



Verifique Autenticidad
20-2-0245-CU



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-20-0525

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0245-CU

04 de diciembre de 2020

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| Solicitante | BENTEHE S.A.S. |
| Identificación | NIT: 900 309 758-7 |
| No. Radicación | 17001-2-20-0525 |
| Fecha Radicación | 12 de noviembre de 2020 |
| Ficha catastral | 00-02-00-00-0022-0541-0-00-00-0000 |
| Matrícula Inmobiliaria | 100-97822 |
| Dirección del predio | BENGALA II |
| 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 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. Parte en Suelo Suburbano.
- Corregimiento El Remanso.

El predio tiene las siguientes características:

1. El predio se encuentra en Zona de Amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero. PCC Ministerio de Cultura.
2. Partes del predio se encuentran en Faja forestal de Protección. Resolución 0193 de 2020 CORPOCALDAS.
3. Parte del predio tiene amenaza por inundación rural. Plano R-14
4. El predio se encuentra en amenaza baja, media y alta por deslizamiento rural. Plano R-11.
5. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15
6. El predio tiene amenaza sísmica. Plano R-16
7. El predio tiene amenaza por incendio forestal. Plano R-17
8. El predio tiene susceptibilidad arqueológica. Plano R-18.
9. Clases agrologicas: 6pc-2. Planos R-4, R-5 y R-6.
10. Frente a vía tipo Nacional, categoría 1. Estación Uribe - Tres Puertas.

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



Verifique Autenticidad
20-2-0245-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:

- El uso, **AGRICOLA**, en los suelos definidos con clase agrológica 6, está permitido como uso condicionado: Debe combinarse con cultivos forestales.

FICHA NORMATIVA RURAL. USOS AGROPECUARIOS

CÓDIGO TEMÁTICO R 03- 2

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 |

AMENAZAS Y RIESGOS

Mecanización del suelo y uso de los agroquímicos y mal manejo de agua de riego y drenaje.
Susceptibilidad a procesos de degradación, el cual depende de las prácticas de manejo de suelos. Sobrepastoreo en zonas con pastos no tecnificados
Pendientes fuertes con presencia de erosión y erosión ligera. Zona de amenaza y riesgo por deslizamiento Plano R-12.
Vocación agropecuaria moderadamente restringida por presentar limitaciones como pendientes fuertemente inclinadas, exceso de humedad en algunos meses, erosión moderada y baja capacidad de retención de humedad.
Inundación, se debe respetar el retiro según Plano de Amenaza por inundación y/o Torrencialidad Plano R-14.

RESTRICCIONES

El manejo racional de los guaduales debe ajustarse a la Norma Unificada para el Manejo y Aprovechamiento de la Guadua, solicitando el respectivo permiso de aprovechamiento a Corporalcaldas. En las zonas de recarga de acuíferos se restringe el uso de especies exóticas con alta demanda de agua como pino o eucalipto y se debe evitar el uso de fertilizantes.
En las zonas de Afectación muy factible por deslizamiento Plano R-12, que no presenten erosión, se permitirán sistemas productivos sostenibles clase 4 y 6 asociados a usos agroforestales, silvopastoriles, forestal protector-productor, asimismo se recomienda la construcción de acequias de laderas e implantar cualquier otra práctica biomecánica para disminuir la velocidad y encausar las aguas de escorrentía. En las zonas con pendientes fuertemente escarpadas y presencia de erosión (clase 8p-3) evitar las talas rasas y las quemas; eliminar las actividades agropecuarias.
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.
En todo caso se deberá tener en cuenta el Manual de Manejo de Prácticas de Conservación de Corporalcaldas.

CORREGIMIENTO EL REMANSO

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



Verifique Autenticidad
20-2-0245-CU



(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 04 de diciembre 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 BENTEHE S.A.S identificado con NIT: 900309758-7, del presente Concepto de Uso del Suelo No. 20-2-0245-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
20-2-0245-CU

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

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

200220541

(2 de 9)

Consulta_catastral:

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Ficha nueva predial | 200000022054100000000 |
| Ficha anterior | 1000200220541000 |
| Código Postal | 170.008 |

Tablas relacionadas:

- Registro 1 2020 datos abiertos IGAC
- Actuaciones curadurías

[Acercar a](#)

0 50 100m
-75,630 5,068 Grados

Ing. John Jairo Osorio García **Curador Urbano Número Dos de Manizales**
www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com

Teléfono: 333 033 32 32 / Carrera 23C No.62-72. Edificio Pranha Centro Empresarial Oficina 806



Verifique Autenticidad
20-2-0245-CU

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 | | | | | | |
|--------------|-----------|---------|------------------|------|-------|------------------|------|------|------------------|------|-------|------------------|-------|------|--------------|------|-------|------|
| CLASE DE USO | | | NIVEL DE IMPACTO | | | NIVEL DE IMPACTO | | | NIVEL DE IMPACTO | | | NIVEL DE IMPACTO | | | | | | |
| TIPO | PERMITIDO | RESTRIC | USO | BAJO | MEDIO | ALTO | USO | BAJO | MEDIO | ALTO | 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 | - | - | - |
| 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 | 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



Verifique Autenticidad
20-2-0245-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 | | | | | | | | |

CONDICIONES:

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

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.

SUELO SUBURBANO