



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-18-0771

CONCEPTO DE USO DEL SUELO **No. 18-2-0877-CU**

Solicitante:	NANCY ELENA NOREÑA OSORIO
C.C.	25101607
No. Radicación:	17001-2-18-0771
Fecha Radicación:	Octubre 18 del 2018
Ficha Catastral:	00-02-00-00-0003-0379-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-150682
Corregimiento:	EL REMANSO
Vereda:	QUIEBRA DE VELEZ

ASUNTO: Solicitud concepto uso del suelo.

Concepto de uso del suelo 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, en el Acuerdo 0958 de 2017 Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales.

La expedición de este concepto 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 este concepto de uso 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, Acuerdo 958 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 construcción o de urbanismo.

De conformidad con el comunicado 001-2012 de la Secretaria de Planeación Municipal, este concepto de uso del suelo no tiene validez para el trámite de funcionamiento, apertura y operación de establecimientos abiertos al público.

El predio en referencia se clasifica así:

- Suelo rural.
- Corregimiento El Remanso

El predio tiene las siguientes características:

1. El predio está en la Estructura Ecológica de Soporte Rural-Desarrollo condicionado- Recarga acuífero.
2. Parte del predio se encuentra en la faja forestal protectora. Resolución 077 de 2011 de CORPOCALDAS.
3. Zona de amortiguamiento PCC Grafico 23 CG
4. Clase agrológica 4, agroforestal
5. Parte del predio tiene amenaza por inundación. Plano R-14
6. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15
7. El predio tiene amenaza sísmica. Plano R-16
8. El predio tiene amenaza muy alta por incendio forestal. Plano R-17
9. El predio tiene susceptibilidad arqueológica. R-18
10. Requiere aprobación de los vertimientos.



Verifique Autenticidad
18-2-0877-CU

Se requiere tramitar norma urbanística para definir la gestión requerida para cada una de las características antes indicadas.

Una vez atendidas y resueltas las características descritas y realizado el ajuste cartográfico respectivo, el uso para la parte del predio que pueda ser intervenida, es:

USOS PERMITIDOS

El uso, **SERVICIOS HOTELEROS (S-11)**, está permitido en el nivel de impacto alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son la siguientes:

SERVICIOS HOTELEROS (S-11)

Son los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento día a día o por temporadas en unidades habitacionales constituidas por habitaciones, apartamentos, cabañas u otros, ofrecen o no alimentación y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su categoría o modalidad.

CARACTERÍSTICAS

- Puede generar impacto ambiental al aire (ruido), dependiendo de los servicios que preste.
- Pueden prestar servicios adicionales, con toda la infraestructura al interior del predio, los cuales deben cumplir con las normas del presente Plan.

ACTIVIDADES

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

I551100	Alojamiento en hoteles.
I551200	Alojamiento en aparta-hoteles.
I551901	Alojamiento en hostales.
I551300	Alojamiento en centros vacacionales.
I552000	Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales.
I559000	Otros tipos de alojamiento n.c.p.
I559001	Alojamiento en casa de huéspedes o residencias estudiantiles.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
ALTO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Según Tabla de estructura de servicios hoteleros. 	

TABLA ESTRUCTURA SERVICIOS HOTELEROS			
ESTRUCTURA SERVICIOS HOTELEROS	CLASIFICACIÓN		
	HOTEL	APARTAHOTEL	ALOJAMIENTO TURISTICO / HOSTAL
	Son los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por habitaciones y áreas de servicio común, día a día, ofrecen alimentación, y	Son los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos y áreas de servicio común, día a día o por temporadas, ofrecen	Son los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos y áreas de servicio común, día a día o por temporadas, ofrecen o no alimentación, y un



Verifique Autenticidad
18-2-0877-CU

CONCEPTO USO DEL SUELO No. 18-2-0877-CU

Pg. 3

			servicios básicos y complementarios o accesorios según su categoría y modalidad	alimentación, y servicios básicos y complementarios o accesorios según su categoría y modalidad.	mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su modalidad.
ÁREAS Y ESPACIOS MÍNIMOS					
1.	Accesos (El local debe permitir el cargue y descargue de mercancías al interior)	Parqueaderos y garajes. Entrada de huéspedes. Entrada de servicio	10 habitaciones o más: 1 cupo x c/2 habitaciones, al interior del predio.	10 apartamentos o más: 1 cupo x c/5 apartamentos, al interior del predio.	1 cupo x c/unidad habitacional.
2.	Servicios de Recepción	Recepción Vestíbulo	Recepción Vestíbulo	Recepción Vestíbulo	Recepción Vestíbulo
3.	Servicios de Administración		Servicios de Administración	Servicios de Administración	Servicios de Administración
4.	Servicios Sociales	Restaurante o comedor Cafetería Bar Grill o discoteca Salón estar Baño hombres Baño mujeres	Restaurante o comedor Salón estar Baño hombres Baño mujeres	Salón estar Baño hombres Baño mujeres	Salón estar Baño hombres Baño mujeres
5.	Servicios Generales	Zonas de descargue Zona de personal Zona de depósitos Zona de cocina Zona de lavandería (puede ser prestado en el mismo establecimiento o contratado) Zona de máquinas Zona de mantenimiento Zona otros servicios	Según los servicios que preste	Según los servicios que preste	Según los servicios que preste
6.	Alojamiento	Zona de alojamiento Zona de servicios de piso	Habitación sencilla con baño: mínimo 12.50 m ² . Habitación doble con baño: mínimo 18.25 m ² . Habitación con salón y baño: mínimo 25.75 m ² . Habitación suite: 2 habitaciones, 2 baños y salón: mínimo 37.75 m ² .	Apartamento A: 2 habitaciones, 2 baños, salón y cocineta, mínimo: 48 m ² . Apartamento B: 1 habitación, baño, cocineta y salón, mínimo: 30 m ² . Apartamento C: 1 habitación-salón, baño: 24 m ² .	Dependiendo de la unidad habitacional. En todo caso las áreas mínimas, no podrán ser menores a las definidas para los establecimientos anteriores.
7.	Servicios complementarios.	Piscina Servicios de piscina Baños turcos Sauna Peluquería Salón de belleza Salón de convenciones Áreas deportivas	Según los servicios que preste	Según los servicios que preste	Según los servicios que preste

El uso, **AGRICOLA**, está permitido

R 03-2.1 USOS AGRÍCOLAS



Verifique Autenticidad
18-2-0877-CU

Clase de suelo y grupo de manejo 2s-1: Se encuentra en la vereda La Cabaña. Establecimiento de cultivos que tienen ciclo menor del año y requieren alta inversión del capital, adecuada tecnología y mano de obra calificada, alto laboreo del suelo ya desyerbas frecuentes. Requieren de buena disponibilidad de humedad en los suelos y adecuada distribución de las lluvias en el año o aplicación de riego, se pueden obtener 2 o más cosechas anuales. Clima cálido húmedo y templado húmedo.

Clases de suelo y grupos de manejo 3es-1 y 3pes-1: Se encuentra en la vereda La Cabaña. Establecimiento de cultivos permanentes de tipo semi-intensivo de clima cálido como cítricos y caña de azúcar (*Saccharum officinarum*), haciendo énfasis en las prácticas conservacionistas que permitan el control de los procesos erosivos que actualmente se encuentran en la zona. Clima cálido húmedo y templado húmedo.

Clase de suelo y grupo de manejo 4pc-2: Se encuentra en las veredas Cuchilla del Salado, La Palma, La Quiebra de Vélez y El Chuzo. Cultivos permanentes de tipo semi-intensivo como Caña panelera (*Saccharum officinarum*), Papaya (*Carica papaya*), Plátano (*Musa paradisiaca*), Cacao (*Theobroma cacao* L), cítricos y frutales con practicas de conservación, evitar la erosión, la degradación mejoramiento de la fertilidad. Clima cálido húmedo y templado húmedo.

R 03-2.4 EXPLOTACIÓN DE RECURSOS: RECOMENDADO

Zonas forestales de producción.

Cultivos permanentes semi-intensivos de clima templado.

Agrosilvícola con cultivos permanentes.

Agrosilvopastoril con cultivos permanentes.

Pastoreo semi-intensivo de clima templado

Cultivos orgánicos con buenas prácticas agrícolas

Proyectos de ganadería sostenible Proyecto Finca-escuela en la vereda El Rosario

Huertos familiares mixtos

Dado en Manizales, en Octubre 30 de 2018

ING. JOHN JAIRO OSORIO G
CURADOR URBANO NÚMERO DOS