



Verifique Autenticidad
20-2-0153-CN



EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-20-0292

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0153-CN

20 de agosto de 2020

Solicitante:	GONZALO MONTES
c.c.	10 242 855
No. Radicación:	17001-2-20-0292
Fecha Radicación:	31 de julio de 2020
Ficha Catastral:	01-01-00-00-0387-0014-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-183513
Dirección del predio:	D 60F 10A 22
Barrio:	VIVEROS

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 6.5

El predio tiene las siguientes características:

1. El predio se encuentra en zonas con preexistencias de construcción licenciadas. Plano U-1.
2. El predio se encuentra en condición de amenaza y riesgo por inundación urbana. Planos U-8 y U-9

Se requiere la siguiente gestión:

1. El predio se encuentra en zonas con preexistencias de construcción licenciadas. Plano U-1.

El POT en su componente urbano artículo 2.2.1.1.1.3, Tabla 3 – “zonas con desarrollo condicionado urbanas”, establece:

“Preexistencias licenciadas sobre Fajas de Protección: Para asentamientos licenciados sobre fajas de protección, sólo podrán solicitarse las licencias urbanísticas de construcción en las modalidades de modificación, adecuación, restauración y reforzamiento estructural, no obstante los particulares podrán realizar estudios de detalle de acuerdo a lo establecido en la Resolución 561 de 2012 o la que la modifique, complemente o sustituya, para delimitación del retiro y en caso de que la nueva delimitación excluya



Verifique Autenticidad
20-2-0153-CN

la zona del área de retiro, tomará el tratamiento del ámbito normativo donde se encuentra. 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.”

2. El predio se encuentra en condición de amenaza y riesgo por inundación urbana. Planos U-8 y U-9.

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. “

En el caso de amenaza y riesgo por inundaciones se deben tener en cuenta las disposiciones señaladas en la Resolución de Corpocaldas 561 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015.

“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 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.”



Verifique Autenticidad
20-2-0153-CN



De acuerdo con lo anterior, para el desarrollo urbanístico del predio se tiene como requisito:

- Requiere tramitar los términos de referencia ante la Secretaría de Planeación para adelantar los estudios detallados que permitan la intervención de las zonas con afectación.
- Deberá contar con previo análisis sobre la delimitación de la condición del predio y aprobación para la intervención por parte de CORPOCALDAS.
- Adelantar los ajustes cartográficos temáticos respectivos de cada característica en la Administración Municipal.

Hasta tanto sean atendidos los requisitos para el desarrollo urbanístico del predio, no se le puede dictaminar ninguna norma urbanística, uso permitido y/o aprovechamiento urbanístico.

Nota: este Concepto de Norma Urbanística podrá ser adicionado o complementado una vez sean llevadas a cabo las gestiones necesarias para el desarrollo urbanístico del predio.

Dado en Manizales, en 20 de agosto de 2020

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

NOTIFICACION PERSONAL. De acuerdo con lo ordenado por el artículo 4 del Decreto Legislativo Número 491 del 28 de marzo de 2020, se notifica por medio del correo electrónico a GONZALO MONTES identificado con c.c. 10 242 855, del presente Concepto de Norma Urbanística No. 20-2-0153-CN, emanada del Despacho del Curador Urbano Número Dos. La notificación o comunicación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al presente concepto.



Verifique Autenticidad
20-2-0153-CN

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

Consulta Cartografía Temática POT Urbano 2017-2031

Grupo Sistema de Información Geográfica 10103850017

Buscar resultados de 10103...

Ventana Emergente

(1 of 5) Clear

consulta predial

Ficha nueva predial	101000003870014000000000
coordX	1.177.607,15
coordY	1.052.099,88
Barrio	VIVEROS
Código Postal	170002
Ficha anterior	10103870014000

Acercar a Clear Selected ...

Transv-11

Diag 60 F

Diag 60 E

K 11 CESION ZONA VERDE

5,066 -75,477 Grados

0 3 6m

Esri, HERE, Garmin

Ing. John Jairo Osorio García **Curador Urbano Número Dos de Manizales**
www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com
Teléfonos: 872 34 90 - 883 83 50 / Cra 24 No 22 02 Edificio plaza Centro Local 10