



Verifique Autenticidad  
20-2-0183-CN



EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-20-0389

**CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0183-CN**

13 de octubre de 2020

Solicitante:	JOSE WILMAR JARAMILLO
C.C.	10232980
No. Radicación:	17001-2-20-0389
Fecha Radicación:	18 de septiembre de 2020
Ficha Catastral:	01-10-00-00-0031-0009-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-140987
Dirección del predio:	K 10A N 12A Occ 01 Mz 27
Barrio:	CIUDADELA LA LINDA

**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 6.6

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

1. El predio se encuentra en la zona de protección hidráulica - Faja de Protección de Cauces Naturales. Resolución 561 de 2012 CORPOCALDAS.
2. El predio tiene amenaza y riesgo por inundación urbana. Planos U-8 y U-9.

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

1. **El predio se encuentra en la zona de protección hidráulica - Faja de Protección de Cauces Naturales. Resolución 561 de 2012 CORPOCALDAS.**

El P.O.T. en el Componente Urbano artículo 2.2.1.1.1.2 y tabla 2 establece para Cauces y Fajas de Protección de corrientes hídricas establece que:

*“Valores para el desarrollo y el manejo:*

*Fajas de protección de corrientes hídricas:*

*Zona de protección hidráulica ambiental: Usos de preservación y restauración (incluyendo Obras de control de erosión) y redes de Servicios Públicos Domiciliarios: Se permiten sólo en aquellos casos en*



Verifique Autenticidad  
20-2-0183-CN



*que técnicamente no es posible su ubicación en el área correspondiente al retiro de servicios y se demuestre que no genera riesgo o amenaza en la zona de influencia.*

*Zona de protección y de servicios: Usos de preservación y restauración (incluyendo Obras de control de erosión), Redes de Servicios Públicos Domiciliarios: No incluye la disposición y tratamiento de residuos sólidos. Uso público (Sub-zona para la recreación).*

*Condiciones especiales:*

*Fajas de protección de cauces naturales:*

*Teniendo en cuenta que la delimitación de las fajas de retiro se ha reglamentado como determinante ambiental por parte de la Autoridad Ambiental a través de la Resolución 561 de 2012, toda el área urbana del municipio acoge el estudio realizado por Corpocaldas en aplicación de la metodología establecida para la demarcación de fajas protectoras y su cartografía (Plano U-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA), 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 561 de 2012 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.*

*La intervención de la faja de servicios, requerirá un Plan de Intervención, que permita plantear un proyecto integral, que puede realizarse por tramos, pero debe permitir dar continuidad al desarrollo del planteamiento a lo largo del cauce.*

*En las propuestas de recreación pasiva la infraestructura no podrá ocupar un área superior al 30% ni un ancho mayor a 3 m en sentido transversal a dicha faja, con distancias mínimas de 10 m entre sí y áreas menores a 4 m<sup>2</sup>. Deberá construirse con materiales livianos sin superficie de piso en concreto. (Res. 561/2012).*

*Ámbito de aplicación de instrumentos:*

*Ámbito II: Áreas de conservación para ampliación del dominio público”*

## **2. El predio tiene 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 por inundaciones se deben tener en cuenta las disposiciones señaladas en la Resolución de Corpocaldas 561 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0183-CN



#### 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 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.*

**Según lo observado y descrito anteriormente, el predio se encuentra con afectaciones ambientales que no permiten el desarrollo urbanístico para el uso de VIVIENDA BIFAMILIAR (VB), por lo tanto, no es posible dictaminar ninguna norma Urbanística hasta tanto sea realizada la gestión y los ajustes cartográficos respectivos.**

Dado en Manizales, en 13 de octubre 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 JOSE WILMAR JARAMILLO identificado con c.c. 10232980, del presente Concepto de Norma Urbanística No. 20-2-0183-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  
20-2-0183-CN

# CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

CONSULTA TEMATICA URBANA-POT Acuerdo Municipal 958 de agosto 2 de 2017

11000310009

Buscar resultados de 1100031...

Zona de protección hidráulica - Faja de Protección

(2 de 3)

consulta predial :

Ficha nueva predial	110000000310009000000000
coordX	1.169.584,14
coordY	1.055.493,30
Barrio	CIUDADELA LA LINDA
Código Postal	170001
Ficha anterior	11000310009000

Tablas relacionadas:

- Registro1 datos abiertos 2020- fuente IG...
- Actuaciones curadurías

[Acercar a](#)

1:149

-75,548 5,096 Grados

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