



Verifique Autenticidad  
19-2-0025-CN

EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-19-0049

**CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0025-CN**

Febrero 4 de 2019

Solicitante:	GABRIEL AUGUSTO ESCOBAR ANGEL
C.C.	4.325.979
No. Radicación:	17001-2-19-0049
Fecha Radicación:	Enero 28 del 2019
Ficha Catastral:	00-02-00-00-0008-0478-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-186601
Corregimiento:	PANORAMA
Vereda:	EL ARENILLO

**ASUNTO:** Concepto de norma urbanística para el predio anteriormente identificado.

Concepto de norma urbanística 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 y en el Acuerdo 0958 de 2017 Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales.

La expedición de esta norma urbanística 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 esta norma urbanística 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 y en el Acuerdo 0958 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 urbanización o de construcción

**El predio en referencia se clasifica así:**

- Suelo rural. Predio parcialmente construido.
- Centro Poblado Rural, CPR. El Arenillo.
- Corregimiento Panorama.

**El predio tiene las siguientes características:**

1. Parte del predio se encuentra en zona de desarrollo condicionado de la zona de transición del Area de interés ambiental, AIA– Bosque El Arenillo. Plano R-1
2. El predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento. Planos R-11 y U-4A
3. Parte del predio se encuentra en faja forestal de protección. Resolución 077 de 2011 CORPOCALDAS
4. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15
5. El predio tiene amenaza sísmica. Plano R-16
6. El predio tiene amenaza muy alta por incendio forestal. Plano R-17



Verifique Autenticidad  
19-2-0025-CN

7. El predio tiene Susceptibilidad arqueológica alta. Plano R-18.
8. El predio se encuentra en zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero.
9. Clase agrológica 4pc-2, vocación agrícola.
10. Por el predio cruza una red de distribución del acueducto de Aguas de Manizales. Servicios Públicos Plano R-8.
11. Acceso por camino veredal, CV, Parque Adolfo Hoyos-Asturias.
12. El predio se encuentra en priorización de estudios detallados rurales. Plano R-13.

## Se requiere la siguiente gestión

### 1. Parte del predio se encuentra en zona de desarrollo condicionado de la zona de transición del Area de interés ambiental, AIA, - Bosque El Arenillo. Plano R-1. Artículo 1.5.1, componente General

A este respecto el Plan de Ordenamiento Territorial, POT, establece:

La Estructura Ecológica Principal (EEP): Referida a los ecosistemas naturales y seminaturales, interconectados estructural y funcionalmente necesarios para sostener los procesos y funciones ecológicas esenciales y la oferta de servicios ecosistémicos que soportan el desarrollo socioeconómico y cultural de la población en el territorio.

Para la parte del predio que se encuentra en la zona de transición del AIA, el Plan de Manejo Ambiental PMA Bosque El Arenillo, establece:

*Teniendo en cuenta que las zonas de transición tienen como objetivo principal minimizar los impactos sobre los suelos de protección, se propone para esta zona usos generales compatibles con la zonificación interna:*

- ....
- *Uso sostenible. En esta zona actualmente se encuentran coberturas asociadas a cultivos de pancoger y pastos dedicados a la ganadería, se propone mantener estos usos, pero combinando prácticas de producción más limpia como sistemas silvoagrícolas y silvopastoriles, además de propuestas de reconversión de sistemas productivos involucrando herramientas del paisaje.*

### 2. El predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento. Plano R-11

El componente general del P.O.T establece:

#### *1.5.2.5 SUELOS DE DESARROLLO CONDICIONADO*

*Se plantea como un uso del suelo provisional que se asigna a áreas de amenaza media o alta y riesgo alto, donde aún está por definirse la vocación del suelo en forma definitiva, lo que depende de la mitigabilidad que tiene la amenaza existente en el sitio.*

*En otras palabras, el suelo de desarrollo condicionado corresponde a un área restringida para efectos del desarrollo urbano hasta que se decida la factibilidad de reducir la amenaza.*

*Está constituido por zonas localizadas dentro de cualquiera de las clases de suelo definidas en el art. 30 de la Ley 388 de 1997, las cuales están sujetas a intervención prospectiva o correctiva, en las cuales se podrían realizar las obras pertinentes para habilitar el suelo para futuros desarrollos.*



Verifique Autenticidad  
19-2-0025-CN

*De acuerdo con lo anterior, corresponde a un área en la que no se puede realizar intervenciones urbanísticas hasta que la mitigabilidad de la amenaza y/o del riesgo esté definida, hasta entonces el uso del suelo permanece restringido.*

*Este suelo se puede valorizar o revalorizar, teniendo en cuenta que el propietario puede asumir la construcción de las obras que se deben realizar para reducir la amenaza.*

**Se requiere tramitar en la Secretaría de Planeación Municipal los términos de referencia para los estudios detallados.**

El Componente urbano 2.2.3. Plano U-4. El Plan de Ordenamiento Territorial, POT, establece:

**3.2.1.4 ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO**

*Los criterios generales de intervención en las zonas con condición de amenaza y riesgo en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, son los señalados en el numeral 1.5.2.3 del Componente General del Documento Técnico de Soporte.*

**3.2.1.4.1 ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA O RIESGO**

*La delimitación de las áreas con condición de amenaza o riesgo en suelo rural se identifica en los Planos R-11 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO RURAL, R-12 RIESGO POR DESLIZAMIENTO RURAL, R-13 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS y según las fajas de inundación identificadas en el Plano R-14 AMENAZA POR INUNDACIÓN (que incorpora el estudio de las rondas hídricas en la cuenca del río Chinchiná) y el Plano R-15 AMENAZA VOLCÁNICA POR LAHARES Y CAIDA DE CENIZA (se obtiene mediante la integración de la modelación realizada por Ignacio Vélez para el sector de El Rosario, el modelamiento en el software CAPRA – VHAST y el Mapa del Servicio Geológico Colombiano Versión 3 del 2015), que forman parte integral del presente Plan.*

*La delimitación de las áreas con condición de amenaza o riesgo en los centros poblados rurales (Alto Tablazo, Bajo Tablazo, Kilómetro 41, San Peregrino, La Aurora, Cuchilla del Salado y La Cabaña), se identifica en los Planos R-11A AMENAZA POR DESLIZAMIENTO CENTROS POBLADOS y R-12A RIESGO POR DESLIZAMIENTO CENTROS POBLADOS, que forman parte integral del presente Plan.*

*Para los centros poblados Alto Corinto, Bajo Corinto, Alto Lisboa, La Garrucha y Minarica, se priorizará en el corto plazo la realización de los estudios de detalle de que trata el artículo 2.2.2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, de conformidad con el R-13 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS RURAL Y CENTROS POBLADOS.*

*Inicialmente ningún suelo en suelo rural será catalogado como de protección por riesgo alto no mitigable hasta tanto no se determine la posibilidad de que las áreas con condición de amenaza o riesgo puedan ser intervenidas (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.2.1.3.1.4); es decir, si es factible cambiar el nivel o grado de peligro en el sitio, según los criterios para la caracterización de las unidades de análisis en las áreas objeto de los estudios detallados intervenidas (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.2.1.3.3.3).*

*El régimen de usos y tratamientos para las categorías del suelo rural (agropecuaria y de desarrollo restringido) se desarrolla en el presente DTS y en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que hace parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.*

**3.2.1.4.2 CRITERIOS PARA LA CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE ANÁLISIS**

**3.2.1.4.2.3 DESLIZAMIENTOS O MOVIMIENTOS EN MASA**



Verifique Autenticidad  
19-2-0025-CN

*Para la realización de los estudios detallados a los que hace referencia el artículo 2.2.2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, la unidad de análisis para el caso de amenaza por deslizamientos o movimientos en masa será un área que incluya la geoforma en la cual está ubicado el predio, de tal forma que involucre las laderas de influencia que puedan comprometer la estabilidad del predio o predios objeto de análisis.*

#### 3.2.1.4.3 CRITERIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS DETALLADOS

*Todas las intervenciones urbanísticas u obras de infraestructura vial y de servicios públicos requerirán la elaboración de estudios detallados que determinen la mitigabilidad de la amenaza y/o del riesgo en un área definida y tendrán que cumplir las especificaciones técnicas metodológicas establecidas para el efecto y de conformidad con lo establecido para el trámite de licencias urbanísticas contempladas en el Decreto 1077 de 2015, los arts. 2.2.2.1.3.1.5 y 2.2.2.1.3.2.2.1 al 2.2.2.1.3.2.2.8 del Decreto 1077 de 2015, el numeral 3.2.1.4.2 del presente DTS Rural y los requisitos de la Resolución de Corpocaldas 077 de 2011 para la amenaza o riesgo por inundaciones.*

#### 3.2.1.4.4 PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS RESULTADOS DE ESTUDIOS DETALLADOS EN EL POT

*En el suelo rural los predios que hayan sido zonificados en los estudios básicos como amenaza alta o media, o riesgo alto y que al momento de cualquier actuación urbanística u obras de infraestructura no hayan sido objeto de estudios de detalle; el gestor y/o promotor y/o urbanizador podrá realizarlos para el trámite correspondiente.*

*De este modo, el gestor y/o promotor y/o urbanizador presentará ante la Secretaría de Planeación los estudios de detalle para la unidad de análisis para el área objeto de intervención, cumpliendo con las exigencias señaladas en los numerales 3.2.1.4.2 y 3.2.1.4.3 del Componente Rural del Documento Técnico de Soporte.*

*Así mismo en los estudios detallados deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación, las acciones para realizar seguimiento y monitoreo a fin de garantizar que no se generen condiciones de riesgo.*

*El alcalde municipal o la dependencia delegada para el efecto, de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.8 del Decreto 1077 de 2015 y con base en los estudios detallados, expedirá el acto administrativo en el que se realizará la precisión cartográfica con la zonificación resultante de dicho estudio para su incorporación en la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial.*

*En consecuencia, las zonas que se habiliten para el desarrollo de intervenciones en suelo rural acogerán las normas contenidas en el presente DTS y el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL que hace parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.*

*Para el desarrollo de usos agropecuarios en predios con amenaza media y alta no se requerirá la elaboración de estudios detallados. En todo caso se deberán acoger las disposiciones de manejo contenidas en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL.*

*Los predios que resulten señalados como de riesgo no mitigable en la zonificación de los estudios detallados, formarán parte de los suelos de protección y surtirán el proceso señalado en el Flujograma Suelo de Desarrollo Condicionado (Gráfico 21), contenido en el numeral 1.5.2.5 del Componente General.*

#### 3.2.1.4.5 PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL CONOCIMIENTO Y LA REDUCCIÓN DEL RIESGO

*Los programas y proyectos para el conocimiento y la reducción (prevención y mitigación) del riesgo que se ejecutarán durante el periodo de vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial corresponderán a la priorización de estudios detallados y conocimiento de amenazas de menor recurrencia en el municipio.*

*La priorización para la elaboración de los estudios detallados de que trata el Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.2.1.3.3.2, num 2.1, se sujetarán a las áreas con condición de alto riesgo configurado (Áreas construidas) identificadas en los estudios básicos, contenidas en el Plano R-13 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS RURAL Y CENTROS POBLADOS que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.*

*Teniendo en cuenta que las zonas de riesgo alto forman parte del suelo con desarrollo condicionado, es decir sujetas a la elaboración de estudios detallados, en el corto y mediano plazo se prioriza la realización de dichos estudios, los cuales definirán los programas y proyectos para el conocimiento y la reducción (prevención y mitigación) del riesgo que se ejecutarán durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. Los estudios de detalle definirán el desarrollo de medidas de*



Verifique Autenticidad  
19-2-0025-CN

*mitigación estructurales y no estructurales y las acciones para adelantar procesos de reubicación o mejoramiento integral.*

*Así mismo se realizará un proyecto a corto plazo que permita complementar los estudios hidráulicos e hidrológicos para las cuencas que disponen de información y que presentan antecedentes de inundaciones y flujos torrenciales en la totalidad del municipio, conforme al artículo 2.2.2.1.3.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.*

*La realización de los estudios de detalle para la intervención de las zonas de Amenaza media y alta (riesgo implícito – Áreas no construidas) estarán sujetos a la ejecución de proyectos rurales, por lo tanto no requieren priorización.*

*De conformidad con lo estipulado en el Parágrafo del artículo 2.2.2.1.3.3.4 del Decreto 1077 de 2015, la realización de los estudios detallados podrán estar a cargo del gestor y/o promotor y/o urbanizador dentro del trámite de licenciamiento urbanístico.*

### **3. Parte del predio se encuentra en faja forestal de protección. Resolución 077 de 2011 CORPOCALDAS**

Para el caso de intervención de cauces con llenos, los mismos se realizarán en las condiciones y según lo establecido en la Resolución 077 de 2011 o la que la modifique, complemente o sustituya, incluyendo los retiros y usos establecidos en dicha norma.

Cauces Permanentes: Según lo dispuesto en la Resolución 077 de 2011, previo permiso de Corpocaldas, solo podrán ser objeto de intervenciones para cruces de vías y poliductos, obras de prevención o mitigación de amenazas e instalación de redes de servicios públicos. En ningún caso se permitirá la ejecución de llenos.

Cauces Intermitentes: Se podrán establecer llenos sobre cauces intermitentes, previo permiso de Corpocaldas, de acuerdo a lo establecido en la Resolución 077 de 2011 o la que la modifique, complemente o sustituya. En todo caso los cauces intervenidos harán parte de los suelos de protección por lo tanto el área del lleno se conservará libre de edificaciones.

Teniendo en cuenta que la delimitación de las fajas de protección de cauces se ha reglamentado como determinante ambiental por parte de la Autoridad Ambiental en la Resolución 077 de 2011, toda el área rural del municipio acoge el estudio realizado por Corpocaldas en aplicación de la metodología establecida para la demarcación de fajas protectoras y su cartografía ajustado con el estudio hidrológico del POMCA (Planos R-1 y R-2), asimismo se acogerán las actualizaciones que se realicen al estudio y su cartografía en el marco de la norma aplicable y con la aprobación de Corpocaldas. De igual forma, en caso requerirse mayor precisión en la delimitación del retiro de fajas, los particulares podrán aplicar la metodología establecida en la Resolución 077 de 2011 o la que la modifique, complemente o sustituya, y una vez realizado el ajuste se aprobará solo con la certificación de Corpocaldas que precise que la propuesta de demarcación está acorde con las normas sobre la materia.

**Faja de protección de cauces intervenidos:** *En el área del lleno se conservará libre de edificaciones una faja equivalente al doble de la máxima profundidad del mismo, en la cual se permitirá la construcción de vías, parqueaderos, zonas verdes y actividades agropecuarias. En el área restante, se podrán implementar construcciones sujetas a la capacidad portante del lleno, según los resultados del estudio de suelos, y al cumplimiento de las normas técnicas contenidas en el reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 igual regla se aplicará en los llenos existentes a la fecha de la expedición de la presente resolución a los que no se haya dado destinación final. (Res. 077/2011).*

- 4. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15\***
- 5. El predio tiene amenaza sísmica urbana. Plano R-16\***
- 6. El predio tiene amenaza muy alta por incendio forestal. Plano R-17\***



Verifique Autenticidad  
19-2-0025-CN

\*En cuanto a amenazas de origen tecnológico, las que se presentan en el municipio de Manizales son los incendios y derrames de hidrocarburos y sustancias peligrosas. Otras amenazas identificadas pero de las cuales no se tiene registro de eventos son las relacionadas con las redes de servicios públicos.

En lo relacionado con las amenazas tecnológicas estarán orientadas desde el Plan Municipal para la Gestión del Riesgo de Desastres (PMGRD), así como la Estrategia para la Respuesta y los Planes de Contingencia de las Empresas de Servicios Públicos en cuanto a sus líneas vitales.

En cuanto a la amenaza natural de mayor impacto pero menos recurrente como el caso de la amenaza sísmica, se cuenta con el estudio de la microzonificación sísmica urbana que aunque no es un determinante para el ordenamiento territorial sí se constituye en un referente técnico para el diseño constructivo en la ciudad y que deberá ser adoptado legalmente. En el caso del suelo rural se cuenta con estudios de amenaza sísmica que al igual que en el suelo urbano no se consideran como determinantes para el ordenamiento del territorio.

De igual forma, la amenaza volcánica no hace parte de determinantes del ordenamiento territorial, sin embargo se considera importante tener en cuenta el Mapa del Servicio Geológico Colombiano “Mapa de Amenaza Volcánica del Volcán Nevado del Ruíz Versión 3 del 2015” referido a las zonas de amenaza alta por Lahares y a la caída de cenizas para la protección de los habitantes desde el punto de vista de ambiental y de salud.

#### **7. El predio tiene Susceptibilidad arqueológica alta. Plano R-18.**

##### **VALORACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

###### **Líneamiento:**

Incorporar en el contenido de los POT el componente de patrimonio arqueológico y las acciones requeridas para su identificación, conservación y manejo adecuado.

###### **Acciones:**

Identificar las zonas con mayor potencial de hallazgos de vestigios arqueológicos y o referenciarlas para el POT.

La identificación de las zonas con potencial de hallazgos de vestigios arqueológicos se encuentra contenida en el Plano R-18 SUSCEPTIBILIDAD ARQUEOLÓGICA que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

#### **8. El predio se encuentra en zona de amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero.**

##### **Se requiere obtener el visto bueno del Ministerio de Cultura.**

Para su gestión y desarrollo de actividades se debe tener en cuenta el Plan de Manejo el cual se adopta en el presente Plan de Ordenamiento Territorial. El Plan de Manejo podrá ser actualizado o ajustado por Decreto Municipal.

Las estrategias de desarrollo deberán estar dirigidas a potenciar el área mediante programas de educación ambiental y turismo que sirvan para el empoderamiento social y la generación de recursos para su enriquecimiento y consolidación como parte de la red de conectividad de Manizales. Para ello se promoverá su desarrollo desde la iniciativa privada, el cual requerirá del Plan de intervención ajustado a los requerimientos generales, acogiendo lo establecido en el Plan de Manejo.

En las propuestas se deben retomar los programas de sostenibilidad del paisaje y las medidas y recomendaciones generadas por el Plan de manejo del Paisaje Cultural Cafetero.



Verifique Autenticidad  
19-2-0025-CN

En las zonas de desarrollo sostenible se promoverá los programas de reconversión de sistemas productivos.

En todo caso, no podrán realizar construcciones, subdivisiones, ni parcelaciones ni nuevos desarrollos productivos a los existentes en el área. Los cultivos existentes deberán transformarse a sistemas sostenibles Agrosilvícolas: Establecer semilleros de especies nativas; sembrar cultivos permanentes en pequeños bloques; mantener las coberturas arbóreas naturales por lo menos en 70% del área; manejar las aguas de escurrimiento mediante zanjas transversales dirigidas a las áreas de drenaje. Mantener las coberturas vegetales arbóreas o arbustivas naturales; mezclar los cultivos permanentes con árboles y pastos; los cultivos en menor proporción que los pastos.(Con soporte en el estudio semidetallado de suelos del IGAC)

Se permiten actividades controladas, y de uso sostenible de recursos naturales, con restricciones en la densidad de ocupación y la construcción y ejecución de proyectos de desarrollo, bajo un esquema compatible con los objetivos del Paisaje Cultural Cafetero, y acogiendo las condiciones establecidas por el Ministerio de Cultura o quien haga sus veces.

**9. El predio se encuentra en la clase agrológica 4pc-2.**

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 Corpocaldas.

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.

**10. Por el predio cruza una red de distribución del acueducto de Aguas de Manizales. Servicios Públicos Plano R-8.**

Se debe consultar la empresa administradora de las redes para definir posibles afectaciones al desarrollo urbanístico en el predio.

**12. El predio se encuentra en priorización de estudios detallados rurales. Plano R-13.**

Los estudios detallados se realizarán en el marco de lo requerido por la amenaza media por deslizamiento (numeral 2)



Verifique Autenticidad  
19-2-0025-CN

## Una vez atendidas y resueltas las características descritas, la norma para la parte del predio que pueda ser intervenida, es:

Para la parte del predio que se encuentra en zona de desarrollo condicionado de la zona de transición del Área de Interés Ambiental, AIA– Bosque El Arenillo:

El uso, **VIVIENDA RURAL CAPESINA**, está permitido. Ver fichas normativas 4 y 5, correspondientes a la Categoría de Zona: Uso Sostenible, del Plan de Manejo Área de Interés Ambiental Bosque El Arenillo.

### COMPATIBLES

- Forestal productor
- Vivienda rural campesina

### CONDICIONES ESPECIALES

Se requieren sistemas adecuados de abastecimiento, tratamiento y vertimiento de aguas .aprobados por Corpocaldas de acuerdo a requerimientos de la actividad

Para la parte del predio que no se encuentra en zona de desarrollo condicionado de la zona de transición del Area de interés ambiental, AIA– Bosque El Arenillo:

El uso, **VIVIENDA UNIFAMILIAR RURAL**, está permitido. Ver ficha normativa del centro poblado El Arenillo.

Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

### 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.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toda construcción de vivienda deberá cumplir con las normas de urbanismo y construcción vigentes.</li> <li>▪ En todos los ámbitos normativos donde esté permitido el uso de vivienda, se podrá la desarrollar la vivienda de interés social.</li> <li>▪ 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</li> </ul>



Verifique Autenticidad  
19-2-0025-CN

	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.
--	---

**Para la parte del predio que se encuentra en zona de desarrollo condicionado de la zona de transición del Área de Interés Ambiental, AIA– Bosque El Arenillo, las normas aplicables son las dispuestas por las fichas normativas 4 y 5 del PMA:**

<b>Norma Aplicable</b>	<b>Áreas – Densidades - cesiones</b>
	<p>Área de Lote: UAF aprobada por INCODER          Densidad: una vivienda por UAF          Cesiones: No se exige</p>
	<b>Alturas – Índices – Retiros</b>
	<p>Altura máxima: 2 pisos          Índices de Ocupación: 10% del área bruta          Retiros mínimos a linderos del predio: 20mt</p>
	<b>Condiciones Especiales</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Las infraestructuras de apoyo a la actividad agrícola de subsistencia se deben desarrollar dentro del área del índice de ocupación permitido.</li> <li>•En predios cuyas áreas sean menores a la UAF y hayan sido subdivididos con fecha anterior a la publicación del Decreto 3600 de 2007 se permitirá la conservación de dicha área y se asumirá como área mínima para efectos de la aplicación de los usos y las normas dispuestos en esta ficha normativa.</li> </ul>

**Adicionalmente el Plan de Manejo Ambiental, PMA, establece:**

Los usos permitidos en la zona (vivienda, servicios, equipamientos), deben buscar en sus sistemas constructivos y de operación, la utilización de fuentes renovables de energía (no convencionales) y arquitecturas de bajo impacto visual y en armonía con el paisaje.

Toda vivienda deberá ceñirse a las normas de construcción de acuerdo con lo establecido en los códigos sismo resistentes y en ningún caso podrán construirse en zonas de alto riesgo geotécnico y/o hidrológico, queda restringido establecer cualquier tipo de construcción en áreas que presenten pendientes mayores al 88%.



Verifique Autenticidad  
19-2-0025-CN

**Para la parte del predio que no se encuentra en zona de desarrollo condicionado de la zona de transición del Área de Interés Ambiental, AIA– Bosque El Arenillo, las normas aplicables son las dispuestas por la ficha normativa del Centro Poblado Rural - El Arenillo:**

- **FRENTE MÍNIMO DEL LOTE**  
12.00 MTS.
- **ALTURA MÁXIMA**  
2 pisos contados a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano.
- **AISLAMIENTOS**  
2.00 mts a cada lado.
- **PERFIL VIAL** Componente rural.

**VÍA MUNICIPAL CAMINO VEREDAL PARQUE ADOLFO HOYOS - ASTURIAS**

Calzada	6.00 mts.
Andenes	1.50 mts.
Sección vial total	9.00 mts

Dado en Manizales, en Febrero 4 de 2019

**ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA**  
CURADOR URBANO NÚMERO DOS