



Verifique Autenticidad  
20-2-0175-CN



EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-20-0362

**CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 20-2-0175-CN**

24 de septiembre de 2020

Solicitante:	MONICA ISABEL NARANJO RAMIREZ
c.c.	29448848
No. Radicación:	17001-2-20-0362
Fecha Radicación:	04 de septiembre de 2020
Ficha Catastral:	00-02-00-00-0008-0802-8-00-00-0434
Matrícula Inmobiliaria:	100-143379
Dirección del predio:	Lo 11 AREA RESERVA
Vereda:	EL ARENILLO (Parte)

**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 disperso.
- Corregimiento Panorama
- Clases agrológicas 6p-2.

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

1. El predio se encuentra totalmente en Zona con Desarrollo Condicionado de las Áreas de Interés Ambiental (AIA) - *Bosque El Arenillo*. Plano R-1
2. El predio se encuentra en zona de amortiguamiento el Paisaje Cultural Cafetero Colombiano. PCCC Ministerio de Cultura.
3. Por el predio cruza un tramo de la red de distribución de acueducto (Aguas de Manizales S.A E.S. P). Plano R-8
4. El predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento rural. Plano R-11.
5. El predio tiene amenaza volcánica por caída de cenizas. Plano R-15
6. El predio tiene amenaza sísmica. Plano R-16
7. El predio tiene amenaza alta por incendio forestal. Plano R-17
8. El predio se encuentra en área con susceptibilidad arqueológica alta. Plano R-18
9. Tiene frente a vías:
  - a. Tipo: Municipal, Categoría: CV (Camino Veredal). Nombre: Parque Adolfo Hoyos Asturias
  - b. Tipo: Municipal, Categoría: 3 VVP (Vía Veredal principal). Nombre: Sta. Sofía el Arenillo – Panamericana – La Cumbre la Choza.



Verifique Autenticidad  
20-2-0175-CN

## Se requiere la siguiente gestión:

1. **El predio se encuentra totalmente en Zona con Desarrollo Condicionado de las Áreas de Interés Ambiental (AIA) - Bosque El Arenillo. Plano R-1**

### 3.2.1.1.1.3 ZONAS CON DESARROLLO CONDICIONADO

*Se refiere a las zonas que por sus condiciones o por su ubicación en relación con la Estructura Ecológica Principal, deben cumplir con condicionantes para su desarrollo que permita mitigar los impactos negativos que las acciones humanas puedan causar sobre la estructura ecológica. Las zonas de desarrollo condicionado no hacen parte de los suelos de protección, pero atenúan los impactos sobre la estructura ecológica, por lo tanto, las zonas con desarrollo condicionado se encuentran delimitadas en el Plano R-1 ESTRUCTURA ECOLOGICA DE SOPORTE RURAL.*

*Se consideran las franjas colindantes de las Áreas de Interés Ambiental (AIA) sobre las cuales tiene influencia los usos rurales como el agropecuario, vivienda rural y de desarrollo restringido (suburbano, centros poblados), las cuales deberán orientarse a atenuar y prevenir las perturbaciones, contribuir a subsanar alteraciones que se presenten por efecto de las presiones en dichas áreas, con los objetivos de conservación y aportar a la preservación de los elementos biofísicos y valores culturales, los servicios ambientales y los procesos ecológicos relacionados con las AIA, por lo cual deberán tener usos sostenibles que permitan procesos de transición, compatibilidad y sostenibilidad.*

Para establecer usos en la parte del predio que se encuentra en la zona de desarrollo condicionado por la AIA, se deberán cumplir todos los requisitos establecidos por la zonificación demarcada en el Plan de Manejo del AIA, además de las condicionantes requeridas por el POT y su componente rural:

Condicionante:

*Se permiten actividades controladas, agrícolas, ganaderas, forestales, ejecución de proyectos de desarrollo bajo un esquema compatible con principios y criterios de priorización de conservación del área protegida, en las cuales se promoverá sistemas productivos sostenibles que permitan mitigar el efecto de borde hacia las áreas de interés ambiental, se debe propender por la implementación de sistemas productivos sostenibles asociados a usos agroforestales, silvopastoriles, forestal productor, forestal protector, en especial aquellos asociados a coberturas boscosas.*

*Podrán hacer parte de los Planes de intervención de las áreas de interés ambiental rural, participando en el reparto de carga y beneficios, ubicando en ella los usos de mayor impacto.*

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

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

*Se permiten actividades controladas, y de uso sostenible de recursos naturales, con restricciones en la densidad de ocupación y la construcción y ejecución de proyectos de desarrollo, bajo un esquema compatible con los objetivos del Paisaje Cultural Cafetero, y acogiendo las condiciones establecidas por el Ministerio de Cultura o quien haga sus veces.*

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



Verifique Autenticidad  
20-2-0175-CN

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

**3. Por el predio cruza un tramo de la red de distribución de acueducto (Aguas de Manizales S.A E.S. P). Plano R-8**

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

**4. El predio se encuentra en amenaza media 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.”*

**GESTIÓN:** Para atender la amenaza media 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.*



Verifique Autenticidad  
20-2-0175-CN

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

#### **5. El predio tiene amenaza volcánica por caída de cenizas. Plano R-15 \***

#### **6. El predio tiene amenaza sísmica. Plano R-16 \***



Verifique Autenticidad  
20-2-0175-CN

## 7. El predio tiene amenaza alta 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 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 alta. 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:





Verifique Autenticidad  
20-2-0175-CN



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.

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



Verifique Autenticidad  
20-2-0175-CN

- 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.
- Consultar a Corpocaldas para que conceptúe la zonificación dada por el PMA.

**Una vez cumplidos los requisitos, los usos permitidos para la parte del predio que resulte apta para desarrollo urbanístico y siempre supeditados a lo permitido por el plan de manejo de las zonas con restricciones ambientales, son:**

FICHA NORMATIVA RURAL. SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO													CÓDIGO TEMÁTICO R 04- 3							
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	P	IL-2	-	-	P
VISR	P	-	C3	P	P	-	S3	-	-	-	R	IE-3	P	P	P	P	IM-3	-	-	-
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	P	IS-4	P	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.

**CORREGIMIENTO PANORAMA**

**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:**  
CV (Camino Veredal):
  - a. Calzada: ancho 3,85 metros

3.2.2.4.1.1.1 DIMENSIONES MÍNIMAS DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL DE LAS VÍAS RURALES



Verifique Autenticidad  
20-2-0175-CN

**VVP (Vía Veredal Principal).De tercer orden\***

- a. Calzada: ancho 5,95 metros.
- b. Cuneta-berma o andén: ancho mínimo dos (2) metros

*\*Vías sobre las que se aplican las fajas de retiro o áreas de reserva o de exclusión de que trata la Ley 1228 de 2008.*

El artículo **3.2.2.4.1.1.2** del documento técnico de soporte rural / POT-MANIZALES, indica que la faja de retiro aplicable es de 30 metros.

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

- **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.





Verifique Autenticidad  
20-2-0175-CN

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 24 de septiembre de 2020

**ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA**  
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

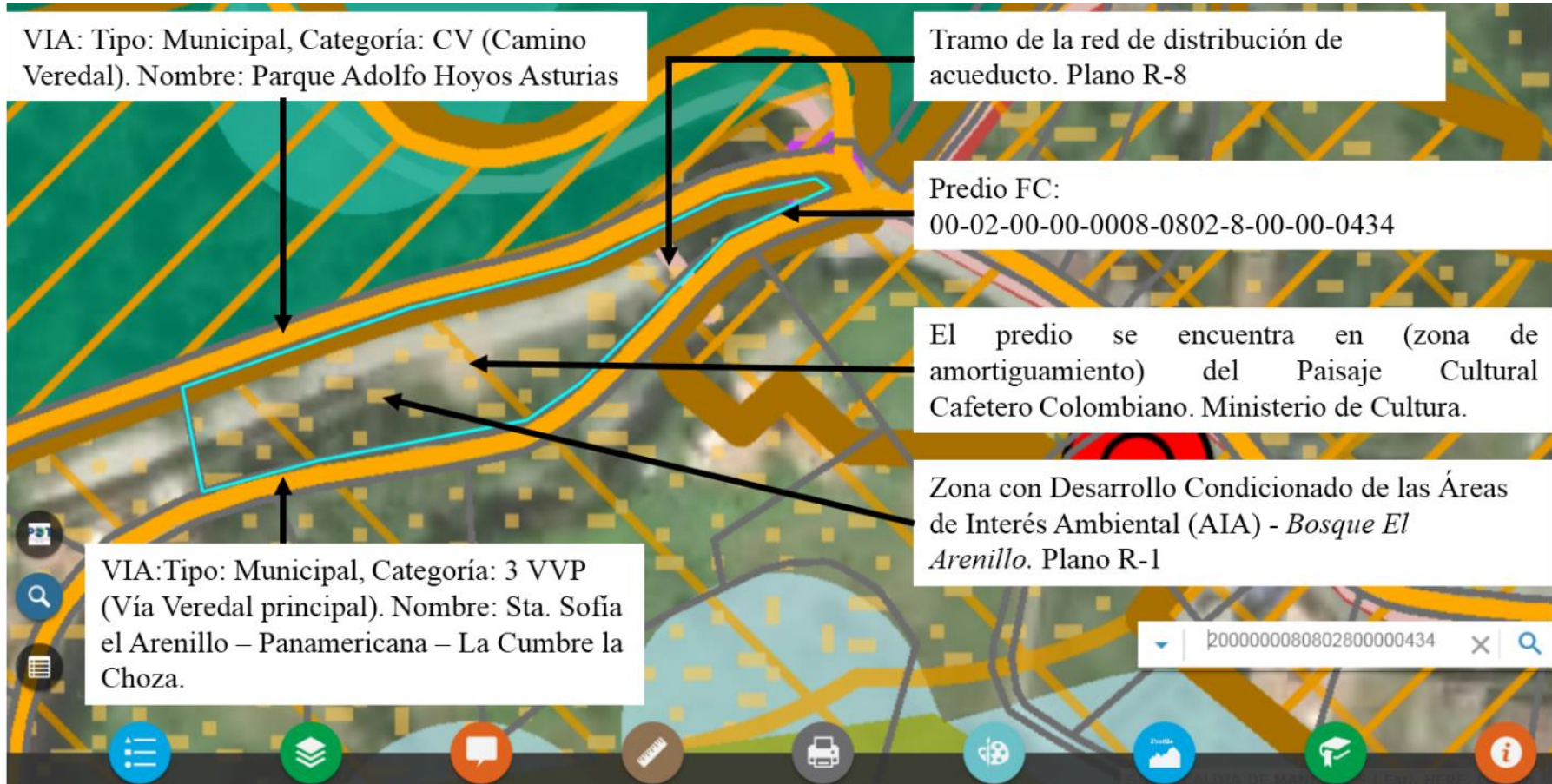
NOTIFICACION PERSONAL. De acuerdo con lo ordenado por el artículo 4 del Decreto Legislativo Número 491 del 28 de marzo de 2020, se notifica por medio del correo electrónico a MONICA ISABEL NARANJO RAMIREZ identificado con CC: 29448848, del presente Concepto de Norma Urbanística No. 20-2-0175-CN, emanada 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  
20-2-0175-CN

# CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES



(Imagen tomada del Sistema de Información Geográfica (SIG) - Geoportal Alcaldía de Manizales)