



Verifique Autenticidad  
20-2-0159-CU



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-20-0296

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0159-CU**

26 de agosto de 2020

Solicitante	JUAN CARLOS SUAREZ QUEMBA
Identificación	c.c. 7 182 572
No. Radicación	17001-2-20-0296
Fecha Radicación	03 de agosto de 2020
Ficha catastral	00-02-00-00-0008-0275-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria	100-3260
Dirección del predio	EL ARENILLO
Vereda	EL ARENILLO (Parte)

**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:**

- Parte en Suelo Rural Disperso.
- Parte en Centro Poblado Rural – El Arenillo.
- Corregimiento Panorama.

**El predio tiene las siguientes características:**

1. El predio se encuentra en zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero Colombiano. PCC Ministerio de Cultura.
2. Parte del predio se encuentra en Faja forestal de Protección. Resolución 0193 de 2020 CORPOCALDAS.
3. El predio se encuentra en amenaza baja y media por deslizamiento rural. Plano R-11.
4. La parte del predio que se encuentra en CPR-El Arenillo tiene priorización de estudios detallados. Plano R-13.
5. Parte del predio tiene amenaza por inundación rural. 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 por incendio forestal. Plano R-17
9. El predio tiene susceptibilidad arqueológica. Plano R-18.
10. Clases agrologicas: 6p-2 y 7p-2. Planos R-4, R-5 y R-6.
11. Por el predio cruzan redes del sistema de distribución del acueducto. Servicios públicos Plano R-8.



Verifique Autenticidad  
20-2-0159-CU



12. El predio tiene frente a dos vías con la siguiente clasificación

1. Tipo Nacional, categoría 1. *Estación Uribe - Tres Puertas.*
2. Tipo Municipal, categoría 3 (VVP). *Sta Sofia el Arenillo-Panamericana-la Cumbre la choza* (Cruza el predio).

**Se requiere tramitar un Concepto de 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, **PARCELACIÓN SUBURBANA**, no está permitido en el suelo rural disperso, y en la porción que se encuentra en el Centro Poblado Rural El Arenillo, estará supeditado a lo que resulte de la gestión de las características antes descritas y al área mínima para parcelaciones que establece la ficha normativa rural para CPR.

#### **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 26 de agosto 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 JUAN CARLOS SUAREZ Q. identificado con c.c. 7 182 572, del presente Concepto de Uso del Suelo No. 20-2-0159-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  
20-2-0159-CU

# CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

**Consulta Cartografía Temática POT Rural 2017-2031**

Buscar dirección o lugar

**Centro Poblado Rural - El Arenillo**

**ESTACION URIBE - TRES**

**Zona de Amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero**

**Faja Forestal de Protección**

**Ventana Emergente**

(2 of 3) Clear

**Consulta\_catastral:**

Ficha nueva predial	200000008027500000000
Ficha anterior	1000200080275000
código postal	170.009

Acercar a Clear Selected

5,054 -75,546 Grados

60m

SIG

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  
20-2-0159-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						
TIPO	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				
	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	P	IL-2	-	-	P
VISR	P	-	C3	P	P	-	S3	-	-	R	-	IE-3	P	P	P	P	IM-3	-	-	P
VAC	NP	-	C4	-	-	-	S4	-	-	P	-	IE-4	-	-	P	P	IP-4	-	-	P
			C5	P	R	-	S5	P	R	-	-	IS-1	-	P	P	P	IE-5	-	-	-
			C6	-	-	-	S6	-	-	-	-	IS-2	-	P	P	P	AGR-1	P	-	-
			C7	-	-	-	S7	-	-	-	-	IS-3	-	-	-	-	AGR-2	-	P	-
			C8	-	-	-	S8	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	P				
							S14	-	P	P	-	ICR	-	-	P	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 Centenarios

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  
20-2-0159-CU

**FICHA NORMATIVA RURAL. DESARROLLO RESTRINGIDO**

CÓDIGO TEMÁTICO R 04 - 3

**R 04-3.2 CENTRO POBLADO: EL ARENILLO. USOS DEL SUELO**

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	-	-	-	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	-	-	-	IE-3	P	P	P	IM-3	-	-	-
VAC	P	-	C4	-	-	-	S4	-	-	P	IE-4	-	-	P	IP-4	-	-	-
			C5	P	P	-	S5	P	P	-	IS-1	-	P	P	IE-5	-	-	-
			C6	-	-	-	S6	-	-	P	IS-2	-	P	P	AGR-1	P	-	-
			C7	-	P	-	S7	-	-	P	IS-3	-	-	-	AGR-2	-	P	-
			C8	-	-	-	S8	P	P	-	IS-4	P	P	P	AGR-3	-	-	-
			C9	-	-	-	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	P	P								
							S19	-	P	P								
							S20	-	-	R								
							S21	-	-	R								
							S22	-	-	-								
							ECOT	-	-	P								
<b>CONDICIONES:</b>							<p>§-2: No se permite el código G452005, en cuanto a el código G452033, este debe contar con concepto previo de Corporalcadas o quien haga las veces.</p> <p>§-20: Previo Concepto de Movilidad de Secretaría de Tránsito.</p> <p>§-21: La Secretaría de Planeación definirá si es o No permitido.</p>				<p>ISG-2, ISG-3: Deben contar con Licencias de Construcción aprobadas.</p> <p>IC-R: Se permite al interior de las Iglesias los Osarios y los Centzarios</p>							

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