



Verifique Autenticidad  
20-2-0093-CN



EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-20-0196

**CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0093-CN**  
21 de mayo de 2020

Solicitante:	FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA
Nit.	860 007 538
No. Radicación:	17001-2-20-0196
Fecha Radicación:	19 de mayo de 2020
Ficha Catastral:	00-02-00-00-0018-0035-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-42712
Dirección del predio:	GRANJA EXPERIMENTAL LA FRONTERA
Veredas:	EL ROSARIO – HOYO FRIO

**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 rural.
- Corregimientos Panorama y Agroturístico.
- Clases agrológicas 6s-2 y 6p-2.

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

1. Parte del predio se encuentra en la Estructura Ecológica Principal Rural – Reserva Forestal Protectora RFP Plan Alto.
2. Parte del predio se encuentra en la Infraestructura Ecológica Rural – Corredor de conectividad Rio Chinchiná. Plano R-1.
3. El predio se encuentra en amenaza (baja, media y alta) y parte en riesgo (alto) por deslizamiento rural. Plano R-11.
4. Parte del predio se encuentra en amenaza por inundación. Plano R-14.
5. Parte del predio se encuentra en la faja forestal protectora. Resolución 0193 de 2020 de CORPOCALDAS
6. El predio se encuentra en el Paisaje Cultural Cafetero Colombiano. PCCC Ministerio de Cultura.
7. El predio tiene amenaza volcánica por lahares alta (modelamiento CAPRA -VHAST) y 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



Verifique Autenticidad  
20-2-0093-CN



10. El predio se encuentra en área con susceptibilidad arqueológica. Plano R-18
11. Tiene frente a una vía de Tipo: Nacional, Categoría: 1. Chinchiná-Manizales.

## Se requiere la siguiente gestión:

1. **Parte del predio se encuentra en Estructura Ecológica Principal Rural – Reserva Forestal Protectora RFP Plan Alto.**

El componente rural en su artículo 3.2.1.1 Áreas de Conservación y Protección Ambiental - TABLA 1 – ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RURAL (EEPR) establece:

*“La definición de la zonificación de cada una de las áreas que se realice a través del plan de manejo respectivo no conlleva en ningún caso el derecho a adelantar directamente las actividades inherentes a la zona respectiva por los posibles propietarios privados, ocupantes usuarios o habitantes que se encuentren o ubiquen al interior de tales zonas.*

*De esta forma, el desarrollo de las actividades permitidas en cada una de las áreas del SINAP, debe estar precedido del permiso, concesión, licencia, o autorización a que haya lugar, otorgada por la autoridad ambiental, Corpocaldas, y acompañado de la definición de los criterios técnicos para su realización.*

*Los usos de las áreas del SINAP serán los regulados a través de la aprobación del Plan de Manejo Ambiental de cada área, en concordancia con la zonificación establecida al interior de ellas, a fin de garantizar el cumplimiento de sus objetivos de conservación. Las zonas y sus consecuentes sub-zonas dependerán de la destinación que se prevea para el área según la categoría de manejo definida.*

*Sujetos al Plan de Manejo Ambiental (PMA) que se apruebe para cada área protegida, los usos y actividades permitidas (en los PMA) que integran el SINAP se podrán realizar siempre y cuando no alteren la estructura, composición y función de la biodiversidad característicos de cada categoría y no contradigan sus objetivos de conservación.*

*Los Planes de Manejo con la cartografía respectiva de las áreas del SINAP podrán ser consultados en Corpocaldas.”*

2. **Parte del predio se encuentra en la Infraestructura Ecológica Rural – Corredor de conectividad Río Chinchiná. Plano R-1.**

*“Tratamiento de conservación ambiental: Área sostenible para la producción agrícola*

***Definición:** Franja de vegetación remanente en diferentes estados de maduración que une las áreas protegidas separadas por la actividad humana, para facilitar el libre tránsito de organismos entre las áreas protegidas, cumpliendo principalmente funciones de conectividad, paisajísticas y en algunos casos de regulación de la calidad del aire.*

*En el área rural se incluyen los Corredores de Conectividad Ecológica asociados a sistemas productivos, claves para conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.*

### ESTRATEGIAS DE DESARROLLO

***Valores para el desarrollo y manejo:** Sus usos principales son de conservación y restauración, como uso condicionado se permitirán usos de disfrute generando espacios de recreación pasiva y educación ambiental, investigación, conservando la conectividad así como los principios y criterios priorizados para estas áreas.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0093-CN



**Condiciones Especiales:** En relación con los Corredores de Conectividad de los cauces, se propenderá por la conservación y transformación de sistemas productivos; con el fin de lograr la consolidación con las rondas hídricas. Para los desarrollos condicionados de disfrute en estos corredores, fuera de las fajas de protección de corrientes hídricas, se deberá realizar el respectivo Plan de Intervención según lo indicado en las condiciones generales, los cuales podrán ser propuestos desde la iniciativa de los propietarios privados, y usufructuar los usos que se desarrollen allí, siempre y cuando se ajusten al plan de intervención.

Se establecerá un corredor de conectividad de Manizales que además de las funciones de conectividad ecológica permita la conservación del recurso hídrico, el control de procesos erosivos y la protección de sistemas forestales, el mismo requerirá la estructuración de un proyecto que apunte a la restauración y a la consolidación de una matriz de producción-conservación que favorezca la conectividad. Hasta tanto no se realice la formulación e implementación del proyecto, en la delimitación establecida en el Plano R-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE RURAL, se permitirán sistemas productivos sostenibles asociados a usos agroforestales, silvopastoriles, forestal productor, forestal protector.

**Ámbito de aplicación de instrumentos:** Ámbito III: Áreas de incentivo a la conservación en suelo predominantemente privado”

**3. El predio se encuentra en amenaza (baja, media y alta) y parte en riesgo (alto) por deslizamiento rural. Plano R-11.**

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.”

**Para atender la amenaza (media y alta) por deslizamiento se requiere tramitar ante La Secretaría de Planeación Municipal los términos de referencia para los estudios detallados. Numeral 3.2.1.4 Componente Rural.**

**3.2.1.4 ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO**

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



Verifique Autenticidad  
20-2-0093-CN

*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.*

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

#### **4. Parte del predio se encuentra en amenaza por inundación. Plano R-14.**

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.



Verifique Autenticidad  
20-2-0093-CN



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.”*

### **5. Parte del predio se encuentra en Fajas de Protección de Cauces Naturales. Resolución 0193 de 2020 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 poliductos, 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.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0093-CN



*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 Corporaldas.*

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.”***

Por último, el parágrafo 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.**

#### **6. El predio se encuentra en el Paisaje Cultural Cafetero Colombiano. PCCC Ministerio de Cultura.**

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

*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.*

**Debe obtenerse aprobación previa por parte del Ministerio de Cultura, de cualquier intervención a realizarse.**

- 7. El predio tiene amenaza volcánica por lahares alta (modelamiento CAPRA -VHAST) y 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.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0093-CN



*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/#>

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



Verifique Autenticidad  
20-2-0093-CN



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.

## 11. Tiene frente a una vía de Tipo: Nacional, Categoría: 1. Chinchiná-Manizales.

La ley 1228 de 2008 establece:

*“ARTÍCULO PRIMERO: Para efectos de la aplicación de la presente ley, las vías que conforman el Sistema Nacional de Carreteras o Red Vial Nacional se denominan arteria les o de primer orden, intermunicipales o de segundo orden y veredales o de tercer orden. Estas categorías podrán corresponder a carreteras a cargo de la nación, los departamentos, los distritos especiales y los municipios. El Ministerio de Transporte será la autoridad que mediante criterios técnicos, determine a qué categoría pertenecen.*

*PARÁGRAFO 1: Para efectos de la aplicación artículo 10 del decreto 2770 de 1953 las vías que allí se identifican como de primera, segunda y tercera categoría son las que en esta ley se denominan de primero, segundo y tercer orden.*

*PARÁGRAFO 2: El ancho de la franja o retiro que en el artículo segundo de esta ley se determina para cada una de las anteriores categorías de vías, constituyen zonas de reserva o de exclusión para carreteras y por lo tanto se prohíbe levantar cualquier tipo de construcción o mejora en las mencionadas zonas.*

*PARÁGRAFO 3º. El Gobierno Nacional adoptará a través de un decreto reglamentario medidas especiales para dar cumplimiento a lo previsto en la presente ley sobre fajas de retiro en pasos urbanos.”*

*ARTÍCULO SEGUNDO: Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional: Establécense las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:*

- 1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.*
- 2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.*
- 3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.*

*PARÁGRAFO. El metraje determinado en este artículo se tomará 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 que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.”nsft*





Verifique Autenticidad  
20-2-0093-CN



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

- Consultar a Corpocaldas para que conceptúe sobre la RFP Plan Alto y su plan de manejo, y su relación con el predio de acuerdo a la zonificación en el PMA.
- 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 los usos permitidos, para la parte del predio que resulte apta para desarrollo urbanístico, son:**

Para los dos corregimientos en los que se encuentra el predio el uso SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO (S-19) está permitido en los niveles de impacto medio y alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

**SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO (S-19)**  
Son los establecimientos destinados a las actividades que prestan servicio exclusivo de almacenamiento y bodegaje.  
**CARACTERÍSTICAS**

- Generan impacto físico causado por el tránsito, vehículos y actividades a que da lugar el tráfico de vehículos pesados.

**ACTIVIDADES**  
Pertenece a éste grupo los siguientes establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIU VERSIÓN 4AC:

H521000	Almacenamiento y depósito.
H521001	Almacenes generales de depósito.
H521002	Depósitos refrigerados.
H521003	Almacenamiento de productos en zonas francas.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
MEDIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Menores a 50 m<sup>2</sup> de área construida.</li> </ul>	
ALTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Las bodegas con áreas mayores a 50 m<sup>2</sup> de área construida requieren un área para cargue y descargue al interior del predio, de tal forma que dichas actividades no se realicen sobre la vía pública.</li> <li>▪ Deben proveer espacios para parqueaderos a razón de 2 cupos por cada 50 m<sup>2</sup> de área construida correspondiente a la zona de oficinas o administrativa, los cuales deben ser al interior del predio.</li> </ul>	



Verifique Autenticidad  
20-2-0093-CN



### NORMAS EN EL SUELO RURAL DISPERSO:

- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN** 0.05
- **ALTURA MÁXIMA** 2 pisos contados a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano.
- **PERFIL VIAL** Ley 1228 de 2008
- **AISLAMIENTOS** 3.00 metros por todos los linderos

### GENERALIDADES

1. Todo proyecto constructivo debe garantizar la conexión a la vía municipal, departamental o nacional, más cercana a este, así mismo cumplir con la normativa establecida en la Ley 1228 de 2008 y el Decreto 1077 de 2015 (Dec 4066 de 2008).
2. Dentro de la vivienda unifamiliar o bifamiliar podrá estar incluida la vivienda de interés social rural, mientras cumpla con los topes establecidos por el Ministerio de vivienda o la normativa nacional.
- 3.\*Se exceptúan aquellos predios de que trata el parágrafo 4, artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto 2218 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, para los cuales se permitirá una ocupación máxima de 500 m<sup>2</sup> sin sobrepasar el 30% del ANU.
4. Se exceptúa del cumplimiento del lote mínimo a la vivienda de interés social dispersa (no concentrada), siempre y cuando se desarrolle en el marco de programas y proyectos de construcción y/o mejoramiento de VISR del Estado y/o la Administración Municipal.
5. Se exceptúa del cumplimiento del lote mínimo para la construcción y/o ampliación de equipamientos.
6. El tipo, cantidad de ambientes, tamaño de lotes, áreas libres y las normas de diseño y construcción para los equipamientos se determinarán según las Normas Técnicas Colombianas NTC correspondientes.
7. De conformidad con el art 2.2.2.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, en las áreas de actividad industrial existentes en suelo rural, el índice de ocupación no podrá superar el treinta (30%) del área del predio y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.
8. Los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, según lo estipulado en el artículo 2.2.1.1 “Áreas de Actividad Industrial” del Decreto 1077 de 2015.
9. 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.
10. No se permiten las escaleras sobre las áreas determinadas como retiros obligatorios.

### 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,*



Verifique Autenticidad  
20-2-0093-CN



*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 21 de mayo de 2020

**ING. JOHN JAIRÓ 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 FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA identificado con NIT: 860007538-2, del presente Concepto de Norma Urbanística No. 20-2-0093-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  
20-2-0093-CN

# CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

**Consulta Cartografía Temática POT Rural 2017-2031**

Buscar dirección o lugar

**Corredor de Conectividad - Río Chinchiná**

**Corregimiento Panorama**

**Corregimiento Agroturístico**

**Reserva Forestal Protectora Plan Alto**

**Manizales Chinchiná**

**Río Chinchiná**

**Ventana Emergente**

(1 of 5)

**Consulta\_catastral:**

Ficha nueva predial	200000018003500000000
Ficha anterior	1000200180035000
Código Postal	170.009

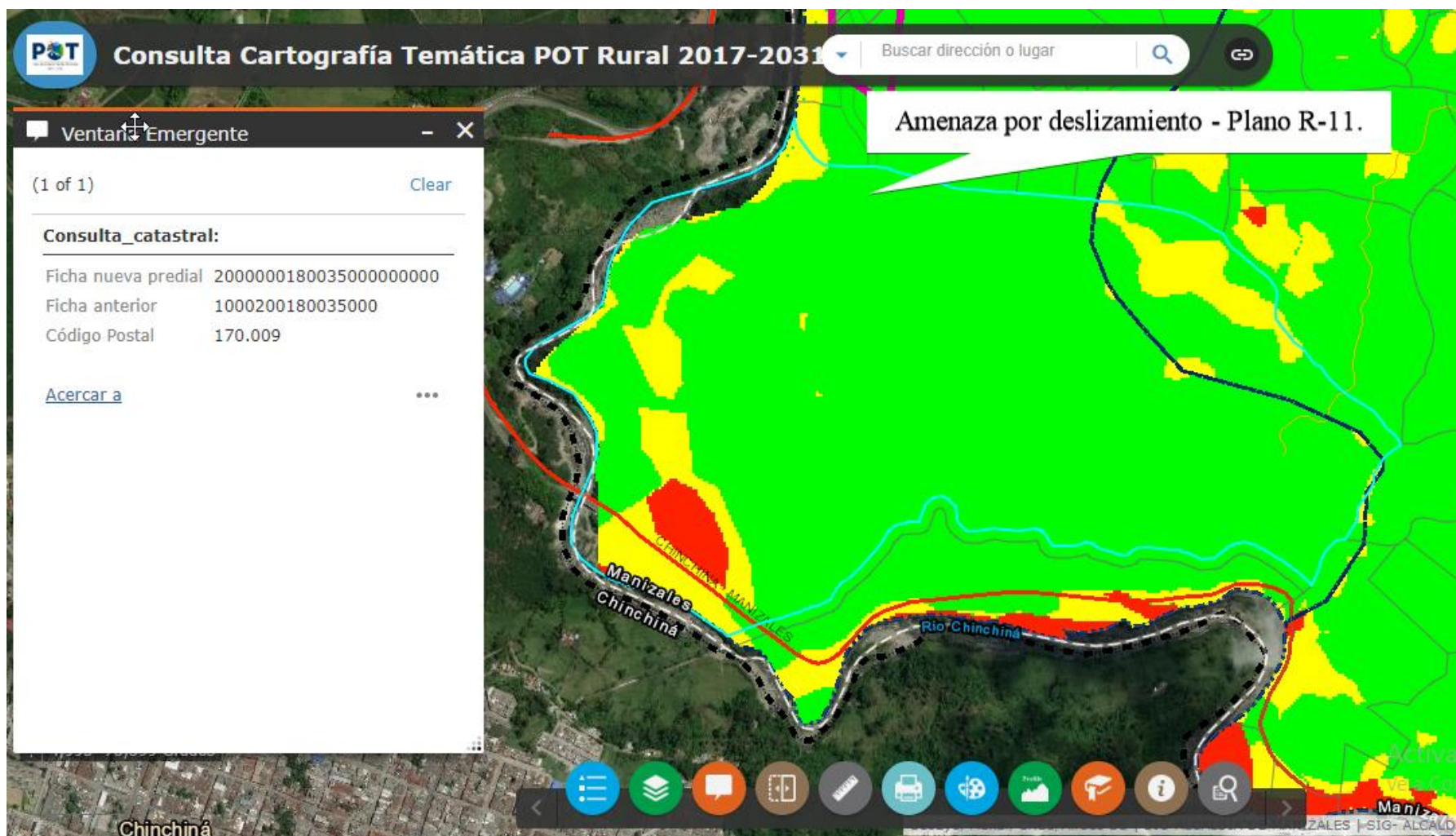
[Acercar a](#) [Clear Selected](#)

Manizales | SIG- ALCALDÍA DE MANIZALES

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



Verifique Autenticidad  
20-2-0093-CN





Verifique Autenticidad  
20-2-0093-CN

R 04-3.1 USOS DEL SUELO COMPLEMENTARIOS DEL CORREGIMIENTO																		
VIVIENDA			COMERCIO				SERVICIOS				INSTITUCIONAL				INDUSTRIAL			
CLASE DE USO			NIVEL DE IMPACTO				NIVEL DE IMPACTO				NIVEL DE IMPACTO				NIVEL DE IMPACTO			
TIPO	PERMITIDO	RESTRIC	USO	BAJO	MEDIO	ALTO	USO	BAJO	MEDIO	ALTO	USO	BAJO	MEDIO	ALTO	CLASE DE USO	BAJO	MEDIO	ALTO
VUR	P	-	C1	P	-	-	S1	-	P	-	IE-1	-	P	P	IDA-1	P	-	-
VBR	P	-	C2	-	-	-	S2	-	-	R	IE-2	P	P	P	IL-2	-	P	-
VISR	P	-	C3	P	P	-	S3	-	-	R	IE-3	P	P	P	IM-3	-	-	P
VAC	NP	-	C4	-	-	-	S4	-	-	P	IE-4	-	-	P	IP-4	-	-	P
			C5	P	R	-	S5	P	R	-	IS-1	-	P	P	IE-5	-	-	-
			C6	-	-	-	S6	-	-	-	IS-2	-	P	P	AGR-1	P	-	-
			C7	-	-	-	S7	-	-	-	IS-3	-	-	-	AGR-2	-	P	-
			C8	-	-	-	S8	P	P	P	IS-4	P	P	P	AGR-3	-	-	P
			C9	-	P	-	S9	-	P	P	ISG-1	P	P	-				
			C10	-	-	-	S10	-	-	-	ISG-2	-	-	R				
			C11	-	-	-	S11	-	-	P	ISG-3	-	-	R				
							S12	P	P	-	IC-1	-	P	P				
							S13	-	-	P	IC-2	-	-	P				
							S14	-	P	P	ICR	-	-	P				
							S15	-	P	-	IA-1	-	P	-				
							S16	-	P	P								
							S17	-	P	-								
							S18	-	-	P								
							S19	-	P	P								
							S20	-	-	R								
							S21	-	-	R								
							S22	-	-	-								
							ECOT	-	-	P								

**CONDICIONES:**

**C-5:** No se permite el comercio al por mayor

**S-2:** No se permiten los códigos G452003 y G452005  
**S-3:** Únicamente el código S960901 y en predios que se encuentren sobre vías nacionales  
**S-20:** Previo Concepto de Movilidad de Secretaría de Tránsito.  
**S-21:** La Secretaría de Planeación definirá Si es o No permitido.

**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.



Verifique Autenticidad  
20-2-0093-CN

**R 05-3.1 USOS DEL SUELO COMPLEMENTARIOS DEL CORREGIMIENTO**

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

**CONDICIONES:**

**C-5:** No se permite el comercio al por mayor

**S-2:** No se permiten los códigos G452003 y G452005  
**S-3:** Únicamente el código S960901 y en predios que se encuentren sobre vías nacionales  
**S-20:** Previo Concepto de Movilidad de Secretaría de Tránsito.  
**S-21:** La Secretaría de Planeación definirá Si es o No permitido.

**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

Los conceptos de Uso del Suelo referentes a las veredas Alto Tablazo y Bajo Tablazo deben contar con concepto previo de la UGR o la oficina que haga sus veces

**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.

**CORREGIMIENTO AGROTURISTICO**