 de 2011 y el Decreto 1077 de 2015.*

*En el caso de cuencas rurales con su área totalmente urbanizada (Centros Poblados y Suelo Suburbano), 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 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 077 de 2011 y el Decreto 1077 de 2015.*

*En el caso de cuencas rurales con su área totalmente urbanizada (Centros Poblados y Suelo Suburbano), 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.*

### **6. Parte del predio se encuentra en el Paisaje Cultural Cafetero y la otra parte se encuentra en zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero. Ministerio de Cultura.**

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



Verifique Autenticidad  
19-2-0057-CN

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 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.

7. **El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15\***
8. **El predio tiene amenaza sísmica Plano R-16\***
9. **El predio tiene amenaza 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 Ruíz 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.

10. **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:





Verifique Autenticidad  
19-2-0057-CN

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.

**11. Por lindero norte del predio pasa la red de acueducto subtipo distribución. Servicios públicos – Aguas de Manizales.**

Cualquier intervención en el predio que requiera intervenir la red del acueducto, debe obtener la aprobación de la entidad administradora de las redes.

**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**, 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.

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</li> </ul>



Verifique Autenticidad  
19-2-0057-CN

	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.

- **PERFILES VIALES**

**VÍA MUNICIPAL** El Palo-Antigua vía Cuchilla del Salado. **Categoría 3 VVP**

Paramento	Ubicar el paramento a 15.00 m. Del eje de la vía.
Calzada	Ancho mínimo 6.00 m

**VÍA MUNICIPAL** Cuchilla del Salado - La Z- Brasilia. **Categoría CV**

No se aplica retiro de la Ley 1228-2008

Calzada	Ancho mínimo 3.70 m.
---------	----------------------

- **AISLAMIENTOS**

3.00 m por todos los linderos

Dado en Manizales, en Marzo 4 de 2019

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