



Verifique Autenticidad
20-2-0163-CU



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2- 20-0351

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0163-CU

31 de agosto de 2020

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| Solicitante | HACIENDA EL ROSARIO S.A |
| Identificación | NIT: 900109175-5 |
| No. Radicación | 17001-2-20-0351 |
| Fecha Radicación | 28 de agosto de 2020 |
| Ficha catastral | 00-02-00-00-0018-0238-0-00-00-0000 |
| Matrícula Inmobiliaria | 100-164447 |
| Dirección del predio | LA ARBOLEDA |
| 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:

- Parte del predio se encuentra en Suelo Rural Disperso.
- Parte del predio se encuentra en Suelo Suburbano Propuesto.
- Corregimiento Panorama.

El predio tiene las siguientes características:

1. El predio se encuentra en el Paisaje Cultural Cafetero. Ministerio de Cultura.
2. Parte del predio se encuentra en Faja forestal de Protección. Resolución 0193 de 2020 CORPOCALDAS.
3. Parte del predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento. Plano R-11
4. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15
5. El predio tiene amenaza sísmica. Plano R-16
6. El predio tiene amenaza por incendio forestal. Plano R-17
7. El predio tiene susceptibilidad arqueológica. Plano R-18
8. La parte del predio que se encuentra en suelo suburbano se encuentra en participación por Plusvalía. Plano U-33
9. Clase agrológica: **4c-2**



Verifique Autenticidad
20-2-0163-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, los usos para la parte del predio que resulte apta para desarrollo urbanístico, son:

El uso, **AGROFORESTAL**, está permitido como uso principal.

Los usos, **SILVOPASTORIL** y **FORESTAL PRODUCTOR**, están permitidos como usos compatibles.

Los usos, **AGRÍCOLA** y **PECUARIO**, están permitidos como usos condicionados.

| 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 |

- El uso, **VIVIENDA UNIFAMILIAR RURAL (VUR)**, está permitido como uso complementario.
- El uso, **VIVIENDABIFAMILIAR RURAL (VBR)**, está permitido como uso complementario.
- El uso, **VIVIENDA INTERES SOCIAL RURAL (VISR)**, está permitido como uso complementario.
- El uso, **COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1)**, está permitido como uso complementario en nivel de impacto bajo
- El uso, **COMERCIO DE USO EVENTUAL (C-3)**, está permitido como uso complementario en los niveles de impacto bajo y medio.
- El uso, **COMERCIO INDUSTRIAL LIVIANO (C-5)**, está permitido como uso complementario en nivel de impacto bajo.
- *(No se permite el comercio al por mayor)*
- El uso, **COMERCIO DE RECUPERACIÓN DE MATERIALES (C-9)**, está permitido como uso complementario en nivel de impacto medio.
- El uso, **SERVICIOS DE REPARACIÓN PARA EL VEHÍCULO LIVIANO Y MOTOCICLETAS (S-1)**, está permitido como uso complementario en nivel de impacto medio.
- El uso, **SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO (S-2)**, está relacionado como uso restringido en el nivel de impacto alto. *(No se permiten los códigos G452003 y G452005)*
- El uso, **SERVICIOS AL VEHÍCULO PESADO (S-3)**, está relacionado como uso restringido en el nivel de impacto alto. *(Únicamente el uso S960901 y en predios que se encuentren sobre vías nacionales)*
- El uso, **ESTACIONES DE SERVICIO (S-4)**, está permitido como uso complementario en nivel de impacto alto.



Verifique Autenticidad
20-2-0163-CU



- El uso, **TALLERES DE SERVICIO LIVIANO (S-5)**, como uso complementario está permitido en nivel de impacto bajo y en el nivel de impacto medio está restringido.
- El uso, **SERVICIOS GENERALES PERSONALES (S-8)**, está permitido como uso complementario en los niveles de impacto bajo, medio y alto.
- El uso, **SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO (S-9)**, está permitido como uso complementario en los niveles de impacto medio y alto.
- El uso, **SERVICIOS HOTELEROS (S-11)**, está permitido como uso complementario en nivel de impacto alto.
- El uso, **OFICINAS Y OTROS SERVICIOS (S-12)**, está permitido como uso complementario en los niveles de impacto bajo y medio.
- El uso, **SERVICIOS BANCARIOS (S-13)**, está permitido como uso complementario en nivel de impacto alto.
- El uso, **SERVICIOS MORTUORIOS (S-14)**, está permitido como uso complementario en los niveles de impacto medio y alto.
- El uso, **JUEGOS DE SUERTE Y AZAR (S-15)**, está permitido como uso complementario en nivel de impacto medio.
- El uso, **OTROS SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO (S-16)**, está permitido como uso complementario en los niveles de impacto medio y alto.
- El uso, **SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS (S-17)**, está permitido como uso complementario en nivel de impacto medio.
- El uso, **SERVICIOS SOCIALES Y ASISTENCIALES (S-18)**, está permitido como uso complementario en nivel de impacto alto.
- El uso, **SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO (S-19)**, está permitido como uso complementario en los niveles de impacto medio y alto.
- El uso, **SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE (S-20)**, como uso complementario se relaciona restringido en nivel de impacto alto. *(Previo concepto de movilidad de Secretaría de Tránsito)*
- El uso, **SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES (S-21)**, como uso complementario se relaciona restringido en nivel de impacto alto. *(La Secretaría de Planeación definirá Si es o No permitido)*
- El uso, **ECOTURÍSTICO**, está permitido como uso complementario en nivel de impacto alto.
- El uso, **INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO I (IE-1)**, está permitido como uso complementario en los niveles de impacto medio y alto.
- El uso, **INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 1 (IE-1)**, está permitido como uso complementario en los niveles de impacto medio y alto.
- El uso, **INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 2 (IE-2)**, está permitido como uso complementario en los niveles de impacto bajo, medio y alto.
- El uso, **INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 3 (IE-3)**, está permitido como uso complementario en los niveles de impacto bajo, medio y alto.
- El uso, **INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 4 (IE-4)**, está permitido como uso complementario en el nivel de impacto alto.
- El uso, **INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 1 (IS-1)**, está permitido como uso complementario en los niveles de impacto medio y alto.
- El uso, **INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 2 (IS-2)**, está permitido como uso complementario en los niveles de impacto medio y alto.
- El uso, **INSTITUCIONAL DE SALUD ANIMAL GRUPO 4 (IS-4)**, está permitido como uso complementario en los niveles de impacto bajo, medio y alto.
- El uso, **INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 1 (ISG-1)**, está permitido como uso complementario en los niveles de impacto bajo y medio.
- El uso, **INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 2 (ISG-2)**, como uso complementario se relaciona restringido en el nivel de impacto alto. *(Deben contar con licencia de construcción aprobadas)*
- El uso, **INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 3 (ISG-3)**, como uso complementario se relaciona restringido en el nivel de impacto alto. *(Deben contar con licencia de construcción aprobadas)*



Verifique Autenticidad
20-2-0163-CU



- El uso, **INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 1 (IC-1)**, está permitido como uso complementario en los niveles de impacto medio y alto.
- El uso, **INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 2 (IC-2)**, está permitido como uso complementario en el nivel de impacto alto.
- El uso, **INSTITUCIONAL DE CULTO RELIGIOSO (ICR)**, está permitido como uso complementario en el nivel de impacto alto.
- El uso, **INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO (IA-1)**, está permitido como uso complementario en el nivel de impacto medio.
- El uso, **INDUSTRIA DOMÉSTICA ARTESANAL (IDA-1)**, está permitido como uso complementario en el nivel de impacto bajo.
- El uso, **INDUSTRIA LIVIANA (IL-2)**, está permitido como uso complementario en el nivel de impacto medio.
- El uso, **INDUSTRIA MEDIANA (IM-3)**, está permitido como uso complementario en el nivel de impacto alto.
- El uso, **INDUSTRIA PESADA (IP-4)**, está permitido como uso complementario en el nivel de impacto alto.
- El uso, **AGROINDUSTRIAL GRUPO 1 (AGR-1)**, está permitido como uso complementario en el nivel de impacto bajo.
- El uso, **AGROINDUSTRIAL GRUPO 2 (AGR-2)**, está permitido como uso complementario en el nivel de impacto medio.
- El uso, **AGROINDUSTRIAL GRUPO 3 (AGR-3)**, está permitido como uso complementario en el nivel de impacto alto.

Nota: se anexa documento con los requerimientos específicos de los diferentes usos complementarios relacionados anteriormente.

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 31 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 HACIENDA EL ROSARIO S.A identificado con NIT: 900109175-5, del presente Concepto de Uso del Suelo No. 20-2-0163-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
20-2-0163-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 | | | NIVEL DE IMPACTO | | | NIVEL DE IMPACTO | | | NIVEL DE IMPACTO | | | NIVEL DE IMPACTO | | | | | | |
| TIPO | PERMITIDO | RESTRIC. | CLASE DE USO | BAJO | MEDIO | ALTO | CLASE DE USO | BAJO | MEDIO | ALTO | CLASE DE 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 | 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

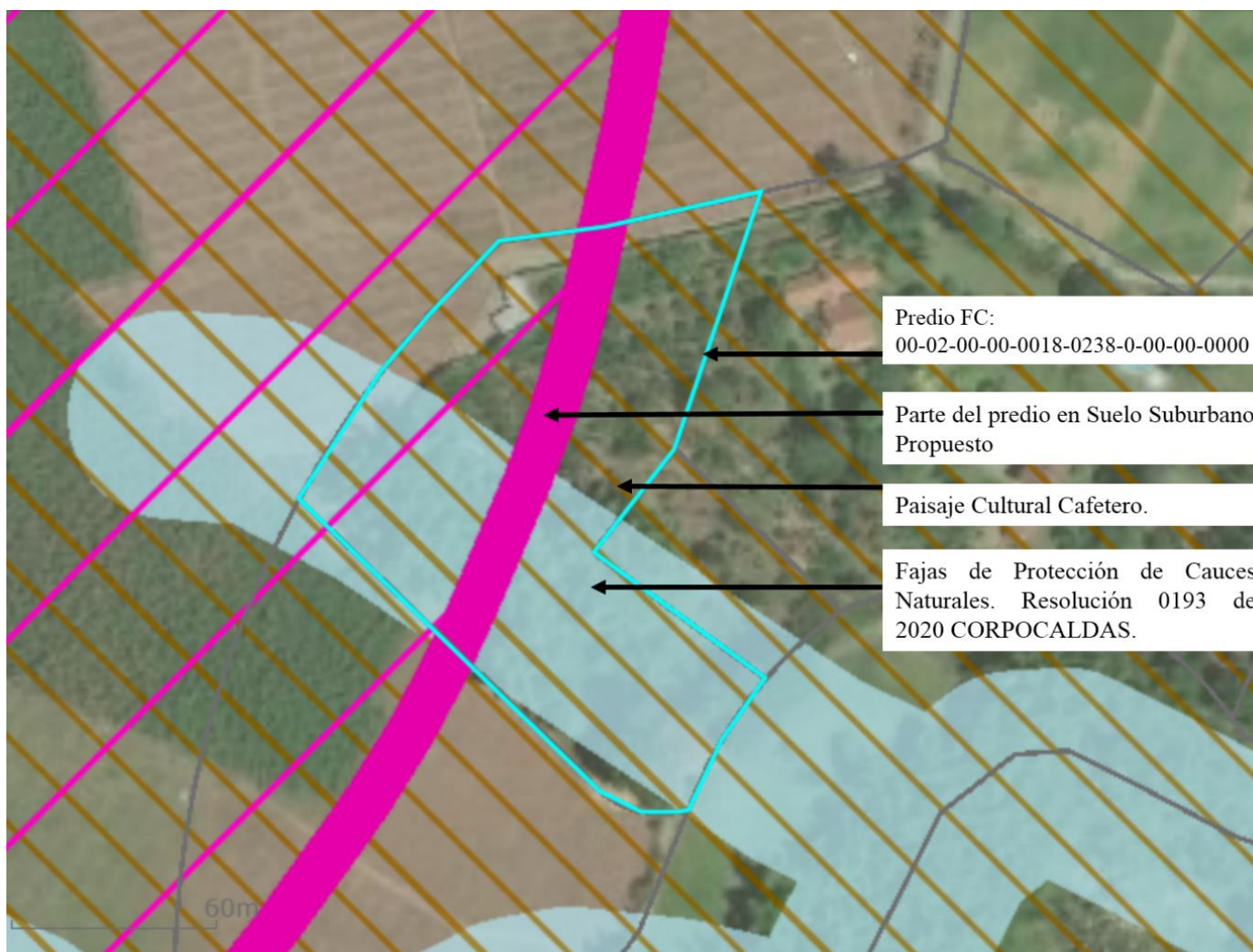
NOTAS:

- 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
20-2-0163-CU





Verifique Autenticidad
20-2-0163-CU

