



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-19-0288

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 19-2-0120-CU**

Abril 29 de 2019

|                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| Solicitante:            | HILDA MARIA SALAZAR C              |
| C.C.                    | 24 329 214                         |
| No. Radicación:         | 17001-2-19-0288                    |
| Fecha Radicación:       | Abril 25 del 2019                  |
| Ficha Catastral:        | 00-02-00-00-0028-0500-0-00-00-0000 |
| Matrícula Inmobiliaria: | 100-191445                         |
| Corregimiento:          | COLOMBIA                           |
| Vereda:                 | COLOMBIA KM 41                     |

**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 peticionario 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. Parte del predio se encuentra en suelo suburbano propuesto. Plano G-1.
2. Parte del predio se encuentra en la Estructura Ecológica Principal, AIA nodo La Carbonera. Plano R-1.
3. Parte del predio se encuentra en desarrollo condicionado del área de interés ambiental, AIA, nodo La Carbonera Plano G-2
4. Parte del predio se encuentra en la faja forestal protectora. Resoluciones 053, 077 y 140 de 2011. CORPOCALDAS.
5. Partes del predio se encuentran en amenaza alta y media por deslizamiento. Plano R-11
6. Parte del predio se encuentre en amenaza por inundación rural. Plano R-14.
7. El predio se encuentra en amenaza volcánica. Plano R-15
8. El predio se encuentra en amenaza sísmica. Plano R-16
9. Parte del predio se encuentra en amenaza por incendios forestales. Plano R-17



Verifique Autenticidad  
19-2-0120-CU

10. El predio se encuentra en área con susceptibilidad arqueológica.
11. En el predio se encuentran las siguientes clases agrológicas; 2s-1, 3es-1 y 4p-1
12. Frente a Vía Nacional categoría 1. Ley 1228 de 2008.

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

**Una vez atendidas y resueltas las características descritas y realizado el ajuste cartográfico respectivo, el uso para la parte del predio que pueda ser intervenida, es:**

El uso, **PARCELACIÓN**, únicamente está permitido en la parte del predio ubicada en el suelo suburbano, en el resto del predio este uso es prohibido. Ver plano anexo. 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.

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.

VM - Vivienda Multifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende tres o más unidades prediales independientes, en altura. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

Se entenderá como desarrollo en altura el conjunto de pisos construidos y dispuestos desde el nivel de acceso de manera descendente o ascendente dependiendo de la topografía del terreno.

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  |
|------------------|---|
|                  | <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</li></ul> |



Verifique Autenticidad  
19-2-0120-CU

|             |   |
|-------------|---|
| <b>BAJO</b> | 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. |
|-------------|---|

Dado en Manizales, en Abril 29 de 2019

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