



Verifique Autenticidad
20-2-0187-CU



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-20-0400

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0187-CU

15 de octubre de 2020

Solicitante	AVOPLANT S.A.S
Identificación	NIT: 901147944-8
No. Radicación	17001-2-20-0400
Fecha Radicación	22 de septiembre de 2020
Ficha catastral	00-02-00-00-0022-0482-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria	100-113905
Dirección del predio	LA ESMERALDA
Vereda	LA CABAÑA

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 en Suelo Rural Disperso.
- Parte del predio en Suelo Suburbano propuesto.
- Corregimiento El Remanso.

El predio tiene las siguientes características:

La zona en Suelo Rural Disperso:

1. Se encuentra parcialmente en Infraestructura Ecológica Rural – Corredor de conectividad Rio Chinchiná. Plano R-1.
2. Se encuentra parcialmente en Infraestructura Ecológica Rural – Corredor de conectividad Rio Guacaica. Plano R-1.
3. Se encuentra parcialmente en Fajas forestales de Protección. Resolución 0193 de 2020 CORPOCALDAS.
4. Clases agrologicas: **2s-1, 3pes-1, 4p-1 y 6s-1**. Planos R-4, R-5 y R-6.
5. Se encuentra en amenaza baja, media y alta por deslizamiento rural. Plano R-11.
6. Se encuentra parcialmente en amenaza por inundación rural. Plano R-14
7. Se encuentra en amenaza volcánica por caída de cenizas y Lahares. Plano R-15
8. Se encuentra en amenaza sísmica. Plano R-16
9. Se encuentra en amenaza muy alta por incendios forestales. Plano R-17
10. Tiene susceptibilidad arqueológica alta. Plano R-18.
11. Tiene frente a vía tipo Nacional, categoría 1. Tres Puertas – Kilómetro 41

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
20-2-0187-CU

La zona en Suelo Suburbano Propuesto:

12. Se encuentra parcialmente en Fajas forestales de Protección. Resolución 0193 de 2020 CORPOCALDAS.
13. Clases agrologicas: **4p-1** y **6s-1**. Planos R-4, R-5 y R-6.
14. Se encuentra en amenaza baja, media y alta por deslizamiento rural. Plano R-11.
15. Se encuentra parcialmente en amenaza por inundación rural. Plano R-14.
16. Se encuentra en amenaza volcánica por caída de cenizas. Plano R-15
17. Se encuentra en amenaza sísmica. Plano R-16
18. Se encuentra en amenaza muy alta por incendios forestales. Plano R-17
19. Tiene susceptibilidad arqueológica alta. Plano R-18.
20. Tiene frente a vía tipo Nacional, categoría 1. Tres Puertas – Kilómetro 41

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 permitidos para la parte del predio que resulte apta para desarrollo urbanístico en suelo rural disperso, son:

- El uso **agrícola** está permitido como uso principal en la parte del predio con clases agrologicas 2s-1 y 3pes-1 y como uso condicionado en la parte del predio con clases agrologicas 4p-1 y 6s-1.

R 03-2 USOS AGROPECUARIOS

De acuerdo a la delimitación definida en el **Plano R-4** de Clases Agrológicas corregimiento El Remanso, 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 03-2.1 a la R 03-2.4. 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 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
2	Agrícolas: Cultivo limpios, semilimpios, densos y semibosques	Pecuario	Forestal protector: Debe combinarse con usos agrícolas
3	Agrícolas: con cultivos semilimpios, densos y semibosque	Silvopastoril	Pecuario: Se debe evitar sobrepastoreo, se debe realizar rotación de potreros. Forestal protector: Debe combinarse con usos agrícolas
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



Verifique Autenticidad
20-2-0187-CU

En los suelos clase II y III y VIII, no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

FICHA NORMATIVA RURAL. SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO											CÓDIGO TEMÁTICO R 03- 3							
R 03-3.1 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	IL-2	-	P	-
VISR	P	-	C3	P	P	-	S3	-	-	R	IE-3	P	P	P	IM-3	-	-	-
VAC	NP	-	C4	-	-	-	S4	-	-	P	IE-4	-	-	P	IP-4	-	-	-
			C5	P	R	-	S5	P	R	-	IS-1	-	P	P	IE-5	-	-	-
			C6	-	-	-	S6	-	-	-	IS-2	-	-	P	AGR-1	P	-	-
			C7	-	-	-	S7	-	-	-	IS-3	-	-	-	AGR-2	-	P	-
			C8	-	-	-	S8	P	P	-	IS-4	P	P	P	AGR-3	-	-	-
			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	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 EL REMANSO

(Sacado del Anexo A-4 -Ficha Norma Rural / POT-MANIZALES)

Una vez cumplidos los requisitos, los usos permitidos para la parte del predio que resulte apta para desarrollo urbanístico en Suelo Suburbano Propuesto, son:



Verifique Autenticidad
20-2-0187-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									

SUELO SUBURBANO

CONDICIONES:

S-9: Únicamente se permite la actividad de restaurantes y coctelerías.

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.

(Sacado del Anexo A-4 -Ficha Norma Rural / POT-MANIZALES)

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 15 de octubre de 2020

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

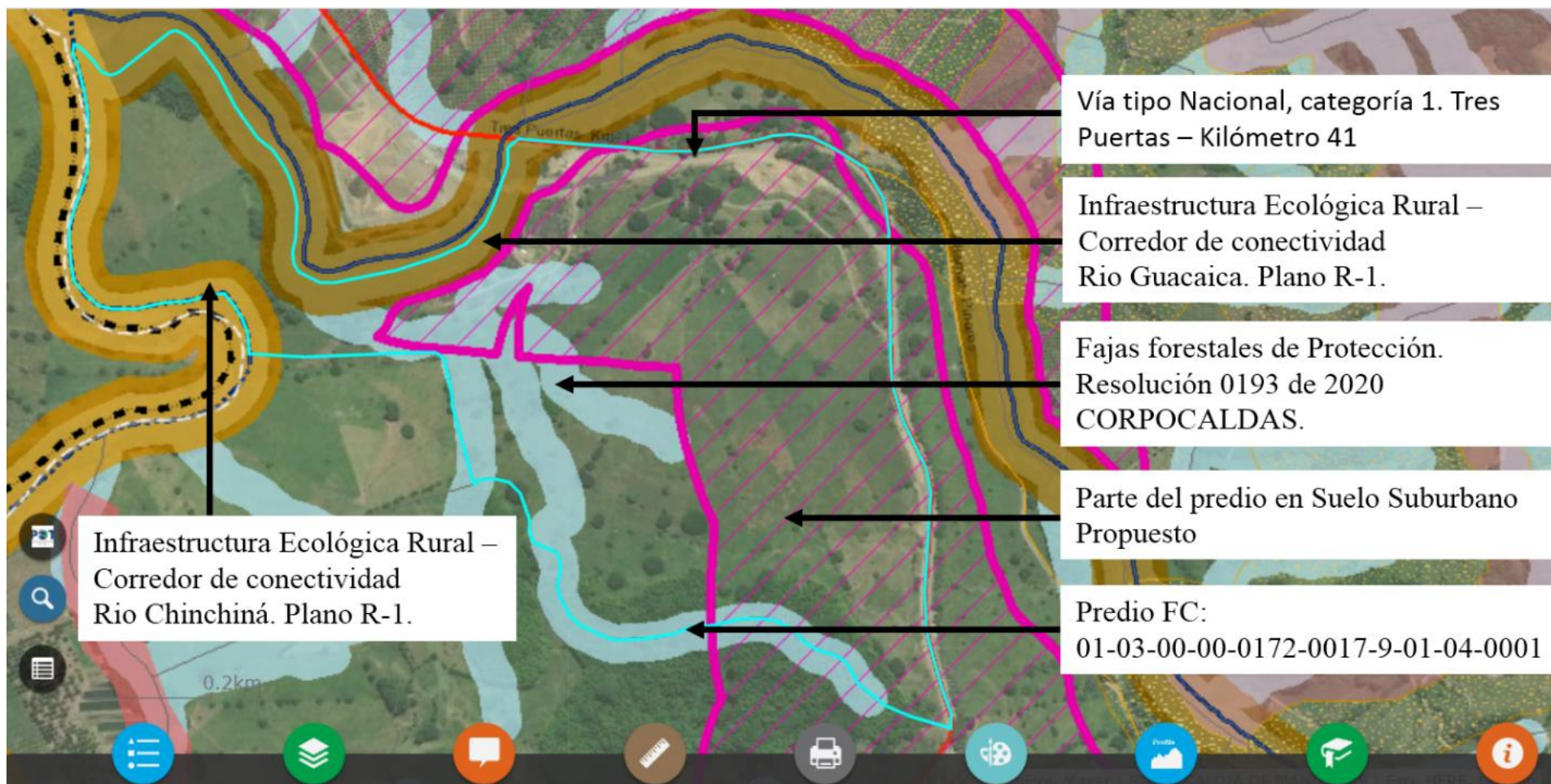
NOTIFICACION PERSONAL. De acuerdo con lo ordenado por el artículo 4 del Decreto Legislativo Número 491 del 28 de marzo de 2020, se notifica por medio del correo electrónico a AVOPLANT S.A.S identificado con NIT: 901147944-8, del presente Concepto de Uso del Suelo No. 20-2-0187-CU, emanada del Despacho 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
20-2-0187-CU

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES



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