



Verifique Autenticidad
20-2-0107-CN



EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-20-0231

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0107-CN

02 de julio de 2020

Solicitante:	JAIRO ZULUAGA VARGAS
c.c.	10 268 533
No. Radicación:	17001-2-20-0231
Fecha Radicación:	24 de junio de 2020
Ficha Catastral:	00-02-00-00-0022-0815-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-197096
Dirección del predio:	LOTE N 1
Barrio:	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 rural. Suelo Suburbano
- Corregimiento El Remanso.
- Clases agrológicas 6pc-2.

El predio tiene las siguientes características:

1. El predio se encuentra en amenaza alta por deslizamiento rural. Plano R-11.
2. El predio se encuentra en zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero. Ministerio de Cultura.
3. En el predio se encuentra una red de distribución del acueducto. Servicios públicos Plano R-8.
4. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15.
5. El predio tiene amenaza sísmica. Plano R-16.
6. El predio tiene amenaza por incendio forestal. Plano R-17.
7. El predio se encuentra en área con susceptibilidad arqueológica. Plano R-18.

Se requiere la siguiente gestión:

1. El predio se encuentra en amenaza baja, alta por deslizamiento rural. Plano R-11.



Verifique Autenticidad
20-2-0107-CN



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 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



Verifique Autenticidad
20-2-0107-CN



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.”

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



Verifique Autenticidad
20-2-0107-CN



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

3. En el predio se encuentra una red de distribución del acueducto. Servicios públicos Plano R-8.

Cualquier intervención en el predio que afecte o pueda afectar las redes de servicios públicos debe contar con la aprobación o el visto bueno por parte de Aguas de Manizales o a la entidad administradora de las redes.

4. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15*
5. El predio tiene amenaza sísmica. Plano R-16*
6. 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.

7. 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



Verifique Autenticidad
20-2-0107-CN



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 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.



Verifique Autenticidad
20-2-0107-CN



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, **VIVIENDA UNIFAMILIAR RURAL, VUR**, está permitido. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes.

VIVIENDA

Es el uso del suelo destinado a los inmuebles que sirven como lugar de habitación y residencia permanente de la población y que cuenta con las condiciones y previsiones urbanas básicas para su uso adecuado tales como los servicios públicos, la infraestructura vial y de servicios y las actividades complementarias.

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas, se identifican las siguientes tipologías para efectos de su reglamentación:

VU - Vivienda Unifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

VB - Vivienda Bifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, en algunos casos.

VM - Vivienda Multifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende tres o más unidades prediales independientes, en altura. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

Se entenderá como desarrollo en altura el conjunto de pisos construidos y dispuestos desde el nivel de acceso de manera descendente o ascendente dependiendo de la topografía del terreno.

VAC - Agrupaciones Cerradas de Vivienda: Corresponde al desarrollo de varias edificaciones en conjunto cerrado, constituidas por unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general comunes al conjunto cerrado, como vías privadas, zonas de estacionamientos, zonas verdes, cerramientos, porterías, entre otros.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toda construcción de vivienda deberá cumplir con las normas de urbanismo y construcción vigentes. ▪ En todos los ámbitos normativos donde esté permitido el uso de vivienda, se podrá la desarrollar la vivienda de interés social. ▪ Cuando el uso de vivienda en la tipología unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar se pretenda localizar cerca de la Industria IM-3, IP-4 e IE-5 (en los Ámbitos Normativos donde se permita el uso de vivienda), se deberá cumplir con la normativa especial áreas de amortiguamiento vivienda / industria, contenida en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA



Verifique Autenticidad
20-2-0107-CN



	que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial, y plantear sistemas de aislamiento acústico y demás elementos ambientales de acondicionamiento para minimizar el impacto producido por la industria existente, con base en la Resolución 0627/2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y/o los que modifiquen o sustituyan, así como en las Normas Técnicas Colombianas-NTC- sobre aislamiento acústico.
--	--

NORMAS EN EL SUELO SUBURBANO:

- INDICE DE OCUPACION: 0.20
- INDICE DE CONSTRUCCIÓN: 0.30
- LOTE MINIMO VIVIENDA INDIVIDUAL: 2.500 m²
- LOTE MINIMO PARA PARCELACIÓN: 20.000 m²
- DENSIDADES MAXIMAS: 7 Viviendas / HA Bruta
- ALTURA MÁXIMA: Hasta 2 pisos a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano.
- AISLAMIENTOS 5.00 metros respecto al lindero del predio.

El componente rural del POT establece las normas urbanísticas para el suelo suburbano:

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

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 parágrafo 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.*



Verifique Autenticidad
20-2-0107-CN



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.*

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.*



Verifique Autenticidad
20-2-0107-CN



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 02 de julio de 2020

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

NOTIFICACION PERSONAL.

De acuerdo con lo ordenado por el artículo 4 del Decreto Legislativo Número 491 del 28 de marzo de 2020, se notifica por medio del correo electrónico a JAIRO ZULUAGA VARGAS identificado con CC: 10268533, del presente Concepto de Norma Urbanística No. 20-2-0107-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
20-2-0107-CN

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

The screenshot displays a web-based cartographic application titled "Consulta Cartografía Temática POT Rural 2017-2031". The interface includes a search bar at the top right with the input "2000000220815" and a search button. Below the search bar, a tooltip indicates "Buscar resultados de 20000...". The main map area shows a satellite view overlaid with a grid of colored lines (pink, yellow, blue) representing different land use zones. Three callout boxes identify specific features: "Acueducto - Servicios Públicos" (Public Services - Aqueduct), "Amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero" (Cultural Coffee Landscape Buffer), and "Suelo Suburbano" (Suburban Land). An "Ventana Emergente" (Pop-up Window) is open on the left, displaying the following data:

Consulta_catastral:	
Ficha nueva predial	200000022081500000000
Ficha anterior	1000200220815000
Código Postal	170.008

Below the table, there are links for "Acercar a" (Zoom to) and "Clear Selected", along with a "Clear" button. The bottom of the application features a toolbar with various icons for navigation and map manipulation. A coordinate display at the bottom left shows "5,083 -75,622 Grados" and a 30m scale bar.

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
20-2-0107-CN

FICHA NORMATIVA RURAL - NORMAS URBANISTICAS - DESARROLLO RESTRINGIDO				CÓDIGO TEMÁTICO R 10
DESCRIPCION	USO PRINCIPAL VIVIENDA		USOS COMPLEMENTARIOS COMERCIO, SERVICIOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIA	OBSERVACIONES
	PARCELACIÓN	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL	
LOTE MÍNIMO	20.000 m2	2.500 m2	2.500 m2*	Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación (20.000 m2), 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. (Parágrafo del Artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015). *Se exceptúan los equipamientos colectivos y de servicios urbanos básicos de propiedad del Estado.
DENSIDAD MÁXIMA	7 Viv./Ha.			
INDICE DE OCUPACIÓN	0,20		0,30 0,50 Únicamente para las solicitudes de ampliación y adecuación de edificaciones industriales existentes antes del 20 de septiembre de 2007	-De conformidad con lo señalado en el numeral 3.2.2.1.4 del DTS Rural, el otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano, de que tratan los artículos 2.2.2.2.5 y 2.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, sólo se permitirá en las centralidades suburbanas definidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial. -De conformidad con el artículo 2.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, 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.
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,30		1,2	
ALTURA MÁXIMA	2 pisos contados a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano		4 pisos contados a partir del nivel de acceso principal	Este requerimiento no aplica para la industria.
VÍAS	VÍAS 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.		-Las vías se harán como mínimo con afirmado debidamente compactado. -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.		
PARQUEADEROS	1 parqueadero para visitantes por cada 5 unidades de vivienda o lotes individuales	2 parqueaderos privados al interior del predio.	Según los requerimientos que para cada uso se establecen en el DTS Urbano.	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 señalado 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. (Numeral 5 del artículo 2.2.6.2.6 del Decreto 1077 de 2015).			
ESCALERAS EXTERIORES	No se permite la localización de escaleras sobre áreas de retroceso obligatorio			
RETROCESOS AL INTERIOR DEL PREDIO RESPECTO AL CORREDOR VIAL SUBURBANO	10.00 mts. sobre corredor vial suburbano 5.00 mts respecto a otras vías			Sobre 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).
RETIROS DEL PARAMENTO RESPECTO AL EJE DE LA VÍA PRINCIPAL INTERNA.	11.00 mts.			
RETIROS DEL PARAMENTO RESPECTO AL EJE DEL SENDERO	6.00 mts.			
RETIROS DEL PARAMENTO CON RESPECTO AL LINDERO DEL PREDIO	5.00 mts.		8.00 mts.	El retiro del paramento debe darse tanto aislamientos frontales, laterales y posteriores, y no podrán ser cubiertos con pérgolas u otros elementos. 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.
ESTUDIOS DETALLADOS				

NORMAS URBANISTICAS - SUELO SUBURBANO



Verifique Autenticidad
20-2-0107-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		
				BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO
VUR	P	-	C1	P	P	-	S1	-	-	-	IE-1	-	P	P
VBR	P	-	C2	-	-	-	S2	-	-	-	IE-2	P	P	P
VISR	NP	-	C3	P	P	-	S3	-	-	-	IE-3	P	P	P
VAC	P	-	C4	-	-	-	S4	-	-	p	IE-4	-	-	P
PARC	P	-	C5	P	P	-	S5	P	P	-	IS-1	-	P	P
			C6	-	-	-	S6	-	-	-	IS-2	-	P	P
			C7	-	P	P	S7	-	-	-	IS-3	-	-	-
			C8	-	-	P	S8	P	P	p	IS-4	P	P	P
			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	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 coctelerías.

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

