



Verifique Autenticidad
19-2-0052-CN

EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-19-0091

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 19-2-0052-CN

Febrero 27 de 2019

Solicitante:	ROBERTO LONDOÑO GOMEZ S.A.S
Nit.:	900.710.768
No. Radicación:	17001-2-19-0091
Fecha Radicación:	Febrero 8 del 2019
Ficha Catastral:	00-01-00-00-0014-0378-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-92635
Corregimiento:	Rio blanco
Vereda:	LA ENEA (Parte) – Buenavista (parte)

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 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 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 con partes en suelo urbano. Predio no construido
- Corregimiento Rio blanco
- Parte del suelo rural es suburbano

El predio tiene las siguientes características:

1. Parte del predio se encuentra en la Infraestructura Ecológica. Ladera perimetral. Plano R-1
2. El predio se encuentra en la reserva forestal central Zonas A y B. Plano G-1
3. El predio se encuentra en amenaza alta y media por deslizamiento. Plano R-11
4. Parte del predio se encuentra en faja forestal de protección. Resolución 077 de 2011 CORPOCALDAS
5. Parte del predio tiene amenaza por inundación rural. Plano R-14
6. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15
7. El predio tiene amenaza sísmica Plano R-16
8. El predio tiene amenaza por incendio forestal Plano R-17
9. El predio tiene susceptibilidad arqueológica. Plano R-18
10. Parte del predio se encuentra en suelo suburbano.
11. Servicios públicos tubería de 2” y 4”



Verifique Autenticidad
19-2-0052-CN

Se requiere la siguiente gestión

1. Parte del predio se encuentra en Estructura Ecológica Principal- Ladera perimetral. Plano R-1.

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

Corresponde a las laderas que se localizan en el borde exterior del perímetro urbano, con características ambientales como relictos boscosos, conectividad estructural y/o con pendientes superiores a los 40°, que permiten moderar movimientos en masa, inundación o avenidas torrenciales todo esto a partir de la retención del suelo, la cual está directamente relacionada con el tipo de cobertura y el uso actual y potencial del suelo, las cuales

Su uso principal se encuentra referido a la restauración y generar procesos de conectividad que a su vez permitan de forma condicionada usos de conocimiento, disfrute generando espacios de recreación pasiva equipamiento de seguridad ligado a la protección de la zona.

No se permiten los usos sostenibles de explotación de los recursos naturales, actividades exploratorias y extractivas de los recursos naturales, ni agropecuarios; donde existan estos usos se promoverá la transformación a usos de restauración.

Se permitirán actividades recreativas y contemplación del paisaje con acceso a los visitantes a través del desarrollo de una infraestructura mínima que permita su apropiación y disfrute ciudadano, tal como senderos o miradores; conservando la conectividad así como los principios y criterios priorizados para estas áreas, el cual se deberá presentar en el marco del Plan de Intervención definido en las condiciones generales

2. El predio se encuentra en la reserva forestal central Zonas A y B. Plano G-1

Reserva Forestal Central

Áreas Sostenibles De conformidad con el Decreto – Legislativo 2278 de 1953, la Ley 2ª de 1959 “por la cual se dictan normas sobre la economía forestal de la Nación y conservación de los Recursos Naturales Renovables”, estableció en las zonas de Reserva Forestal entre las que se encuentra la Zona de Reserva Forestal Central, para el desarrollo de la economía forestal y protección de los suelos, las aguas y la vida silvestre, con carácter de “Zonas Forestales Protectoras” y “Bosque de Interés General”. Por lo anterior, para realizar intervenciones deberá contarse previamente con el trámite de sustracción pertinente por parte de la autoridad competente. Las aguas residuales deberán tener tratamiento de aguas y no se podrán descargar directamente sobre el suelo.

Objetivos

Promover la estructuración de redes de conectividad que no sólo contribuyan a la movilidad de la fauna y los flujos genéticos, sino también promover especies arbóreas y vegetales con características que permitan aportar al mejoramiento de la calidad del aire, la calidad acústica y la calidad paisajística.

Proveer espacios naturales o aquellos en proceso de restablecimiento de su estado natural, aptos para el deleite, la recreación, la educación, el mejoramiento de la calidad ambiental y la valoración social de la naturaleza. Fomentar la transformación de sistemas productivos ineficientes y que generan degradación de suelos, así como afectación a la calidad de aguas, en sistemas más eficiente y adaptables frente a las condiciones que influyen en la variabilidad climática.

Uso principal

Usos de preservación: Comprenden todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de



Verifique Autenticidad
19-2-0052-CN

la biodiversidad, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos. Usos de restauración, rehabilitación y recuperación: Comprenden todas las estrategias de restauración para restablecer los procesos ecológicos y mantener la composición, estructura y función del ecosistema; de rehabilitación la cual no implica llegar a un estado original y se enfoca en el restablecimiento de manera parcial de elementos estructurales o funcionales del ecosistema deteriorado, así como de la productividad y los servicios que provee el ecosistema; y de recuperación que implica retornar la utilidad de un ecosistema sin tener como referencia el estado inicial, en la que se reemplaza un ecosistema degradado por otro productivo, pero estas acciones no llevan al ecosistema original, integran ecológica y paisajísticamente el área degradada con su entorno. Estos usos comprenden las invenciones para la mitigación de amenaza o riesgo.

Uso compatible

Usos de Conocimiento: Comprenden todas las actividades de investigación, monitoreo o educación ambiental que aumentan la información, el conocimiento, el intercambio de saberes, la sensibilidad y conciencia frente a temas ambientales y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales de la biodiversidad.

Uso condicionado

De uso sostenible: Comprenden todas las actividades de producción, extracción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad y los proyectos de desarrollo con restricciones en la densidad de ocupación y construcción siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad y servicios ecosistémicos previstos en cada área, por esta razón es necesaria la implementación de buenas prácticas de producción agrícola y ganadera así como sistemas alternativos de producción. Los Cruces de vías y poliductos, redes de servicios públicos domiciliarios, se permiten sólo en aquellos casos en que técnicamente no es posible su ubicación en otras áreas y se demuestre que no genera riesgo o amenaza en la zona de influencia. Usos de disfrute: Comprenden todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad y servicios ecosistémicos previstos en cada zona, por lo cual no disminuyan o degraden o alteren los atributos básicos de composición estructura y función que prestan

Uso prohibido

Toda clase de actividades que no estén contempladas en los usos permitidos, compatibles y condicionados, de acuerdo a la zonificación establecida en cada área, o que afecte los principios y criterios priorizados para cada una de ellas.

3. El predio se encuentra en amenaza alta y 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



Verifique Autenticidad
19-2-0052-CN

las cuales se podrían realizar las obras pertinentes para habilitar el suelo para futuros desarrollos.

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.

Para atender la amenaza por deslizamiento se requiere tramitar ante La Secretaria de Planeación Municipal los términos de referencia para los estudios detallados.

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
19-2-0052-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 sujetaran 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



Verifique Autenticidad
19-2-0052-CN

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

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.

4. Parte del predio se encuentra en faja forestal de protección. Resolución 077 de 2011 CORPOCALDAS

Se requiere dar cumplimiento a la Resolución 077 de 2011 de CORPOCALDAS

Cauces Naturales: De acuerdo al Decreto Nacional 1076 de 2015 se entiende por cauce natural la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las crecientes ordinarias; y por lecho de los depósitos naturales de aguas, el suelo que ocupan hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de lluvias o deshielo.

La Faja de Protección –FP es la franja aledaña al cauce natural de las corrientes la cual tiene por objeto preservar los recursos naturales renovables y brindar servicios ambientales.

5. Parte del predio tiene amenaza por inundación rural. Plano R-14

De acuerdo con el artículo 1.5.2.5 SUELOS DE DESARROLLO CONDICIONADO del componente general del POT, Se requiere realizar estudios detallados de conformidad con la Resolución 561 de 2012 de Corpocaldas.

2.2.3.1.1.1 INUNDACIÓN

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 inundaciones será el área afectada. Para lo cual se tendrá en cuenta la información de la cuenca de la fuente hídrica o drenaje aferente aguas arriba del sitio de interés para la modelación y el análisis meteorológico, hidrológico e hidráulico. En el caso de amenaza por inundaciones se deben tener en cuenta las disposiciones señaladas en la Resolución de Corpocaldas 561 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015.

En el caso de cuencas urbanas con su área totalmente urbanizada, la evaluación debe realizarse considerando los drenajes existentes y aquellos que hayan sido intervenidos y que puedan inducir situaciones de amenaza sobre el predio objeto del análisis.

2.2.3.1.1.2 AVENIDAS TORRENCIALES



Verifique Autenticidad
19-2-0052-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 avenidas torrenciales será el área afectada. Para lo cual se tendrá en cuenta la información de la cuenca de la fuente hídrica o drenaje aferente aguas arriba del sitio de interés para para la modelación y el análisis meteorológico, hidrológico e hidráulico. En el caso de amenaza por avenidas torrenciales se deben tener en cuenta los estudios de torrencialidad para el ajuste de las fajas de la Resolución de Corpocaldas 561 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015.

En el caso de cuencas urbanas con su área totalmente urbanizada, la evaluación debe realizarse considerando los drenajes existentes y aquellos que hayan sido intervenidos y que puedan inducir situaciones de amenaza sobre el predio objeto del análisis.

- 6. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15***
- 7. El predio tiene amenaza sísmica urbana. Plano R-16***
- 8. El predio tiene amenaza por incendio forestal Plano R-17***

*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 Ruiz 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.

- 9. El predio se encuentra en zona con susceptibilidad arqueológica.**

Lineamiento:

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.

- 10. Parte del predio se encuentra en suelo suburbano.**



Verifique Autenticidad
19-2-0052-CN

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

El municipio de Manizales, establece como suelo suburbano, aquellas áreas ubicadas sobre los corredores viales suburbanos, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015.

El ancho máximo de estos corredores viales suburbanos es de 300 metros, medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad.

Delimitación: El suelo suburbano del municipio de Manizales está delimitado en el Plano G-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL y el Anexo A-2 PUNTOS GEORREFERENCIADOS DE COORDENADAS que hace parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial

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

El uso, **VIVIENDA UNIFAMILIAR RURAL, VUR**, está permitido. 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.



Verifique Autenticidad
19-2-0052-CN

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.

• **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** **0.20**

• **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** **0.30**

• **ALTURA MÁXIMA**

2 pisos contados a partir del nivel de acceso + buhardilla + sótano.

• **PERFIL VIAL BUENAVISTA – EL ZANCUDO VIA VEREDAL SECUNDARIA**

Sobre estas vías no se aplica retiro de la Ley 1228 de 2008

Paramento	Ubicar el paramento a 6.00 m. Del eje de la vía.
Calzada	6.00 m *
Zona verde	1.50 m
Cuneta, berma o andén:	1.50 m.

**En el Componente Rural del P.O.T numeral 3.2.2.1.2:*

“3.2.2.1.2 NORMAS GENERALES APLICABLES A LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO SUBURBANO.

...

3. Los perfiles viales de la vías internas de los proyectos de parcelación deben tener como mínimo doce metros (12 m) distribuidos así: calzada de seis metros (6 m), zona verde o franja ambiental de un metro con cincuenta cm (1.50 m) a cada lado de la calzada, y franja de circulación peatonal de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) contigua a cada franja ambiental.

...”

• **AISLAMIENTOS**

3.00 m por todos los linderos

• **Las aguas residuales deberán tener tratamiento de aguas y no se podrán descargar directamente sobre el suelo.** Requiere permiso de vertimientos de CORPOCALDAS



Verifique Autenticidad
19-2-0052-CN

Dado en Manizales, en Febrero 27 de 2019

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS