



Verifique Autenticidad
20-2-0170-CU



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2- 20-0350

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0170-CU

16 de septiembre de 2020

Solicitante	HACIENDA EL ROSARIO S.A.
Nit.	900 109 175-5
No. Radicación	17001-2-20-0350
Fecha Radicación	28 de agosto de 2020
Ficha catastral	00-02-00-00-0018-0217-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria	100-71005
Dirección del predio	CAFETAL EL SILENCIO
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 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 disperso
- Parte en Suelo de expansión urbana El Rosario. (Plan Parcial El Rosario. Decreto N.º 0469 del 05 de julio de 2017).
- Corregimiento Panorama
- Clases agrológicas 4c-2, 4pc-2, 6p-2, 6s-2. Plano R-4, R-5, R-6

El predio tiene las siguientes características:

1. Parte del predio está en suelo de expansión urbana El Rosario.
2. El predio se encuentra en la Estructura Ecológica Principal Rural, Áreas SINAP – Distrito de Conservación de Suelos-DCS Guacas-Rosario. Plano R-1.
3. El predio se encuentra en el Paisaje Cultural Cafetero - PCCC. Ministerio de Cultura.
4. Parte del predio se encuentra en Fajas de Protección de Cauces Naturales. Resolución 0193 de 2020 CORPOCALDAS.
5. Parte del predio se encuentra en amenaza por inundación rural. Plano R-14.
6. El predio se encuentra en amenaza baja y media por deslizamiento rural. Plano R-11.
7. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15.
8. El predio tiene amenaza sísmica. Plano R-16.
9. El predio tiene amenaza por incendio forestal. Plano R-17.
10. El predio tiene susceptibilidad arqueológica. Plano R-18.



Verifique Autenticidad
20-2-0170-CU

11. Clases agrológicas: 4pc-2, 6s-2 y 6p-2. Planos R-4, R-5 y R-6.
12. Vía Departamental, categoría 2. Club Campestre – La Trinidad.

Se requiere tramitar Norma Urbanística para definir la gestión requerida para cada una de las características antes indicadas. (Al predio le fue expedido el concepto de norma urbanística 19-2-0130-CN por este despacho)

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, en el Componente Rural del POT artículo 3.2.1.1.1.1 se establece que:

“Los usos de las áreas del SINAP serán los regulados a través de la aprobación del Plan de Manejo Ambiental de cada área, en concordancia con la zonificación establecida al interior de ellas, a fin de garantizar el cumplimiento de sus objetivos de conservación. Las zonas y sus consecuentes sub-zonas dependerán de la destinación que se prevea para el área según la categoría de manejo definida.

Sujetos al Plan de Manejo Ambiental (PMA) que se apruebe para cada área protegida, los usos y actividades permitidas (en los PMA) que integran el SINAP se podrán realizar siempre y cuando no alteren la estructura, composición y función de la biodiversidad característicos de cada categoría y no contradigan sus objetivos de conservación.¹”

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con la Zonificación Ambiental definida en el Plan de Manejo del DCS Guacas-Rosario los usos establecidos para las subcategorías de manejo establecidos en la tabla de directrices generales de manejo y usos, subcategorías del Plan de Manejo DCS Guacas-Rosario de CORPOCALDAS, son los siguientes:

Categoría	Subcategoría*	Directriz general de manejo	Usos	
Restauración para la conservación	Recuperación ambiental	Actividades orientadas a lograr el restablecimiento de las funciones ecológicas de los ecosistemas que fueron alterados o degradados y a la rehabilitación de suelos degradados, así como también al mantenimiento y	Principal	Diseño e implementación de todo tipo de actividades que conduzcan efectivamente a la recuperación de la estructura y funcionalidad de los ecosistemas afectados y a la rehabilitación de los suelos degradados.
			Compatibles	Recuperación de áreas mediante labores de manejo de suelos. Revegetalización y reforestación. Cuando el propósito principal sea la conservación de biodiversidad se deberán utilizar exclusivamente especies nativas en arreglos multiespecíficos. Si el propósito es únicamente



Verifique Autenticidad
20-2-0170-CU

		mejoramiento de las condiciones naturales existentes.		la protección del suelo o la protección de una cuenca se podrán utilizar otra clase de especies.
				Ejecución de todo tipo de programas de educación, interpretación y capacitación ambiental.
				Realización de investigaciones básicas y aplicadas, especialmente las dedicadas a obtener conocimientos sobre tecnologías de restauración.
				Recolección de plántulas o plantones para la realización de actividades de revegetalización en la misma zona.
				Ecoturismo y recreación al aire libre.
				Monitoreo ambiental.
			Prohibidos	Construcción de represas, embalses, carreteras y otras obras de infraestructura que puedan causar alteraciones mayores al medio natural o dificultar su recuperación.
				Aprovechamientos forestales y destrucción de vegetación nativa.
				Cacería.
				Producción agropecuaria.
				Minería.
				Rocería y quemas.
				Vertimiento de aguas residuales y residuos sólidos a las corrientes de agua.
				Uso de sustancias tóxicas o contaminantes y en general de productos químicos que tengan efectos residuales.
			Conicionados	Las demás actividades que puedan impedir el restablecimiento de las funciones ambientales deseadas.
				El uso de pesticidas en forma controlada cuando sea necesario para erradicar especies exóticas.
				La construcción de obras civiles para surtir acueductos o distritos de riego.

Categoría	Subcategoría *	Directriz general de manejo	Usos	
Zona de conservación	Conservación ambiental	Conservar los recursos bióticos allí existentes y mantener con un rendimiento continuo a mediano y largo plazo los servicios ambientales.	Principal	Conservación y la protección de los recursos naturales.
			Compatibles	El desarrollo de investigaciones, la educación y la interpretación ambiental.
				La recreación pasiva y en general todo tipo de deportes de naturaleza como senderismo, el campismo y el ecoturismo en general.
				Las actividades de revegetalización con miras al enriquecimiento del bosque, rastrojo o a la protección del suelo y las cuencas hidrográficas.



Verifique Autenticidad
20-2-0170-CU

			<p>La reforestación y revegetalización con fines de protección o recuperación de comunidades vegetales.</p> <p>Obras para control de erosión o de fenómenos de remoción en masa.</p> <p>Obras civiles para el manejo y la regulación del recurso hídrico.</p> <p>Construcción de obras de infraestructura para el fomento de actividades investigativas, educativas y de recreación al aire libre.</p> <p>La construcción de obras para captación de agua para acueductos o tomas individuales.</p>
		Prohibidos	<p>La minería, las actividades de producción agrícola y pecuaria.</p> <p>La construcción de obras de infraestructura como edificios y carreteras.</p> <p>Los asentamientos humanos nucleados.</p> <p>La explotación de bosques, y la caza de especies faunísticas silvestres.</p> <p>El uso de sustancias tóxicas o contaminantes y en general de productos químicos que tengan efectos residuales.</p> <p>El vertimiento a las fuentes de agua de residuos sólidos y líquidos de cualquier origen.</p> <p>Las quemas y eliminación de la vegetación.</p> <p>La deforestación.</p>
		Condicionados	<p>Desarrollo de actividades de utilización de los recursos naturales renovables que no causen alteraciones significativas al medio ambiente como es el caso de la recolección de productos secundarios del bosque, o el uso de recursos naturales con fines investigativos por parte de instituciones científicas o universitarias, o personas naturales.</p> <p>Cuando por razones de interés público se requiera la construcción de carreteras, líneas de transmisión de energía eléctrica, oleoductos, o gasoductos que crucen esta zona, se requerirá del otorgamiento de licencia ambiental por parte de la autoridad competente.</p> <p>El uso de pesticidas o agrotóxicos en forma controlada podrá ser autorizado cuando sea absolutamente necesario para control de plagas o erradicación de especies exóticas.</p> <p>La construcción de obras civiles para abastecer acueductos o para surtir distritos de riego, requerirán de autorización de la autoridad competente.</p> <p>Colecta de especímenes de flora y fauna para repoblación de otras áreas cuando las densidades así lo permitan.</p> <p>El aprovechamiento de guadua y cañabrava, teniendo en cuenta que estos sean sistemas establecidos (comerciales) y cuya función sea</p>



Verifique Autenticidad
20-2-0170-CU

			<p>productiva, en el caso de los sistemas que se localicen en nacimientos, zonas con pendientes superiores al 50%, en las riberas de ríos y quebradas tan solo se admite un manejo focalizado a la extracción de material maduro y sobremaduro, teniendo en cuenta la reglamentación actual de la autoridad ambiental.</p>
--	--	--	--

Categoría	Subcategoría*	Directriz general de manejo	Usos	
Zona de uso sostenible	<i>Sistemas silvoagrícolas - Sistemas de producción sostenible</i>	Lograr una producción sostenida en beneficio de los habitantes locales y mejorar sus condiciones de vida, pero sin afectar la capacidad productiva a largo plazo. El diseño y la implementación de las actividades deberán adelantarse imprescindiblemente con la participación activa de los productores asentados en la zona.	Uso principal	Actividades productivas que propendan por el desarrollo socioeconómico de las comunidades locales, manteniendo la capacidad productiva de los suelos.
			Compatibles	<p>Construcción de obras de infraestructura que permitan mejorar la captación, suministro y distribución de agua.</p> <p>Ejecución de todo tipo de programas de capacitación en sistemas de producción.</p> <p>Investigaciones básicas y aplicadas orientadas al desarrollo de alternativas productivas que tengan rentabilidad económica y viabilidad ecológica y al mejoramiento de los sistemas actuales de producción.</p> <p>Recolección controlada de productos del bosque como semillas, orquídeas, quiches entre otros.</p> <p>Desarrollo de actividades recreativas y de turismo rural, incluyendo la construcción de alojamientos y otras obras de infraestructura para atención de visitantes.</p> <p>Desarrollo de prácticas de manejo y conservación de suelos.</p> <p>Control de depredadores, plagas y enfermedades que afectan la actividad de producción agropecuaria.</p> <p>Todo tipo de labores de educación, interpretación y capacitación ambiental.</p> <p>Establecimiento de bosques dendroenergéticos.</p> <p>Todo tipo de actividades que propendan por el mantenimiento de la capacidad de producción y regulación hídrica y en general la conservación de cuencas hidrográficas y suelos.</p> <p>Turismo y recreación.</p> <p>Plantaciones forestales con fines de comercialización.</p> <p>Establecimiento de sistemas agroforestales y cultivos asociados con prácticas de conservación de suelos.</p> <p>Dentro de las prácticas de conservación de suelos de carácter cultural se deben</p>



Verifique Autenticidad
20-2-0170-CU

			<p>establecer siembras en contorno, coberturas vegetales, barreras vivas, sombríos, coberturas muertas, cultivos en fajas, adición de materia orgánica entre otras.</p> <p>Cosecha de agua para consumo agropecuario.</p> <p>En pendientes hasta del 15% se pueden establecer cultivos comerciales transitorios como maíz, frijol, yuca, flores y hortalizas ya sea a libre exposición o bajo cubiertas plásticas como el caso del tomate, en pendientes superiores se asociaran con cultivos permanentes como café, cítricos, guayaba.</p> <p>En pendientes del 15% al 30%, se establecerán cultivos en bloque, con un ancho de 20 metros, los cuales se siembran en contra de la pendiente y dejando una calle de 2,5 a 3 metros con cobertura vegetal protectora.</p>
		Prohibidos	<p>Manejo inadecuado de residuos sólidos domésticos o industriales y particularmente la disposición de estos en las corrientes de agua o su incineración al aire libre.</p> <p>Vertimiento de aguas residuales a corrientes hídricas sin haber sido tratadas previamente.</p> <p>Uso excesivo de agroquímicos que puedan causar afectación a las aguas, al suelo o a la atmósfera.</p> <p>Cacería.</p> <p>Se prohíbe la siembra de cultivos limpios en pendientes superiores al 75% de pendiente, al igual que ganadería.</p> <p>El uso de herbicidas en pendientes superiores al 75%.</p> <p>Todas las demás actividades que pueden afectar severamente la conservación de la biodiversidad, la conservación de suelos o que no estén acordes con los criterios de producción sostenible.</p>
		Conicionados	<p>Construcción de carreteras y obras de infraestructura mayores como embalses represas y complejos industriales.</p> <p>Construcción de urbanizaciones campestres.</p> <p>Modificaciones del paisaje para mejorar las oportunidades de recreación.</p> <p>Explotaciones mineras.</p> <p>Establecimiento de cultivos limpios en ambientes controlados (invernaderos o coberturas plásticas) en pendientes superiores al 50%.</p> <p>Todas las demás actividades que si se adelantan sin un control efectivo, podrán</p>



Verifique Autenticidad
20-2-0170-CU



			afectar de manera parcial o permanente la vocación productiva del área o causar serios deterioros al medio ambiente.
--	--	--	--

- **El uso, Vivienda Unifamiliar Rural VUR, está permitido como uso condicionado, solo en las Zonas de Uso Sostenible - Sistemas silvoagrícolas - Sistemas de producción sostenible, según Zonificación Ambiental del Plan de Manejo DCS Guacas Rosario CORPOCALDAS.**

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 16 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 HACIENDA EL ROSARIO S.A identificado con NIT: 900109175-5, del presente Concepto de Uso del Suelo No. 20-2-0170-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
20-2-0170-CU

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES



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



Verifique Autenticidad
20-2-0170-CU

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

CONCEPTO USO DEL SUELO No. 20-2-0170-CU

Pág. 9

