



Verifique Autenticidad
20-2-0143-CU



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-20-0273

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0143-CU

14 de agosto de 2020

Solicitante	MARIA ISABEL VILLEGAS GARCIA
Identificación	c.c. 41 478 752
No. Radicación	17001-2-20-0273
Fecha Radicación	27 de julio de 2020
Ficha catastral	00-02-00-00-0018-0037-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria	100-202350
Dirección del predio	EL CHAQUIRO Lo 2
Vereda	EL ROSARIO

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 petionario 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. Parte en Suelo Suburbano
- Corregimiento Panorama

El predio tiene las siguientes características:

1. El predio se encuentra en el Paisaje Cultural Cafetero Colombiano. PCC Ministerio de Cultura.
2. Partes del predio se encuentran en Faja forestal de Protección. Resolución 0193 de 2020 CORPOCALDAS.
3. Parte del predio tiene amenaza por inundación rural. Plano R-14
4. Parte del predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento rural. Plano R-11.
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 tiene susceptibilidad arqueológica. Plano R-18.
9. Clases agrológicas: 4c-2 y 6p-2. Planos R-4, R-5 y R-6.
10. Frente a vía tipo Nacional, categoría 1. *CHINCHINA - PTE DOMENICO PARMA - CLUB CAMPESTRE.*
11. Parte del predio se encuentra en suelo suburbano propuesto (tiene participación en Plusvalía). Plano U-33.



Verifique Autenticidad
20-2-0143-CU



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

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**, está permitido.

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 que forma parte



Verifique Autenticidad
20-2-0143-CU



	<p>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.</p>
--	---

- El uso, **AGRICOLA**, está permitido como uso condicionado, debe combinarse con cultivos forestales.

R 04-2.1 USOS AGRÍCOLAS

Clase de suelo y grupo de manejo 4pc-2: Se encuentra en las veredas La Aurora, Morrogacho, La Argelia, El Arenillo parte, Minitas, San Peregrino, La Trinidad, El Rosario y La China. Tierras aptas para establecer cultivos permanentes como café (*Coffea arabica* L), Banano (*Musa paradisiaca*), Aguacate (*Persea americana*) Papaya (*Carica papaya*), plátano (*Musa paradisiaca*), cítricos y frutales con prácticas de conservación, evitar la erosión, la degradación, mejoramiento de la fertilidad. Clima templado húmedo. **Clase de suelo y grupo de manejo 6s-2:** Se encuentra en las veredas Minitas, San Peregrino, La trinidad, El Rosario y La China. Manejo con pastos mejorados, que se adapten a la zona y aplicaciones de fertilizantes (Nitrógeno y Potasio). Clima templado húmedo. Cultivos predominantes de café, y en menor proporción, con plátano y cítricos.

04-2.4 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

Componente Rural POT Artículo 3.2.2.5.7 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 14 de agosto de 2020

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS



Verifique Autenticidad
20-2-0143-CU



CONCEPTO USO DEL SUELO No. 20-2-0143-CU

Pág. 4

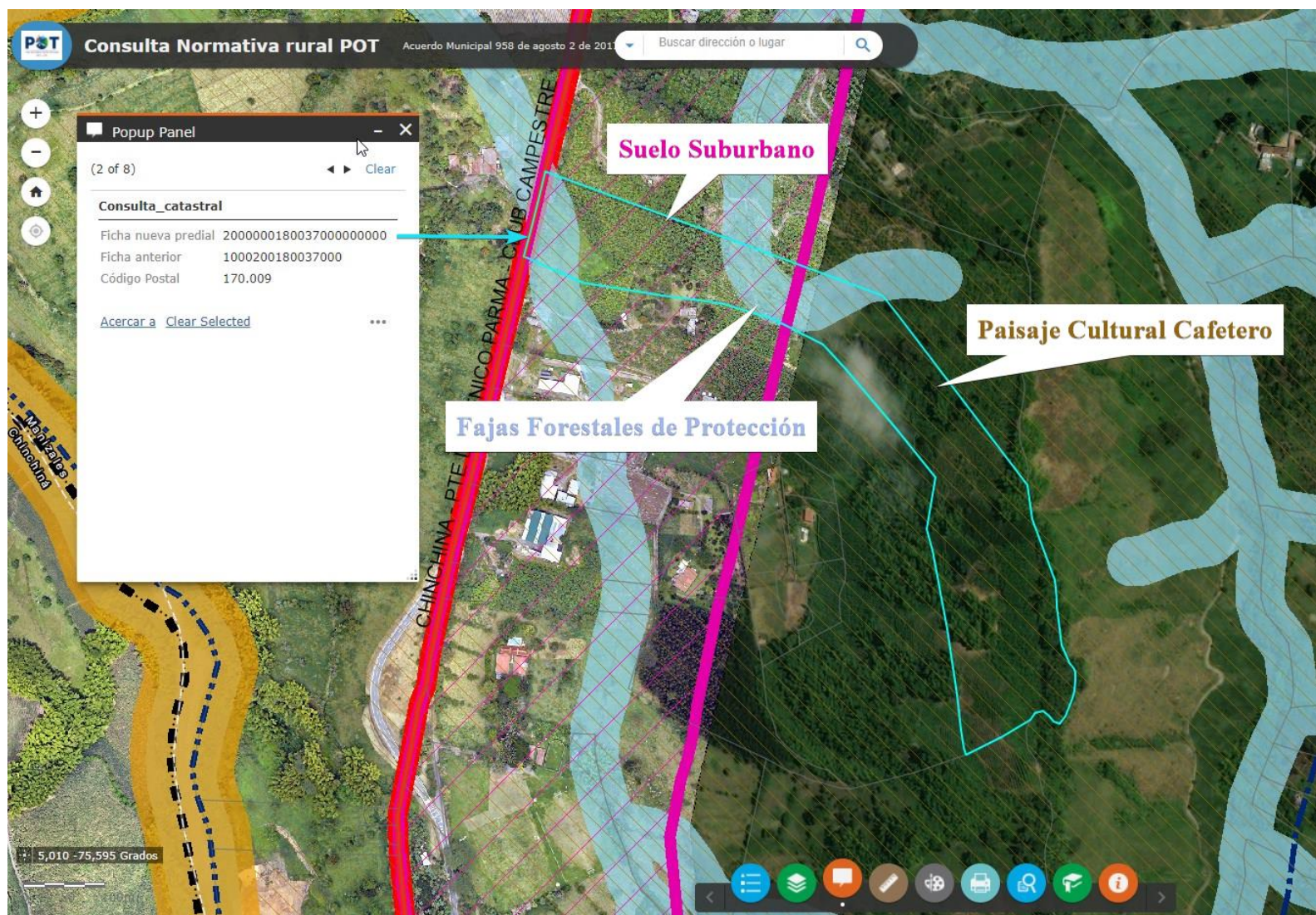
NOTIFICACION PERSONAL. De acuerdo con lo ordenado por el artículo 4 del Decreto Legislativo Número 491 del 28 de marzo de 2020, se notifica por medio del correo electrónico a MARIA ISABEL VILLEGAS GARCIA identificada con CC: 41478752, del presente Concepto de Uso del Suelo No. 20-2-0143-CU, emanada del 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
20-2-0143-CU

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES



Ing. John Jairo Osorio García **Curador Urbano Número Dos de Manizales**
www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com
Teléfonos: 872 34 90 - 883 83 50 / Cra 24 No 22 02 Edificio plaza Centro Local 10



Verifique Autenticidad
20-2-0143-CU

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			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	-	-	P
VAC	NP	-	C4	-	-	-	S4	-	-	P	IE-4	-	-	P	IP-4	-	-	P
			C5	P	R	-	S5	P	R	-	IS-1	-	P	P	IE-5	-	-	-
			C6	-	-	-	S6	-	-	-	IS-2	-	P	P	AGR-1	P	-	-
			C7	-	-	-	S7	-	-	-	IS-3	-	-	-	AGR-2	-	P	-
			C8	-	-	-	S8	P	P	P	IS-4	P	P	P	AGR-3	-	-	P
			C9	-	P	-	S9	-	P	P	ISG-1	P	P	-				
			C10	-	-	-	S10	-	-	-	ISG-2	-	-	R				
			C11	-	-	-	S11	-	-	P	ISG-3	-	-	R				
							S12	P	P	-	IC-1	-	P	P				
							S13	-	-	P	IC-2	-	-	P				
							S14	-	P	P	ICR	-	-	P				
							S15	-	P	-	IA-1	-	P	-				
							S16	-	P	P								
							S17	-	P	-								
							S18	-	-	P								
							S19	-	P	P								
							S20	-	-	R								
							S21	-	-	R								
							S22	-	-	-								
							ECOT	-	-	P								

CONDICIONES:

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

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

ISG-2, ISG-3: Deben contar con Licencias de Construcción aprobadas.
IC-R: Se permite al interior de las Iglesias los Osarios y los Cenizarios

CONVENCIONES: P: Permitido R: Restringido

NOTAS:

- Los usos no asignados por la presente norma como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Todos los usos que aparecen permitidos en la presente ficha normativa, deben cumplir con los requerimientos establecidos para cada uso en el componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial.

CORREGIMIENTO PANORAMA



Verifique Autenticidad
20-2-0143-CU

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			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO		
					BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO
VUR	P	-		C1	P	P	-	S1	-	-	-	IE-1	-	P	P	IDA-1	P	-	-
VBR	P	-		C2	-	-	-	S2	-	-	-	IE-2	P	P	P	IL-2	-	P	-
VISR	NP	-		C3	P	P	-	S3	-	-	-	IE-3	P	P	P	IM-3	-	-	-
VAC	P	-		C4	-	-	-	S4	-	-	P	IE-4	-	-	P	IP-4	-	-	-
PARC	P	-		C5	P	P	-	S5	P	P	-	IS-1	-	P	P	IE-5	-	-	-
				C6	-	-	-	S6	-	-	-	IS-2	-	P	P	AGR-1	P	-	-
				C7	-	P	P	S7	-	-	-	IS-3	-	-	-	AGR-2	-	P	-
				C8	-	-	P	S8	P	P	P	IS-4	P	P	P	AGR-3	-	-	-
				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 cacterías.

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



Verifique Autenticidad
20-2-0143-CU

FICHA NORMATIVA RURAL. USOS AGROPECUARIOS

CÓDIGO TEMÁTICO R 04- 2

R 04-2 USOS AGROPECUARIOS

De acuerdo a la delimitación definida en el **Plano R-5** de Clases Agrológicas corregimiento Panorama, los usos principales serán los establecidos para cada clase agrológica como el mejor uso, de acuerdo a la zonificación realizada en el estudio semidetallado de suelos, incluidos en las fichas R 04-2.1 a la R 04-2.4. Sin embargo los usos deberán ajustarse a los desarrollos productivos según la siguiente tabla como síntesis de los usos por clase y cruzar la información de acuerdo a la consulta cartográfica con la zonificación de la Estructura Ecológica de Soporte Rural Plano R-1 y la determinación de uso en el Documento Técnico Rural donde se precisan los usos específicos para cada área.

En relación con las amenazas y restricciones las mismas se presentan de forma general para el corregimiento, para precisión en zonas de estudio deben referirse al mapa de clases agrológicas ya que las mismas dependen de la capacidad de uso de las tierras, asimismo al mapa de Riesgo por deslizamiento R-12.

De otro lado las estrategias de uso deberán dirigirse a mejorar la vocación de uso del suelo rural de acuerdo a lo definido en el Plano R-7.

CLASE AGROLÓGICA	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS
4	Agroforestales	Silvopastoril Forestal productor	Agrícola: debe combinarse con cultivos forestales. Pecuario: Debe combinarse con usos forestales
6	Agroforestales	Silvopastoril Forestal productor	Agrícola: Debe combinarse con cultivos forestales. Pecuario: Debe combinarse con usos forestales, evitar sobrecarga y sobrepastoreo.
7	Forestal Protector	Forestal protector productor. Paisaje Cultural Cafetero	Agroforestal: Debe combinarse con cultivos forestales. Silvopastoril: Ganadería de bajo impacto, Ganadería sostenible no extensiva
8	Forestal Protector - Conservación	-	Forestal Productor: Siempre y cuando no se elimine bosque protector

AMENAZAS Y RIESGOS

Mecanización del suelo y uso de los agroquímicos y mal manejo de agua de riego y drenaje.

Susceptibilidad a procesos de degradación, el cual depende de las prácticas de manejo de suelos.

Deforestación para expansión de actividad agrícola.

Pendientes fuertes con presencia de erosión y erosión ligera. Zona de amenaza y riesgo por deslizamiento Plano R-12.

Baja capacidad de retención de humedad.

Presentan limitaciones para su uso y manejo por la profundidad efectiva superficial, el mal drenaje y la moderada acidez.

Inundación, se debe respetar el retiro según Plano de Amenaza por inundación y/o Torrencialidad Plano R-14.

RESTRICCIONES

El manejo racional de los guaduales debe ajustarse a la Norma Unificada para el Manejo y Aprovechamiento de la Guadua, solicitando el respectivo permiso de aprovechamiento a Corpocaldas.

En las zonas de Afectación muy factible por deslizamiento Plano R-12, que no presenten erosión, se permitirán sistemas productivos sostenibles clase 4 y 6 asociados a usos agroforestales, silvopastoriles, forestal protector-productor, asimismo se recomienda la construcción de acequias de laderas e implantar cualquier otra práctica biomecánica para disminuir la velocidad y encausar las aguas de escorrentía.

En las zonas con pendientes fuertemente escarpadas y presencia de erosión (clase 8p-3) evitar las talas rasas y las quemas; eliminar las actividades agropecuarias.

En los suelos de clase agrológica 8 zonas de protección forestal, no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

En todo caso se deberá tener en cuenta el Manual de Manejo de Prácticas de Conservación de Corpocaldas.

CORREGIMIENTO PANORAMA