



Verifique Autenticidad
21-2-0186-CU



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2- 21-0417

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 21-2-0186-CU

04 de agosto de 2021

Solicitante	COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE MANIZALES
Identificación	NIT: 890801094-9
No. Radicación	17001-2-21-0417
Fecha Radicación	03 de agosto de 2021
Ficha catastral	00-02-00-00-0013-0961-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria	100-52945
Dirección del predio	MANGA
Vereda	ALTO TABLAZO

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 petitionario 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:

- Parte del predio en suelo rural.
 - Corregimiento: **Agroturístico**
- Parte del predio en suelo urbano.
 - Sin asignación de ámbito normativo.

El predio tiene las siguientes características:

La parte del predio en suelo rural:

1. Se encuentra en Infraestructura Ecológica Rural – Laderas perimetrales. Plano R-1.

Tratamiento De Conservación Ambiental: Área de Conservación y Protección ambiental.

Definición: Corresponde a las laderas que se localizan en el borde exterior del perímetro urbano, con características ambientales como relictos boscosos, conectividad estructural y/o con pendientes superiores a los 40°, que permiten moderar movimientos en masa, inundación o avenidas torrenciales todo esto a partir de la retención del suelo, la cual está directamente relacionada con el tipo de cobertura y el uso actual y



Verifique Autenticidad
21-2-0186-CU



potencial del suelo, las cuales cumplen funciones de conectividad, paisajísticas y un efecto de borde entre los desarrollos urbanos y rurales para permitir la conectividad estructural y funcional.

Valores para el desarrollo y manejo: Su uso principal se encuentra referido a la restauración y generar procesos de conectividad que a su vez permitan de forma condicionada usos de conocimiento, disfrute generando espacios de recreación pasiva equipamiento de seguridad ligado a la protección de la zona.

Condiciones Especiales: No se permiten los usos sostenibles de explotación de los recursos naturales, actividades exploratorias y extractivas de los recursos naturales, ni agropecuarios; donde existan estos usos se promoverá la transformación a usos de restauración.

Se permitirán actividades recreativas y contemplación del paisaje con acceso a los visitantes a través del desarrollo de una infraestructura mínima que permita su apropiación y disfrute ciudadano, tal como senderos o miradores; conservando la conectividad así como los principios y criterios priorizados para estas áreas, el cual se deberá presentar en el marco del Plan de Intervención definido en las condiciones generales.

(Pg. 29 / Tabla 2-Infraestructura Ecológica Rural (IER) - artículo 3.2.1.1.1.2 / Documento Técnico de Soporte Rural / POT-MANIZALES)

GESTIÓN: No se permiten desarrollos urbanísticos en estas zonas.

2. Se encuentran en Faja forestal de Protección. Resolución 0193 de 2020 CORPOCALDAS.
3. Se encuentra parcialmente en amenaza media y alta por deslizamiento rural. Plano R-11.
4. Se encuentra parcialmente en amenaza por inundación rural. Plano R-14
5. Tiene amenaza volcánica. Plano R-15
6. Tiene amenaza sísmica. Plano R-16
7. Tiene amenaza por incendio forestal. Plano R-17
8. Tiene susceptibilidad arqueológica. Plano R-18.
9. Clases agrologicas: ZU. Planos R-4, R-5 y R-6.

La parte del predio en suelo urbano:

1. Se encuentra en Zona de Protección Hidráulica y Ambiental (ZPHA), Plano U-1. Resolución 561 de 2012 CORPOCALDAS.

INFRAESTRUCTURA ECOLÓGICA URBANA (IEU)

Conjunto de elementos construidos o transformados por el ser humano, con relictos de vegetación natural remanente, corredores y áreas a restaurar en los agro - ecosistemas; incluyendo elementos lineales (cercas vivas, corredores biológicos o de conectividad) y no lineales (islas de vegetación como parques y zonas verdes); de mayor significancia en la oferta de servicios ecosistémicos y de funcionalidad en la conservación de la biodiversidad, que benefician y soportan el desarrollo socioeconómico y cultural de la población.

SUBCATEGORÍAS:

Cauces y Fajas de Protección de corrientes hídricas

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL:

Conservación y Desarrollo Sostenible

DEFINICIÓN:

(...)

Faja de Protección (FP): De acuerdo con la Resolución 561 de 2012 es la franja aledaña al cauce natural de las corrientes. Tiene por objeto preservar los recursos naturales renovables y brindar servicios ambientales; está



Verifique Autenticidad
21-2-0186-CU



conformada por dos zonas: Zona de Protección Hidráulica y Ambiental -ZPHA- y Zona de Protección y de Servicios -ZPS

PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN

ÁREAS

Cauces y fajas de protección

Estructura y composición

- Representatividad de biomas
- Estado de transformación de ecosistemas

Funcionalidad

- A partir de conectividad estructural.

Aprovisionamiento

- Aprovisionamiento de agua superficial
- Regulación hídrica

Regulación y soporte

- Moderación de eventos de inundación y avenidas torrenciales

USOS:

PRINCIPAL

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 que permita 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, a través de la aplicación de técnicas 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 intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo.

COMPATIBLE

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.

CONDICIONADO

De uso sostenible: Comprenden todas las actividades de producción preexistente, construcción preexistente, adecuación o mantenimiento de infraestructura preexistente, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, así como las actividades forestales y los proyectos de desarrollo institucional y/o turísticos y 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. Cruce de vías y poliductos, redes de servicios públicos domiciliarios, se permiten sólo en aquellos casos en que técnicamente no es posible su ubicación en



Verifique Autenticidad
21-2-0186-CU



otras áreas y se demuestre que no genera riesgo o amenaza en la zona de influencia (Las redes de servicios públicos no incluyen sistemas de tratamiento de aguas residuales, ni disposición de residuos sólidos).

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.

PROHIBIDO

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.

No se permiten actividades de exploración ni de explotación minera, según la facultad dada en el literal a. del artículo 35 de la Ley 685 de 2001.

CONDICIONES GENERALES:

Para cualquier intervención que se encuentre contenida en los usos establecidos en esta categoría, deberán realizar un estudio descriptivo y de ordenamiento, donde se realice la zonificación al interior del área, delimitando las zonas de preservación, restauración, uso sostenible y de uso público, precisando las zonas en las cuales se pueden realizar las actividades que se planteen (se debe referir a lo indicado en el artículo sexto Acuerdo 0786 de 2012 “Por el cual se modifica el Acuerdo No. 603 de 2004 que crea el sistema municipal de áreas naturales protegidas del municipio de Manizales”). En la zonificación las áreas con pendientes iguales o mayores de 40° serán para conservación y solo podrán ser restauradas y/o rehabilitadas y/o recuperadas. El estudio deberá ser validado y aprobado por la Alcaldía de Manizales.

(...)

CONDICIONES ESPECIFICAS:

ÁREAS

Cauces y Fajas de Protección de corrientes hídricas

VALORES PARA EL DESARROLLO Y 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 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

Cauces Naturales: De acuerdo al estado de conservación de la faja que corresponde al cauce natural se definirán las actividades correspondan a su preservación, restauración, rehabilitación y recuperación, como usos principales, acciones que requerirán la formulación de proyectos específicos tendientes a mejorar las condiciones del cauce. Únicamente podrán ser objeto de intervención con llenos los cauces naturales de orden inferiores a 3 según lo dispuesto en la Resolución 561 de 2012 y cumpliendo con el requerimiento dispuesto para ello, ejecución del plan vial y de infraestructura de transporte Nacional, Departamental o Municipal, obras



Verifique Autenticidad
21-2-0186-CU



de prevención o mitigación de amenazas e instalación de redes de servicios públicos domiciliarios (incluidas obras complementarias) y obras de impacto social y desarrollo de la región. Los llenos realizados con suelo orgánico o materiales no seleccionados únicamente podrán destinarse a canchas, parqueaderos no techados, vías y zonas verdes, para lo cual se deberá presentar la propuesta mediante el correspondiente plan de intervención. 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.

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, complemento 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 m². Deberá construirse con materiales livianos sin superficie de piso en concreto. (Res. 561/2012)

Fajas de protección de cauces intervenidos: De acuerdo con la Resolución 561 de 2012 los retiros dependerán de la profundidad de lleno y se realizarán en las condiciones establecidas en la citada Resolución, retiro que hará parte del presente suelo de protección, en el cual se permitirá la construcción de vías, parqueaderos, zonas verdes:

Para alturas mayores a 5 metros se conservará libre de edificaciones una faja equivalente a 10 metros a cada lado de máxima profundidad del lleno, en dicha faja se permite la construcción de vías, parqueaderos y zonas verdes. En el área restante se sujetará 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 y Sismo Resistencia NSR-10 o la que lo modifique. (Res 561/2012)

ÁMBITO DE APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS:

Ámbito II: Áreas de conservación para ampliación del dominio público

(Pg. 19,28,29 / artículo 2.2.1.1.1.2 / Documento Técnico de Soporte Urbano / POT-MANIZALES)

GESTIÓN:

Para la intervención de las fajas de protección de servicios se requerirá un Plan de Intervención el cual se deberá llevar a cabo con La Secretaría de Planeación Municipal.

Para intervención en las zonas de fajas de protección del cauce se deberá tener en cuenta lo dispuesto en la Resolución 561 de 2012, acogiéndose al 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). De igual forma, contar con la certificación de Corpocaldas para la aprobación de otras demarcaciones propuestas.



Verifique Autenticidad
21-2-0186-CU



“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.”

2. Se encuentra en amenaza muy alta por deslizamiento urbano. Plano U-4
3. Se encuentra en amenaza por inundación urbana. Plano U-8

Según lo observado y descrito anteriormente, el predio se encuentra con afectaciones ambientales que no permiten el desarrollo urbanístico para el uso de INDUSTRIA LIVIANA (IL-2).

Dado en Manizales, en 04 de agosto 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 COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE MANIZALES identificado con NIT: 890801094-9, del presente Concepto de Uso del Suelo No. 21-2-0186-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.



Verifique Autenticidad
21-2-0186-CU

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

Consulta Cartografía Temática POT Rural 2017-2031 Sistema de Información Geográfica

Límite entre suelo urbano y rural.

Infraestructura Ecológica Rural – Laderas perimetrales. Plano R-1.

Popup Panel

(4 of 7) Clear

Consulta_catastral:

Ficha nueva predial 200000013096100000000

Código Postal 170.006

Acercar a Clear Selected

Ing. John Jairo Osorio García **Curador Urbano Número Dos de Manizales**
www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com
Teléfonos: 333 033 32 32 / Cra 23C No. 62 72 Edificio Pranha Centro Empresarial oficina 806



Verifique Autenticidad
21-2-0186-CU

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

