



Verifique Autenticidad
21-2-0244-CU



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2- 21-0592

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 21-2-0244-CU

29 de noviembre de 2021

Solicitante	JULIALBA LARGO HERNANDEZ
Identificación	CC: 24321085
No. Radicación	17001-2-21-0592
Fecha Radicación	16 de noviembre de 2021
Ficha catastral	00-02-00-00-0008-0447-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria	100-167549
Dirección del predio	Lo 3
Vereda	EL ARENILLO (Parte)

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 Secretaría 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 en Suelo Rural Disperso.
- Parte en Centro Poblado Rural.
- Corregimiento Panorama.
- Clases agrológicas **4pc-2**.
- Sobre el predio se otorgó la resolución 0046 del 02 de febrero de 2021, emitida por La Secretaría de Planeación Municipal:

POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA PRECISIÓN CARTOGRAFICA TEMATICA RELACIONADA CON LA DEMARCACION DE FAJAS FORESTALES PROTECTORAS EN EL SECTOR VEREDA EL ARENILLO, FICHA CATASTRAL NO. 02-00-00-0008-0447, SOBRE LOS PLANOS R-2 "DEMARCAION FAJAS RURALES" Y PLANO R-14 "AMENAZA INUNDACION RURAL" DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALE"

- Sobre el predio se otorgó la resolución 0501 del 22 de junio de 2021, emitida por La Secretaría de Planeación Municipal:

POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA TEMÁTICA AL PLANO R-11 "AMENAZA POR DESLIZAMIENTO RURAL" DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, PREDIO IDENTIFICADO CON No 00-02-00-00-0008-0447-0-00-00-0000, SECTOR VEREDA EL ARENILLO". QUE A SU VEZ CONLLEVA A ACTUALIZAR EL PLANO R-13 "PRIORIZACIÓN ESTUDIOS DETALLADOS-RURAL" DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES".



Verifique Autenticidad
21-2-0244-CU



El predio tiene las siguientes características:

La zona en Suelo Rural Disperso:

1. Se encuentra en Zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero Colombiano. Ministerio de Cultura.
2. Se encuentra en amenaza volcánica por caída de cenizas. Plano R-15
3. Se encuentra en amenaza sísmica. Plano R-16
4. Se encuentra en amenaza alta y muy alta por incendio forestal. Plano R-17
5. Se encuentra en área con susceptibilidad arqueológica alta. Plano R-18

La zona en Centro Poblado Rural:

6. Se encuentra en Zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero Colombiano. Ministerio de Cultura.
7. Se encuentra en amenaza volcánica por caída de cenizas. Plano R-15
8. Se encuentra en amenaza sísmica. Plano R-16
9. Se encuentra en amenaza muy alta por incendio forestal. Plano R-17
10. Se encuentra en área con susceptibilidad arqueológica alta. Plano R-18

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, **VIVIENDA UNIFAMILIAR RURAL (VU)**, está permitido en suelo rural disperso y centro poblado rural.
- El uso, **AGRUPACIONES CERRADAS DE VIVIENDA (VAC)**, está permitido, solamente en la parte del predio que se encuentra en Centro Poblado Rural.

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:



Verifique Autenticidad
21-2-0244-CU



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.
(...)
VAC - Agrupaciones Cerradas de Vivienda: Corresponde al desarrollo de varias edificaciones en conjunto cerrado, constituidas por unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general comunes al conjunto cerrado, como vías privadas, zonas de estacionamientos, zonas verdes, cerramientos, porterías, entre otros.

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.

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 29 de noviembre de 2021

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 JULIALBA LARGO HERNANDEZ identificado con CC: 24321085, del presente Concepto de Uso del Suelo No. 21-2-0244-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
21-2-0244-CU

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

Consulta Cartografía Temática POT Rural 2017-2031 Sistema de Información Geográfica

Popup Panel

(1 of 1) [Clear](#)

Consulta_catastral:

Ficha nueva predial	2000000080447000000000
Código Postal	170.009

[Acercar a](#) ...

Zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero Colombiano. Ministerio de Cultura

Ing. John Jairo Osorio García **Curador Urbano Número Dos de Manizales**
www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com
Teléfonos: 333 033 32 32 / Cra 23C No. 62 72 Edificio Pranha Centro Empresarial oficina 806



Verifique Autenticidad
21-2-0244-CU

FICHA NORMATIVA RURAL. DESARROLLO RESTRINGIDO

CÓDIGO TEMÁTICO R 04 - 3

R 04-3.2 CENTRO POBLADO: EL ARENILLO. 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	-				
				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 Corporaldas 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 PANORAMA



Verifique Autenticidad
21-2-0244-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				CLASE DE USO				CLASE DE USO				CLASE DE USO				CLASE DE USO			
TIPO	PERMITIDO	RESTRIC		USO	BAJO	MEDIO	ALTO	USO	BAJO	MEDIO	ALTO	USO	BAJO	MEDIO	ALTO	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 Centenarios							

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