



EXPEDIENTE RADICACIÓN Nº 17001-2-21-0369

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 21-2-0169-CU

09 de julio de 2021

Solicitante ANTONIO JOSE CARDONA

IdentificaciónCC: 10 219 772No. Radicación17001-2-21-0369Fecha Radicación08 de julio de 2021

Ficha catastral 00-01-00-0005-0001-0-00-0000

Matrícula Inmobiliaria 100-68828
Dirección del predio SIN DIRECCION
Vereda RIO BLANCO

ASUNTO: Solicitud concepto uso del suelo.

Concepto de uso del suelo 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, en el Acuerdo 0958 de 2017 Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales.

La expedición de este concepto 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 este concepto de uso 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, Acuerdo 958 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 construcción o de urbanismo.

De conformidad con el comunicado 001-2012 de la Secretaria de Planeación Municipal, este concepto de uso del suelo no tiene validez para el trámite de funcionamiento, apertura y operación de establecimientos abiertos al público.

El predio en referencia se clasifica así:

- Suelo rural disperso.
- Corregimiento: Rio Blanco

El predio tiene las siguientes características:

- 1. El predio se encuentra parcialmente en La Estructura Ecológica Principal Área SINAP: Reserva Forestal Central (Zona A y Zona B). Planos G-2 y R-1.
- 2. El predio se encuentra parcialmente en La Estructura Ecológica Principal-ÁREAS_SINAP (Propuesta ampliación Rio Blanco). Plano R-1

Áreas de conservación y protección ambiental. Establecida por la Ley 2 de 1959 e incorporada al POT como determinante ambiental en las categorías de protección del suelo rural, dentro de la Estructural Ecológica de Soporte. El Componente Rural del POT determina:

Tratamiento de Conservación ambiental: Áreas Sostenibles.

Definición: De conformidad con 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 en las zonas de Reserva Forestal entre las que se encuentra la Zona de Reserva





Pág. 2

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".

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

Las aguas residuales deberán tener tratamiento de aguas y no se podrán descargar directamente sobre el suelo.

ESTRATEGIAS DE DESARROLLO

Valores para el desarrollo y el manejo: Usos establecidos en la zonificación realizada por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible Resolución 1922 de 2013 con los siguientes tipos de zonas:

Zona tipo A: Zonas que garantizan el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos necesarios para asegurar la oferta de servicios ecosistémicos, relacionados principalmente con la regulación hídrica y climática; la asimilación de contaminantes del aire y del agua; la formación y protección del suelo; la protección de paisajes singulares y de patrimonio cultural; y el soporte a la diversidad biológica.

Zona tipo B: Zonas que se caracterizan por tener coberturas favorables para un manejo sostenible del recurso forestal mediante un enfoque de ordenación forestal integral y la gestión integral de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos.

Condiciones especiales: Para el desarrollo de actividades en cada una de las zonas de la Reserva Forestal Central, se acogerá la definición de usos del estudio semidetallado de suelos del IGAC ya que las mismas además de tener una escala de mayor detalle (1:25000), los mismos son compatibles con las condiciones específicas de ordenamiento de los tipos de zona A y B, con clasificación de suelos 6, 7 y 8 asociadas a usos forestales. En este sentido se acoge la clasificación de suelos del IGAC, la cual se define en los usos agropecuarios del presente documento y se desarrolla en las fichas rurales para los corregimientos Manantial y Río Blanco, en todo caso se deberá tener en cuenta para el desarrollo de actividades e implementación de instrumentos las condiciones generales y específicas del ordenamiento de la Reserva Forestal Central definido por el Ministerio Ambiente y Desarrollo Sostenible. (...)

"Áreas Sostenibles De conformidad con 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 en 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".

DEFINICION DE USOS PARA LA RFC SEGÚN EL COMPONENTE RURAL DEL POT

Usos principales

Usos de preservación: Comprenden todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos. Usos de restauración, rehabilitación y recuperación: Comprenden todas las estrategias de restauración para restablecer los procesos ecológicos y mantener la composición, estructura y función del ecosistema; de rehabilitación la cual no implica llegar a un estado original y se enfoca en el restablecimiento de manera parcial de elementos estructurales o funcionales del ecosistema deteriorado, así como de la productividad y los servicios que provee el ecosistema; y de recuperación que implica retornar la utilidad de un ecosistema sin tener como referencia el estado inicial, en la que se reemplaza un ecosistema degradado por otro productivo, pero estas acciones no llevan al ecosistema original, integran ecológica y paisajísticamente el área degradada con su entorno. Estos usos comprenden las invenciones para la mitigación de amenaza o riesgo.

Usos compatibles

Usos de Conocimiento: Comprenden todas las actividades de investigación, monitoreo o educación ambiental que aumentan la información, el conocimiento, el intercambio de saberes, la sensibilidad y conciencia frente a temas ambientales y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales de la biodiversidad.





Pág. 3

Usos condicionados

De uso sostenible: Comprenden todas las actividades de producción, extracción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad y los proyectos de desarrollo con restricciones en la densidad de ocupación y construcción siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad y servicios ecosistémicos previstos en cada área, por esta razón es necesaria la implementación de buenas prácticas de producción agrícola y ganadera así como sistemas alternativos de producción. Los Cruces de vías y poliductos, redes de servicios públicos domiciliarios, se permiten sólo en aquellos casos en que técnicamente no es posible su ubicación en otras áreas y se demuestre que no genera riesgo o amenaza en la zona de influencia. Usos de disfrute: Comprenden todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad y servicios ecosistémicos previstos en cada zona, por lo cual no disminuyan o degraden o alteren los atributos básicos de composición estructura y función que prestan

Usos prohibidos

Toda clase de actividades que no estén contempladas en los usos permitidos, compatibles y condicionados, de acuerdo a la zonificación establecida en cada área, o que afecte los principios y criterios priorizados para cada una de ellas."

COMPLEMENTO

- La Reserva Forestal Central-RFC establecida por la Ley 2 de 1959 es determinante ambiental y norma de superior jerarquía para el ordenamiento territorial. El departamento de Caldas solo tiene Zonas tipo A y B de la RFC, de acuerdo con la zonificación y ordenamiento adoptada por la Resolución 1922 de 2013 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible-MADS.
 - 1. Zona tipo A: Zonas que garantizan el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos necesarios para asegurar la oferta de servicios ecosistémicos, relacionados principalmente con la regulación hídrica y climática; la asimilación de contaminantes del aire y del agua; la formación y protección del suelo; la protección de paisajes singulares y de patrimonio cultural; y el soporte a la diversidad biológica.
 - Zona Tipo B: Zonas que se caracterizan por tener coberturas favorables para un manejo sostenible del recurso forestal mediante un enfoque de ordenación forestal integral y la gestión integral de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos.

PARÁGRAFO 1°: En todas las zonas antes mencionadas se podrán adelantar procesos de sustracción de conformidad con la normatividad vigente para cada caso.

ARTÍCULO 5°.- Ordenamiento General de las zonas tipo A, B y C de la Reserva Forestal señalada en el artículo 1 de la presente resolución. De conformidad con las políticas, directrices y normatividad vigente, el ordenamiento general de las zonas tipo A, B, y C es el siguiente:



Ordenamiento	Zona tipo A	Zona tipo B	Zona tipo C
General	1. En las zonas que presenten ecosistemas que hayan modificado las características de función, estructura y composición debido a disturbios naturales o antrópicos, se deben priorizar proyectos o actividades que propendan por controlar los factores de degradación de los mismos, promoviendo procesos de restauración ecológica, rehabilitación o recuperación tal como lo establece el Plan Nacional de Restauración.		
	 El esquema previsto en el Manual de Asignación de Compensaciones por Pérdida de Biodiversidad podrá ser aplicado en cualquiera de las zonas. 		
	3. La zonificación y ordenamiento de la Reserva Forestal, deberán ser considerados en la formulación y ajuste de los Planes de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica -POMCA.		
	4. Cuando se pretendan desarrollar al interior de los territorios colectivos, proyectos de utilidad pública o interés social que impliquen el cambio en el uso del suelo, se deberá adelantar el proceso de sustracción, cumpliendo para el efecto el procedimiento de consulta previa de que trata el Convenio 169 de la OIT adoptado a través de la Ley 21 de 1991 y sus normas complementarias.		
	5. Las Corporaciones Autónomas Regionales y las de Desarrollo Sostenible en el marco de la ordenación forestal de que trata el Decreto 1791 de 1996, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, en las áreas de Reserva Forestal de Ley 2, efectuarán el proceso de ordenación en todas las zonas enunciadas en el artículo 2 de la Resolución 1922 de 2013, iniciando este proceso en las zonas tipo "B".		
	6. En las áreas de Reserva Forestal se propenderá por la conectividad de las áreas protegidas, mediante estrategias complementarias.		
	7. En los Distritos de Manejo Integrado, los Distritos de Conservación de Suelos, las Áreas de Recreación y Reservas Forestales Protectoras incluidas en el SINAP que presenten traslapes con las Reservas Forestales de Ley 2 donde se pretendan realizar actividades de utilidad pública o interés social que impliquen remoción de bosques o cambio en el uso del suelo, se deberá solicitar previamente la sustracción ante el MADS.		
	8. En los sectores de las áreas de Reserva Forestal que presenten riesgo de remoción en masa, solamente se podrán desarrollar actividades de preservación y restauración ecológica.		



Pág. 5

- 9. En todos los tipos de zonas, las autoridades ambientales regionales deberán aunar esfuerzos para evitar la transformación y pérdida de ecosistemas y hábitats naturales, la sobre explotación, las invasiones biológicas, la contaminación y los efectos adversos del cambio climático.
- 10. En las áreas identificadas como prioridades de conservación nacional y regional que se encuentren al interior de las áreas de Reserva Forestal, las autoridades ambientales propenderán por implementar medidas tendientes a su conservación.
- 11. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993 y en el Decreto 953 de 2013, las entidades territoriales, los distritos de riego que no requieren licencia ambiental y las autoridades ambientales, promoverán la conservación y recuperación de las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua a los acueductos municipales, distritales y regionales.
- 12. En el desarrollo de actividades que no requieran sustracción de las áreas de Reserva Forestal, se propenderá por la implementación de prácticas ambientalmente sostenibles.
- 13. En las áreas de Reserva Forestal con condiciones biofísicas aptas para el desarrollo de actividades productivas agropecuarias, se deberá incorporar el componente forestal a través de arreglos agroforestales, silvopastoriles y herramientas de manejo del paisaje, que permitan la conectividad de las áreas boscosas presentes y el mantenimiento de las mismas como soporte de la oferta de servicios ecosistémicos.
- 14. Se propenderá por que los estudios que soportan las solicitudes de sustracción en el marco de los procesos de formalización, bajo la figura que defina la Junta Directiva del INCODER, se desarrollen prioritariamente en territorios intervenidos en suelo rural que se ubiquen en las zonas tipo "C" y "B" y que presenten condiciones biofísicas aptas para el desarrollo de actividades productivas agropecuarias manejo forestal sostenible y que además cuenten con infraestructura institucional, de vías y carreteables.
- 15. El aprovechamiento forestal de productos maderables se deberá realizar de manera sostenible bajo los parámetros dispuestos para la ordenación forestal y en la normatividad ambiental vigente, sin que estos impliquen cambio en el uso forestal de los suelos.
- 16. Fomentar el aprovechamiento y comercialización de productos no maderables del bosque, según lo establecido en el decreto 1791 de 1996 (aceites esenciales, gomas y resinas, colorantes, pigmentos, tintes, hierbas, especias, plantas medicinales, flores exóticas, frutos exóticos, entre otros).

Fuente: Resolución 1922 de 2013 del MADS

ARTÍCULO 6°.- Ordenamiento específico de cada una de las zonas. De conformidad con las políticas, directrices y normatividad vigente, el ordenamiento para cada una de los tipos de zonas descritos en el artículo 2º del presente acto administrativo es:





- I. Zonas tipo "A": Para este tipo de zonas se deberá:
- Fomentar la investigación científica aplicada prioritariamente a la restauración ecológica y a la generación de información sobre la diversidad biológica y los servicios ecosistémicos, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 2. Fomentar la investigación básica sobre biodiversidad, y manejo forestal sostenible.
- Implementar las acciones de restauración, rehabilitación y recuperación en procura del restablecimiento del estado natural de las coberturas y de las condiciones ambientales necesarias para regular la oferta de servicios ecosistémicos.
- Incentivar la reconversión de la producción agrícola y pecuaria existentes hacia esquemas de producción sostenibles, que sean compatibles con las características biofísicas y de este tipo de zona.
- Implementar el Certificado de Incentivo Forestal con fines de conservación, establecido en la Ley 139 de 1994 y el parágrafo del artículo 250 de la Ley 223 de 1995.
- Desarrollar actividades de Reducción de Emisiones por Deforestación y Degradación - REDD, otros mecanismos de mercado de carbono y otros esquemas de distribución de beneficios por servicios ecosistémicos.
- Incentivar el aprovechamiento sostenible de fauna la agricultura ecológica y la Biotecnología según las normas vigentes.
- 8. Impulsar las líneas establecidas en la Estrategia de Emprendimiento de Negocios Verdes, incluida en la Política Nacional de Producción y Consumo Sostenible y los programas que lo implementen, como el ecoturismo, siempre y cuando sean compatibles con las aptitudes del suelo y las características de este tipo de zona.
- II. Zonas tipo "B". Para este tipo de zonas se deberá:
 - Propender por la ordenación forestal integral de estas áreas y fomentar actividades relacionadas con la producción forestal sostenible, el mantenimiento de la calidad del aire, la regulación del clima y del recurso hídrico, así como el control de la erosión.





- 2. Estimular la investigación científica aplicada prioritariamente a la restauración ecológica y a la generación de información sobre el manejo forestal de fuentes de productos maderables y no maderables, diversidad biológica y servicios ecosistémicos, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 3. Promover el establecimiento de plantaciones forestales comerciales en áreas que por sus condiciones permitan el desarrollo de estas actividades, teniendo en cuenta la evaluación del riesgo.
- Incentivar la reconversión de la producción agrícola y pecuaria existentes hacia esquemas de producción sostenibles, que sean compatibles con las características del tipo de zona.
- 5. Implementar procesos de restauración ecológica, rehabilitación y recuperación de acuerdo con lo establecido en el Plan Nacional de Restauración, con el objeto de proteger las cuencas hídricas para el abastecimiento de agua a las poblaciones y a las actividades económicas así como generar la conectividad necesaria para los ecosistemas naturales en la zona y en la Reserva Forestal.
- Propender para que el desarrollo de actividades de producción agrícola y pecuaria integren criterios de sostenibilidad y buenas prácticas ambientales
- Promover la implementación del certificado de incentivo forestal para plantaciones comerciales y para la conservación de que trata la Ley 139 de 1994 y el parágrafo del artículo 250 de la Ley 223 de 1995.
- 8. Los proyectos relacionados con alianzas productivas u otras estrategias, se podrán desarrollar en predios privados, siempre que no implique la ampliación de la frontera agrícola, se evite la reducción de las áreas de bosque natural, cuenten con un componente forestal, no se afecten el recurso hídrico y se ejecuten implementando buenas prácticas.
- 9. Propender por el desarrollo de actividades de Desarrollo de Bajo Carbono, incluyendo los de la Estrategia Nacional para la Reducción de Emisiones por Deforestación y Degradación REDD, Mecanismo de Desarrollo Limpio (MDL) y otros mecanismos de mercado de carbono, así como otros esquemas de reconocimiento por servicios ambientales.
- 10 Impulsar las líneas establecidas en la Estrategia de Emprendimiento de Negocios Verdes, incluida en la Política Nacional de Producción y Consumo Sostenible, y los programas que lo implementen siempre y cuando sean compatibles con las aptitudes del suelo y las características de este tipo de zona.
- 11. Velar para que l\u00e4s actividades que se desarrollen en esta zona mantengan las coberturas de bosque natural presentes, haciendo un uso sostenible de las mismas.
- Propender por incentivar acciones de adaptación al cambio climático y mitigación de gases efecto invernadero.





Pág. 8

- En lo referente a la Licencia de Construcción, solo en las modalidades Modificación, Restauración, Reforzamiento Estructural, Demolición, Reconstrucción y/o Cerramiento, para las cuales se pueda interpretar que: 1. Se tiene la pre-existencia de una edificación y por tanto debería aplicar el Principio de Irretroactividad de la Ley y 2. No implica actividades económicas relacionadas con remoción de bosques, cambio en el uso de los suelos u otra actividad distinta al aprovechamiento racional de los bosques; no se requeriría tramitar sustracción de la RFC, ver la zonificación y ordenamiento de las Tablas 1 y 2 del actual documento, para que se puedan observar las actividades que en jurisdicción de la Reserva, deben ser compatibles con los usos del suelo definidos en el POT.
- En lo referente a la Licencia de Construcción para las modalidades Obra nueva o Ampliación, teniendo en cuenta que puede haber cambio en el uso de los suelos, se requeriría tramitar sustracción de la RFC, además de ver la zonificación y ordenamiento de las Tablas 1 y 2 del actual documento, para que se puedan observar las actividades que en jurisdicción de la Reserva, deben ser compatibles con los usos del suelo definidos en el POT.
- 3. El predio se encuentra parcialmente en Infraestructura Ecológica Rural (IER) Corredor de conectividad Rio Guacaica. Plano R-1
- 4. El predio se encuentra parcialmente en Infraestructura Ecológica Rural (IER) Bosque Sinaí Manantial. Plano R-1
- 5. El predio se encuentra en Fajas forestales de Protección. Resolución 0193 de 2020 CORPOCALDAS.
- 6. Clases agrologicas: **4c-1**, **6p-1**, **6pc-1**, **6s-2**, **7pc-1**, **CA**. Planos R-4, R-5 y R-6.
- 7. El predio se encuentra parcialmente en amenaza baja, media y alta por deslizamiento rural. Plano R-11.
- 8. El predio se encuentra parcialmente en riesgo alto por deslizamiento rural. Plano R-12.
- 9. El predio se encuentra parcialmente en amenaza por inundación rural. Plano R-14
- 10. El predio tiene amenaza volcánica por caída de cenizas. Plano R-15
- 11. El predio tiene amenaza sísmica. Plano R-16
- 12. El predio tiene amenaza por incendio forestal. Plano R-17
- 13. El predio tiene susceptibilidad arqueológica. Plano R-18.
- 14. Por el predio cruza una vía: Tipo: Municipal / categoría: CV / Tramos: Alto del guamo, Hoyo Frio, Guacaica.

Se requiere tramitar Norma Urbanística para definir la gestión requerida para cada una de las características antes indicadas.

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

- Realizar las gestiones respectivas y contenidas en el POT, aprobadas por las autoridades correspondientes, para cada una de las características antes descritas.
- Adelantar los ajustes cartográficos temáticos respectivos de cada característica en la Administración Municipal.
- Dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 1922 de 2013 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible-MADS. Contar con la sustracción de la RFC en los casos que sea necesario.

Una vez cumplidos los requisitos, los usos para la parte del predio que resulte apta para desarrollo urbanístico, son los estipulados en las zonificaciones y





Pág. 9

ordenamientos adoptados por las autoridades ambientales sobre la Reserva Forestal Central.

Componente Rural POT Articulo 3.2,2.5.7 REQUERIMIENTOS DE IMPACTO AMBIENTAL

"Las actividades que generen impacto ambiental según la caracterización por grupos; deben cumplir con la normatividad ambiental vigente en cuanto al impacto al agua (residuos contaminantes líquidos y sólidos), al aire (emisión de humos, olores, gases, ruido, energéticos, térmicos, radioactivos), y al suelo (desechos contaminantes líquidos y sólidos), a la fauna, a la flora y a la calidad visual, a la que se refiere.

Cualquier desarrollo urbanístico en suelo rural deberá implementar un sistema de tratamiento de aguas residuales, así como el respectivo permiso de vertimientos, debidamente aprobados por la autoridad ambiental. Todo establecimiento agropecuario, agroindustrial, condominios, parcelaciones, granjas, escuelas, entre otros, ubicados en suelo rural, deben contar con sistema de tratamiento para las aguas residuales domésticas, agroindustriales y pecuarias aprobado por CORPOCALDAS.

Igualmente toda edificación o espacio que se construya o altere, deberá cumplir con los requisitos de protección contra el fuego y seguridad de las edificaciones, de acuerdo a la clasificación de las edificaciones por grupo de ocupación, según Titulo J y Título K, de la norma NSR-10."

Dado en Manizales, en 09 de julio/de 2021

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 ANTONIO JOSE CARDONA identificado con CC: 10219772, del presente Concepto de Uso del Suelo No. 21-2-0169-CU, 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.

















