



Verifique Autenticidad
21-2-0219-CN



EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-21-0507

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 21-2-0219-CN

05 de octubre de 2021

Solicitante:	GUILLERMO PUERTA GARCIA
c.c.	10215591
No. Radicación:	17001-2-21-0507
Fecha Radicación:	21 de septiembre de 2021
Ficha Catastral:	00-02-00-00-0022-0085-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-37073
Dirección del predio:	LA FE
Vereda:	LA CABAÑA

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 suburbano propuesto
- Corregimiento: El Remanso.
- Clases agrológicas: **6pc-2**

El predio tiene las siguientes características:

1. El predio se encuentra parcialmente en faja forestal protectora. Resolución 0193 de 2020 de CORPOCALDAS
2. El predio se encuentra en zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero Colombiano. Ministerio de Cultura.
3. Por el predio cruza un tramo de la red de distribución de acueducto. Plano R-8.
4. El predio se encuentra parcialmente en amenaza media y alta por deslizamiento rural. Plano R-11
5. El predio se encuentra parcialmente en riesgo alto por deslizamiento rural. Plano R-12
6. El predio se encuentra parcialmente en amenaza por inundación. Plano R-14.
7. El predio tiene amenaza volcánica por caída de cenizas. 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 se encuentra en área con susceptibilidad arqueológica. Plano R-18
11. Por el predio cruza una vía de Tipo: Departamental / Categoría: 2 / Tramo: Manizales – Quebrada de Vélez - La Cabaña. Plano R-22



Verifique Autenticidad
21-2-0219-CN



Se requiere la siguiente gestión:

1. El predio se encuentra parcialmente en faja forestal protectora. Resolución 0193 de 2020 de CORPOCALDAS

POT COMPONENTE RURAL ARTICULO 3.2.1.1.1.2 INFRAESTRUCTURA ECOLÓGICA RURAL (IER)

“Cauces Naturales: De acuerdo al Decreto Nacional 1076 de 2015 se entiende por cauce natural la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las crecientes ordinarias; y por lecho de los depósitos naturales de aguas, el suelo que ocupan hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de lluvias o deshielo.

La Faja de Protección –FP es la franja aledaña al cauce natural de las corrientes la cual tiene por objeto preservar los recursos naturales renovables y brindar servicios ambientales.

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 polductos, 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.

Cauces Naturales: Usos de preservación, restauración, rehabilitación y recuperación. La utilización o aprovechamiento por los particulares de los cauces o de los bienes situados en ellos requerirá la previa concesión o autorización de Corpocaldas.

La resolución 077 de 2011 fue derogada mediante la resolución 2020-0193 del 31 de enero de 2020 emitida por CORPOCALDAS, en dicha resolución es importante tener en cuenta que:

*“Que en el año 2015 con la expedición del Decreto 1076 Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, se compiló en el Art. 2.2.1.1.18.2 el Art. 3 del Decreto Reglamentario 1449 de 1977, estipulando respecto a la conservación de los recursos naturales en predios rurales que, en relación con la protección y conservación de los bosques, **los propietarios de predios están obligados entre otras, a mantener en cobertura boscosa dentro del predio las áreas forestales protectoras, entendiéndose por estas:***

- *Los nacimientos de fuertes de aguas en una extensión por lo menos de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.*
- *Una faja no inferior a 30 metros de ancha, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos. sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua.”*



Verifique Autenticidad
21-2-0219-CN



Por último, el párrafo del artículo segundo de la misma resolución establece que, hasta tanto se realice el acotamiento de las rondas hídricas (de acuerdo con la guía para el acotamiento de rondas hídricas reglamentada mediante resolución 957 de 2018 del MADS) se podrá **consultar a CORPOCALDAS sobre el límite desde donde se debe delimitar la faja forestal protectora paralela a los cauces del suelo rural.**

2. El predio se encuentra en zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero Colombiano. Ministerio de Cultura.

Tratamiento: Tratamiento de la clasificación rural en el que se encuentre

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.

(Pg. 45 / Tabla 3-Zonas con Desarrollo Condicionado Rural/ Documento Técnico de Soporte Rural / POT-MANIZALES)

GESTIÓN: Para el desarrollo de actividades se debe tener en cuenta el Plan de Manejo que adopte el Ministerio de Cultura y su respectiva aprobación de las intervenciones. Ver Página Web del Ministerio: <http://www.mincultura.gov.co/areas/patrimonio/publicaciones/Documents/CPaisaje%20Cultura%20Cafetero.pdf#search=paisaje%20cultural%20cafetero>

3. Por el predio cruza un tramo de la red de distribución de acueducto. Plano R-8.

GESTIÓN: Cualquier proyecto o intervención que se pretenda llevar a cabo en la zona donde cruzan estas redes, deberá contar con la autorización o visto bueno previo de la entidad administradora de las redes.

4. El predio se encuentra parcialmente en amenaza media y alta por deslizamiento rural. Plano R-11

5. El predio se encuentra parcialmente en riesgo alto por deslizamiento rural. Plano R-12

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.”

“3.2.1.4 ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO



Verifique Autenticidad
21-2-0219-CN



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.

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.

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
21-2-0219-CN



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.

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 podrá estar a cargo del gestor y/o promotor y/o urbanizador dentro del trámite de licenciamiento urbanístico.”

(Pg.120,121 / artículo 1.5.2.5 / Documento Técnico de Soporte -Componente general / POT-MANIZALES)

(Pg. 58,60,61 / Documento Técnico de Soporte Rural / POT-MANIZALES)

GESTIÓN: Para atender la amenaza media - alta y riesgo alto 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.

6. El predio se encuentra parcialmente en amenaza por inundación. Plano R-14.

De acuerdo con el artículo 1.5.2.5 del componente general del POT, se clasifica como suelo de desarrollo condicionado. En el caso de amenaza por inundaciones se deben tener en cuenta las disposiciones señaladas en la Resolución de Corpocaldas 0193 de 2020 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.

3.2.1.4.2 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.”

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
21-2-0219-CN



GESTIÓN: De acuerdo al artículo 1.5.2.5 del componente general del POT, se clasifica como suelo de desarrollo condicionado. En el caso de amenaza por inundaciones se deben tener en cuenta las disposiciones señaladas en la Resolución de Corpocaldas 0193 de 2020 y el Decreto 1077 de 2015.

7. **El predio tiene amenaza volcánica por caída de cenizas. 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 Ruiz 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 se encuentra en área con susceptibilidad arqueológica. Plano R-18

Al respecto, nos permitimos precisar que conforme lo previsto en el Decreto 138 de 2019 que prevé:

Artículo 2.6.5.1. Programa de Arqueología Preventiva. “El Programa de Arqueología Preventiva es el conjunto de procedimientos de obligatorio cumplimiento cuyo fin es garantizar la protección del Patrimonio Arqueológico”

Artículo 2.6.5.2. Ámbito de aplicación. El Programa de Arqueología Preventiva deberá formularse y desarrollarse en:

1. Todos los proyectos que requieran licencia ambiental, registros o autorizaciones equivalentes.

2. Aquellos en los que titulares de proyectos o actividades así lo soliciten.

(Subrayas y en negrita fuera del texto).

Bajo lo anteriormente expuesto, se entiende que solo los proyectos que adelanten los mencionados permisos ante las respectivas autoridades ambientales deberán implementar un Programa de Arqueología Preventiva o quienes lo quieran adelantar aun cuando no tengan que gestionar ningún trámite ambiental. De tal manera que en caso de que el proyecto objeto de la consulta se enmarque dentro de lo anteriormente expuesto deberá adelantar un Programa de Arqueología Preventiva teniendo en cuenta el siguiente procedimiento vigente:

Corolario a lo anterior, nos permitimos traer a colación el procedimiento vigente que se deberá realizar ante el Instituto para adelantar el Programa de Arqueología Preventiva:

a) Inicialmente, es necesario contar con los servicios de profesionales en arqueología que se encuentren debidamente inscritos en el “Registro Nacional de Arqueólogos”, el cual podrá consultar en el siguiente link: <http://geoparques.icanh.gov.co/geoparques/#>

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
21-2-0219-CN



b) Posteriormente, el profesional en arqueología que se encargue de liderar el estudio arqueológico deberá solicitar ante el ICANH una Autorización de Intervención Arqueológica. Esta solicitud se realiza presentando una propuesta que debe contener lo requerido en la “Guía de presentación de proyectos” que puede encontrar en la página web del ICANH <http://www.icanh.gov.co/index.php?idcategoria=4517>.

c) Una vez radicada la solicitud, el Grupo de Arqueología del ICANH la somete a evaluación y en un término de (15) días hábiles aproximadamente, emite un concepto. Si la solicitud cumple los requisitos, el ICANH expide la correspondiente Autorización de Intervención Arqueológica, con la cual se puede desarrollar el estudio arqueológico; de lo contrario, se solicitan ajustes a la propuesta y ésta debe ser presentada de nuevo para ser evaluada en el mismo término ya establecido.

d) Finalizada, la fase de campo y laboratorio, el profesional en arqueología deberá presentar el informe final que incluya el correspondiente Plan de Manejo Arqueológico. Este informe debe contener lo solicitado en la “Guía de presentación de informe” que puede encontrar en la página web del ICANH <http://www.icanh.gov.co/index.php?idcategoria=4517>. El informe debe ser radicado por el profesional y se somete a evaluación y en un término de (15) días hábiles aproximadamente, el ICANH emite un concepto aprobando o no el informe y la respectiva formulación del Plan de Manejo Arqueológico. Este Plan debe contener medidas que permitan evitar o mitigar el impacto que se pueda generar cualquier tipo de actividad sobre el Patrimonio Arqueológico estudiado, que se deberán aplicar antes del inicio de las obras (rescate) o paralelo a la ejecución de las mismas (monitoreo).

e) Cuando el ICANH apruebe el Plan de Manejo Arqueológico, será necesario que un profesional en arqueología, presente una nueva solicitud de Autorización de Intervención Arqueológica para su implementación. Allegada la solicitud, en un término de (15) días hábiles aproximadamente, el ICANH emitirá o no la respectiva Autorización de Intervención Arqueológica. Es preciso recordar que el Plan de Manejo Arqueológico es un concepto técnico de obligatoria atención, sin cuya aprobación no podrá adelantarse la obra.

Finalmente, le recordamos que cualquier actividad que se desarrolle sobre el Patrimonio Arqueológico de la Nación sin la debida autorización por parte del ICANH, constituirá una falta administrativa, sin perjuicio de las acciones penales y policivas que se adelantarán dadas las particularidades del caso.

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.

Una vez cumplidos los requisitos, el uso para la parte del predio que resulte apta para desarrollo urbanístico, es:

- El uso, **PARCELACIÓN SUBURBANA**, está permitido según la ficha R-10 del anexo A4-Ficha norma rural / POT-MANIZALES (Acuerdo 0958-2017).



Verifique Autenticidad
21-2-0219-CN

FICHA NORMATIVA RURAL - USOS DEL SUELO - DESARROLLO RESTRINGIDO													CÓDIGO TEMÁTICO R 10						
VIVIENDA				COMERCIO				SERVICIOS				INSTITUCIONAL				INDUSTRIAL			
TIPO	PERMITIDO	RESTRIC		CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO		
					BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO
VUR	P	-		C1	P	P	-	S1	-	-	-	IE-1	-	P	P	IDA-1	P	-	-
VBR	P	-		C2	-	-	-	S2	-	-	-	IE-2	P	P	P	IL-2	-	P	-
VISR	NP	-		C3	P	P	-	S3	-	-	-	IE-3	P	P	P	IM-3	-	-	-
VAC	P	-		C4	-	-	-	S4	-	-	P	IE-4	-	-	P	IP-4	-	-	-
PARC	P	-		C5	P	P	-	S5	P	P	-	IS-1	-	P	P	IE-5	-	-	-
				C6	-	-	-	S6	-	-	-	IS-2	-	P	P	AGR-1	P	-	-
				C7	-	P	P	S7	-	-	-	IS-3	-	-	-	AGR-2	-	P	-
				C8	-	-	P	S8	P	P	P	IS-4	P	P	P	AGR-3	-	-	-
				C9	-	-	-	S9	-	R	R	ISG-1	P	P	-				
				C10	-	-	-	S10	-	-	-	ISG-2	-	-	R				
				C11	-	-	-	S11	-	-	P	ISG-3	-	-	R				
								S12	P	P	P	IC-1	-	-	P				
								S13	-	-	P	IC-2	-	-	P				
								S14	-	P	P	ICR	-	-	P				
								S15	-	P	-	IA-1	-	P	NP				
								S16	-	P	P								
								S17	-	P	P								
								S18	-	-	P								
								S19	-	P	P								
								S20	-	-	P								
								S21	-	-	P								
								S22	-	-	-								
								ECOT	-	-	P								

CONDICIONES:

S-9: Únicamente se permite la actividad de restaurantes y cactelerías.

ISG-2, ISG-3: Deben contar con Licencias de Construcción aprobadas.
IC-R: Se permite al interior de las Iglesias los Osarios y los Cenizarios

CONVENCIONES: P: Permitido R: Restringido

NOTAS:
- Los usos no asignados por la presente norma como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Todos los usos que aparecen permitidos en la presente ficha normativa, deben cumplir con los requerimientos establecidos para cada uso en el componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial.

SUELO SUBURBANO

NORMAS EN EL SUELO SUBURBANO:

Ver ficha R-11 del anexo A4-Ficha norma rural / POT-MANIZALES (Acuerdo 0958-2017), la cual se adjunta a este documento.

- PERFIL VIAL**

Respecto a la vía Tipo: Departamental / Categoría: 2 / Tramo: Manizales – Quebra de Vélez - La Cabaña – Tres puertas. Tener en cuenta:

La tabla 18 del artículo 3.2.2.4.1.1 / documento técnico de soporte rural / POT-MANIZALES (Acuerdo 0958-2017), establece:

TABLA 18 – ORDEN DE LAS VÍAS NACIONALES-REGIONALES-RURALES

VIA	RESPONSABLE	CATEGORIA	CORREGIMIENTO	PERFIL VIAL	
				CALZADA(m)	LONGITUD(Km)
Manizales-Quebra de Vélez-La Cabaña-Tres Puertas	DEPTO	2	REMANSO	6,00	22,35



Verifique Autenticidad
21-2-0219-CN



Sobre las vías de segundo orden y a cargo del departamento aplican las fajas de retiro según la Ley 1228 de 2008. Ver artículo 3.2.2.4.1.1.2 / documento técnico de soporte rural / POT-MANIZALES (Acuerdo 0958-2017):

Se adoptan las determinaciones de la Ley 1228 de 2008 para las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión por categoría de vía, así:

1. Para carreteras de la red vial nacional (Primer Orden): dimensión mínima de sesenta metros (60 m).
2. Para carreteras de la red vial intermunicipal (Segundo Orden): dimensión mínima de cuarenta y cinco metros (45 m).
3. Para vías veredales primarias (Tercer Orden): dimensión mínima treinta metros (30 m).

Las dimensiones mínimas determinadas en este numeral se tomarán la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría, la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía, medidos a partir del eje de cada calzada exterior.

Por otra parte, el artículo 3.2.2.1.3 ORDENAMIENTO DE LOS CORREDORES VIALES SUBURBANOS / documento técnico de soporte rural / POT-MANIZALES (Acuerdo 0958-2017), establece:

Para el ordenamiento y desarrollo de los corredores viales suburbanos, y de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015, se deberá garantizar el cumplimiento de

1. Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008.
2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.
Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.
3. La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el presente Plan de Ordenamiento y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empujizada. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setas con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008.
4. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración indicados en los numerales 1 y 2.
5. De conformidad con lo señalado en el numeral 6 del artículo 2.2.6.2.6 del Decreto 1077 de 2015, en los corredores viales suburbanos, se exigirá un retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso de que trata este numeral.

EL DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE RURAL DEL POT – MANIZALES (ACUERDO 0958-2017), ESTABLECE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL SUELO SUBURBANO:

3.2.2.1. INORMAS DE ORDENAMIENTO PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL SUELO SUBURBANO



Verifique Autenticidad
21-2-0219-CN



Para el ordenamiento del suelo rural suburbano del municipio de Manizales, el presente Plan de Ordenamiento Territorial define las siguientes normas urbanísticas, teniendo como parámetro las determinantes ambientales para el ordenamiento del suelo rural establecidas por Corpocaldas en la Resolución N° 537 de 2010:

1. Umbral máximo de suburbanización: Definido en la Resolución N° 537/2010 de Corpocaldas para los municipios de la región Centro Sur: 10,38% Máx.

2. Unidad mínima de actuación: La extensión de la unidad mínima de actuación para suelo suburbano no podrá ser inferior a dos (2) hectáreas, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 -compilatorio de las disposiciones del Decreto 4066 de 2008-, y la Resolución N° 537/2010 de Corpocaldas.

Según lo dispuesto en párrafo del artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

3. Densidad Máxima de vivienda en suelo suburbano: 7 viviendas por hectárea.

4. Normatividad para suelo suburbano y centralidades suburbanas: Las normas con densidades, índices máximos de ocupación y construcción, y asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes, se encuentran contenidas en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que forma parte integral del presente Plan.

5. Cesiones para Espacio Público y Equipamientos Colectivos: Deberán acogerse a los parámetros para las cesiones urbanísticas contenidos en el Anexo A-5 NORMAS GENERALES.

3.2.2.1.2 NORMAS GENERALES APLICABLES A LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO SUBURBANO

1. Todo desarrollo en el suelo suburbano, destinará no menos del 70% del predio, a la conservación de la vegetación nativa existente, con el fin de proteger el medio ambiente y los recursos naturales (numeral 31, artículo 31 de la Ley 99/93).

2. En proyectos de parcelación, cada uno de los lotes debe tener acceso directo desde una vía vehicular pública o privada.

3. Los perfiles viales de las vías internas de los proyectos de parcelación deben tener como mínimo doce metros (12 m) distribuidos así: calzada de seis metros (6 m), zona verde o franja ambiental de un metro con cincuenta cm (1.50 m) a cada lado de la calzada, y franja de circulación peatonal de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) contigua a cada franja ambiental.

4. Las vías de acceso a las parcelaciones deben garantizar la adecuada conexión con la red vial arterial nacional, la red vial intermunicipal y las vías veredales primarias y secundarias según sea el caso. Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de los accesos viales con sus fajas de retiro y la provisión del suelo correspondiente, estarán a cargo del propietario y/o copropietarios de las parcelaciones.

5. El proyecto urbanístico debe garantizar la conexión a la vía municipal, departamental o nacional, más cercana a este, así mismo se debe contemplar en el proyecto la respectiva vía de aproximación.

6. Toda parcelación o construcción en suelo suburbano debe respetar las franjas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008 y sus Decretos reglamentarios, según la jerarquía de los corredores viales sobre los cuales se localicen (de primer o de segundo orden).

7. Los cerramientos deberán proporcionar transparencia. Pueden realizarse con elementos vegetales, rejas o mallas. En todo caso, se prohíben los cerramientos con tapias o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural.



Verifique Autenticidad
21-2-0219-CN



8. Para adelantar cualquier desarrollo en suelo suburbano se deberá comprobar la autosuficiencia o disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, disposición y tratamiento final de las aguas, aseo y energía eléctrica, por parte de los distintos prestadores de dichos servicios.

9. Cualquier desarrollo en suelo suburbano deberá implementar un sistema de tratamiento de aguas residuales, así como el respectivo permiso de vertimientos, debidamente aprobados por la autoridad ambiental.

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 Título J y Título K, de la norma NSR-10.”

Dado en Manizales, en 05 de octubre 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 GUILLERMO PUERTA GARCIA identificado con CC: 10215591, del presente Concepto de Norma Urbanística No. 21-2-0219-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
21-2-0219-CN

FICHA NORMATIVA RURAL - NORMAS URBANISTICAS - DESARROLLO RESTRINGIDO

CÓDIGO TEMÁTICO R 11

CENTRALIDADES SUBURBANAS (La Manuela y Tres Puertas)

DESCRIPCION	USOS PRINCIPALES		VIVIENDA	OBSERVACIONES
	COMERCIO, SERVICIOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIAL	INDIVIDUAL		
PARCELACIÓN				
LOTE MÍNIMO	20.000 mt2	2.500 mt2*	NP	*Se exceptúan los equipamientos colectivos y de servicios urbanos básicos de propiedad del Estado.
INDICE DE OCUPACIÓN	0,30	0,30	NP	-De conformidad con el artículo 2.2.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. No obstante lo anterior, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas en los términos de que trata el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4 del citado Decreto. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas. Así mismo, las solicitudes de ampliación y adecuación de edificaciones existentes antes del 20 de septiembre de 2007 para usos industriales ubicados en suelo rural suburbano, se resolverán con base en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, sin superar, en ningún caso, el 50% de ocupación del predio. -Para la ocupación del predio, 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.
	0,50	0,50		
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1,2		NP	
ALTURA MAXIMA	4 pisos contados a partir del nivel de acceso principal.		NP	
VÍAS	VIAS INTERNAS	Calzada: 6.00 mts. / Zona verde o franja ambiental: 1.50 mts a cada lado de la calzada / Franja de circulación peatonal :1.50 mts. contigua a cada franja ambiental.	NP	-Las vías deberán ser pavimentadas. -Se debe garantizar la conexión a la vía Municipal, Departamental o Nacional más cercana a este, así mismo se debe contemplar en el proyecto la respectiva vía de aproximación, además de los estipulado en la Ley 1228 de 2008 y el Decreto 1077 de 2015 (Dec 4066 de 2008) o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.
	SENDEROS	Mínimo 2.00 mts.	NP	
PARQUEADEROS	Según los requerimientos que para cada uso se establecen en el DTS Urbano.		NP	Se deberá garantizar como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad. (Art. 2.2.3.4.3.1 Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya).
CERRAMIENTOS	El cerramiento de los predios se realizará con elementos transparentes, los cuales se podrán combinar con elementos vegetales de acuerdo con lo que para el efecto se especifique en las normas urbanísticas. En todo caso, se prohibirán los cerramientos con tapias o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural. (Num 5, art2.2.6.2.6 del Dec 1077 de 2015).		NP	
ESCALERAS EXTERIORES	No se permite la localización de escaleras sobre áreas de retroceso obligatorio		NP	
RETROCESOS AL INTERIOR DEL PREDIO RESPECTO AL CORREDOR VIAL SUBURBANO	10.00 mts. Respecto de la calzada de desaceleración del corredor vial suburbano 5.00 mts respecto a otras vías		NP	En los corredores viales suburbanos, se exigirá un retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos (Num 6, artículo 2.2.6.2.6 del Decreto 1077 de 2015).
RETROCESOS DEL PARAMENTO RESPECTO AL EJE DE LA VÍA PPAL INTERNA.	11.00 mts.		NP	
RETROCESOS DEL PARAMENTO RESPECTO AL EJE DEL SENDERO	6.00 mts.		NP	
RETROCESO DEL PARAMENTO CON RESPECTO AL LINDERO DEL PREDIO	8.00 mts.		NP	El retiro del paramento debe darse tanto para antejardines como en aislamientos laterales y posteriores y en ningún caso podrán ser cubiertos con ningún elemento.
ESTUDIOS DETALLADOS				Para las áreas de suelo a desarrollar que presenten condiciones de riesgo alto o amenaza alta o media, es necesario la realización de estudios detallados que además incluyan en las condiciones, la ejecución de medidas de reducción y/o mitigación que se determinen en los estudios.

NORMAS URBANISTICAS - CENTRALIDADES SUBURBANAS

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
21-2-0219-CN

