



Verifique Autenticidad
20-2-0158-CN



EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-20-0294

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0158-CN

26 de agosto de 2020

Solicitante:	MICHAEL VUILLAUME
Identificación	c.e. 385778
No. Radicación:	17001-2-20-0294
Fecha Radicación:	03 de agosto de 2020
Ficha Catastral:	00-02-00-00-0022-0314-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-82590
Dirección del predio:	VENECIA
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 rural.
- Corregimiento El Remanso.
- Clases agrológicas 4pc-2 y 6pc-2.

El predio tiene las siguientes características:

1. El predio se encuentra en amenaza baja, media y alta por deslizamiento rural. Plano R-11.
2. Parte del predio se encuentra en amenaza por inundación. Plano R-14.
3. Parte del predio se encuentra en la faja forestal protectora. Resolución 0193 de 2020 de CORPOCALDAS
4. El predio se encuentra en zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero Colombiano. Ministerio de Cultura.
5. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15
6. El predio tiene amenaza sísmica. Plano R-16
7. El predio tiene amenaza por incendio forestal. Plano R-17
8. El predio se encuentra en área con susceptibilidad arqueológica. Plano R-18.
9. En el predio se encuentran redes del sistema de distribución del acueducto. Servicios públicos Plano R-8.
10. Tiene frente a una vía de Tipo: Municipal, Categoría: Camino Veredal (CV). *El Puerto-El arroyo (El Algarrobo Estrada)*



Verifique Autenticidad
20-2-0158-CN

Se requiere la siguiente gestión:

1. El predio se encuentra en amenaza baja, media y alta 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 Secretaria 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).



Verifique Autenticidad
20-2-0158-CN

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.”

2. 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.

El componente rural del P.O.T establece:

“3.2.1.4.1 INUNDACIÓN

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
20-2-0158-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 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.”

3. 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 alledaña 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.

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:



Verifique Autenticidad
20-2-0158-CN

*“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 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 limite desde donde se debe delimitar la faja forestal protectora paralela a los cauces del suelo rural.**

4. 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.

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

- 5. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15***
- 6. El predio tiene amenaza sísmica. Plano R-16***
- 7. 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.



Verifique Autenticidad
20-2-0158-CN

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 Ruíz 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.

8. 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 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



Verifique Autenticidad
20-2-0158-CN



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.

9. En el predio se encuentran redes del sistema de distribución del acueducto. Servicios públicos Plano R-8.

3.2.1.3 ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

La delimitación de las áreas del sistema de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, poliductos, líneas de transmisión eléctrica, línea de conducción de gas domiciliario y relleno sanitario), es la indicada en el Plano R-8 SERVICIOS PÚBLICOS RURAL.

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 empresa Aguas de Manizales S.A E.S.P o de la entidad administradora de las redes.

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 BIFAMILIAR RURAL, VBR**, 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.



Verifique Autenticidad
20-2-0158-CN

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.

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 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 RURAL DISPERSO:

- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN** 0.05
- **ALTURA MÁXIMA** 2 pisos contados a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano.
- **PERFIL VIAL** Ancho mínimo 3.50 metros. (CV)
3.2.2.4.1.1.1 DIMENSIONES MÍNIMAS DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL DE LAS VÍAS RURALES
- **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 m2 sin sobrepasar el 30% del ANU.



Verifique Autenticidad

20-2-0158-CN



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, 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 26 de agosto de 2020

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

NOTIFICACIÓN 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 MICHAEL VUILLAUME identificado con CC: 385778, del presente Concepto de Norma Urbanística No. 20-2-0158-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
20-2-0158-CN

FICHA NORMATIVA RURAL. SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO

CÓDIGO TEMÁTICO R 03-3

R 03-3.1 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	-	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 5960901 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.

CORREGIMIENTO EL REMANSO



Verifique Autenticidad
20-2-0158-CN

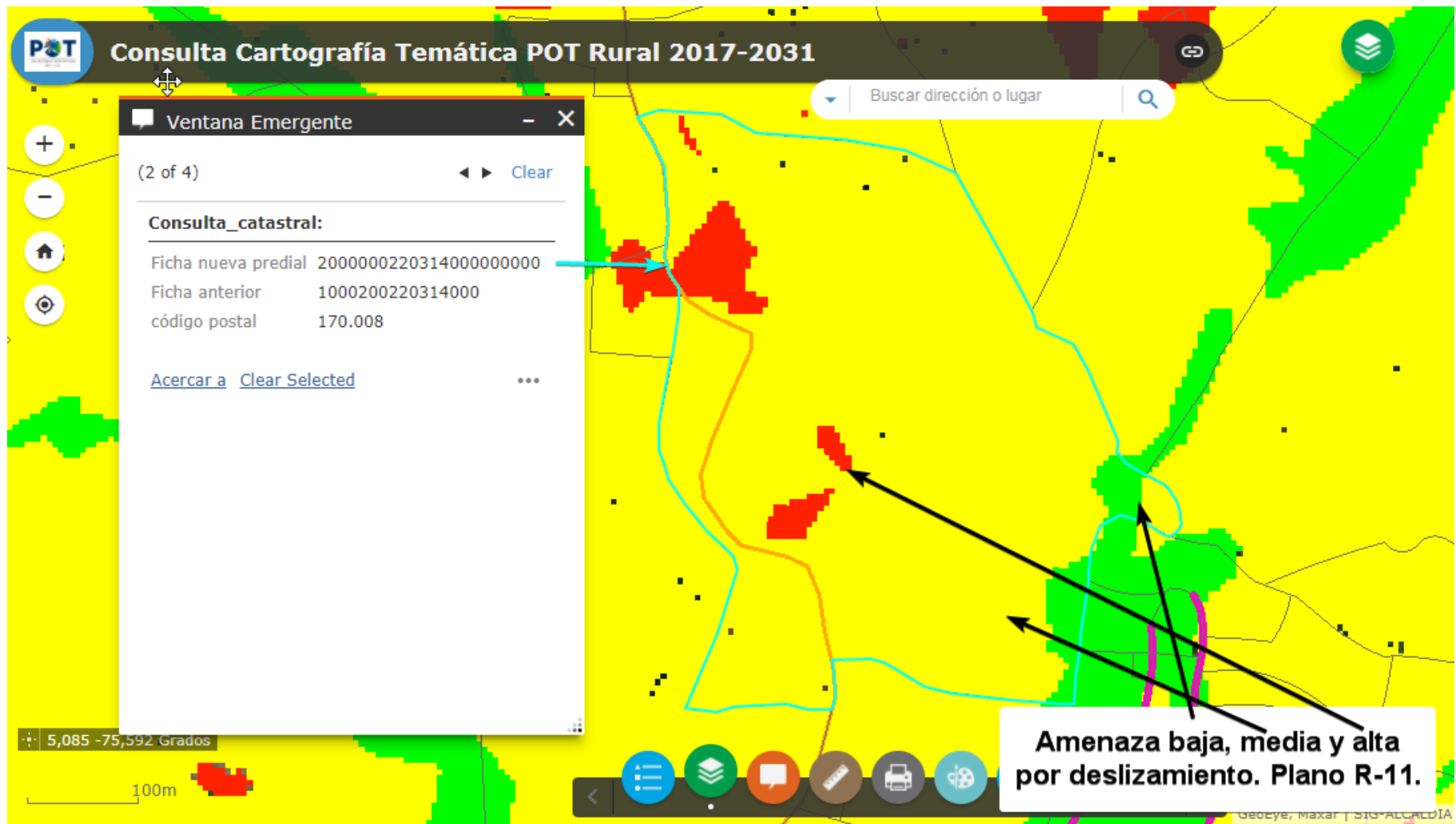
The screenshot displays a web-based cartographic application titled "Consulta Cartografía Temática POT Rural 2017-2031". The interface includes a search bar at the top right with the text "Buscar dirección o lugar". On the left side, there are navigation controls: a plus sign for zoom in, a minus sign for zoom out, a home icon, and a location icon. A central information window titled "Ventana Emergente Via Municipal (CV)" is open, showing the following data:

Consulta_catastral:	
Ficha nueva predial	2000000220314000000000
Ficha anterior	1000200220314000
código postal	170.008

Below the table, there are links for "Acercar a" and "Clear Selected". The map background shows a rural area with a yellow line representing a "Via Municipal (CV)", a blue shaded area representing a "Faja Forestal Protectora", and a brown shaded area representing a "Zona de Amortiguamiento PCC". A scale bar at the bottom left indicates 100m. The bottom of the screen features a toolbar with various icons for map navigation and information.



Verifique Autenticidad
20-2-0158-CN





Verifique Autenticidad
20-2-0158-CN

Consulta Cartografía Temática POT Rural 2017-2031

Buscar dirección o lugar

Ventana Emergente (3 of 3) Clear

Consulta_catastral:

Ficha nueva predial	2000000220314000000000
Ficha anterior	1000200220314000
código postal	170.008

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

Lista de capas

- HISTÓRICA - R-10
- AMENAZA POR DESLIZAMIENTO RURAL - R-11
- RIESGO POR DESLIZAMIENTO RURAL (INDICATIVO)- R-12
- RIESGO POR DESLIZAMIENTO RURAL CENTROS POBLADOS- R-12A
- PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS - RURAL- R-13
- AMENAZA POR INUNDACIÓN - R-14
- AMENAZA VOLCANICA POR LAHARES Y CAIDA DE CENIZAS - R-15
- AMENAZA SISMICA Tr_475 Años- R-16
- AMENAZA POR INCENDIOS FORESTALES - R-17
- AMENAZA POR DESLIZAMIENTO EN SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA PLANO U4-A
- RIESGO POR DESLIZAMIENTO EN SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA PLANO U5-A

GeoEye, Maxar | SIG-ALCALDIA DE MANIZALES | Esri, HERE, Garmin