



Verifique Autenticidad
20-2-0185-CU



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-20-0392

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0185-CU

13 de octubre de 2020

Solicitante	JESUS ALBERTO GALEANO M
Identificación	c.c. 10 288 404
No. Radicación	17001-2-20-0392
Fecha Radicación	21 de septiembre de 2020
Ficha catastral	00-02-00-00-0003-0425-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria	100-89617
Dirección del predio	CUCHILLA DEL SALADO
Vereda	CUCHILLA DEL SALADO

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 petitionario 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. Centro Poblado Rural Cuchilla del Salado
- Corregimiento El Remanso

El predio tiene las siguientes características:

1. El predio se encuentra en el Paisaje Cultural Cafetero Colombiano. PCC Ministerio de Cultura.
2. Parte del predio se encuentra en zona con desarrollo condicionado por recarga acuífero Plano R-1
3. Clases agrologicas: 4pc-2. Planos R-4, R-5 y R-6.
4. Parte del predio tiene amenaza por inundación rural. Plano R-14
5. El predio se encuentra en amenaza alta por deslizamiento rural. Plano R-11.
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. El predio tiene frente a una vía tipo Municipal categoría 3-VVP. *El Palo- Antigua vía Cuchilla del Salado.*

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



Verifique Autenticidad
20-2-0185-CU



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:

- Los usos, **VIVIENDA UNIFAMILIAR RURAL** y **VIVIENDA BIFAMILIAR RURAL**, están permitidos como usos complementarios.

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.

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 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.



Verifique Autenticidad
20-2-0185-CU



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 13 de octubre 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 JESUS ALBERTO GALEANO M identificado con CC: 10288404, del presente Concepto de Uso del Suelo No. 20-2-0185-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
20-2-0185-CU

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

CONSULTA TEMÁTICA RURAL-POT Acuerdo Municipal 958 de agosto 2 de 2017

2000000030425

Buscar resultados de 2000000...

Paisaje Cultural Cafetero - Ministerio de Cultura

Centro Poblado Rural - Cuchilla del Salado

DESARROLLO CONDICIONADO RECARGA ACUIFERO:

(5 de 5)

Consulta_catastral:

Ficha nueva predial	2000000030425000000000
Ficha anterior	1000200030425000
Código Postal	170.008

Tablas relacionadas:

- Registro 1 2020 datos abiertos IGAC
- Actuaciones curedurías

Acercar a

0 9 6m

-75,538 5,100 Grados

SIG-ALCALDÍA 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
20-2-0185-CU

FICHA NORMATIVA. SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO

CÓDIGO TEMÁTICO R 03- 3

R 03-3.2 CENTRO POBLADO: LA CUCHILLA DEL SALADO. 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	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									

CONDICIONES:

S-2: No se permite el código G452005, en cuanto a el código G452033, este debe contar con concepto previo de Corporcaldas o quién haga las veces.
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 EL REMANSO