



Verifique Autenticidad
20-2-0058-CU

EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-20-0077

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0058-CU

14 de febrero de 2020

Solicitante	JOHN MAURICIO GIRALDO MARIN
Identificación	1127226374
No. Radicación	17001-2-20-0077
Fecha Radicación	13 de febrero de 2020
Ficha catastral	00-02-00-00-0009-0008-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria	100-2649
Corregimiento	PANORAMA
Vereda	LA TRINIDAD

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:

- Corregimiento Panorama.
- Parte suelo rural disperso.
- Parte suelo suburbano.

El predio tiene las siguientes características:

1. El predio se encuentra en el Paisaje Cultural Cafetero Colombiano. 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. Parte del predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento rural. Plano R-11.
5. El predio tiene amenaza volcánica por caída de cenizas. 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: 4pc-2 y 6s-2. Planos R-4, R-5 y R-6.
10. En el predio se encuentra una vía tipo Nacional, categoría 1. Estación Uribe - Tres Puertas.



Verifique Autenticidad
20-2-0058-CU

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, **VIVIENDA UNIFAMILIAR RURAL**, está permitido tanto en el suelo rural como en el suelo suburbano. 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.

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.



Verifique Autenticidad
20-2-0058-CU

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 14 de febrero de 2020

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

En Manizales, a los _____ de _____ de _____. Recibí personalmente, el presente CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0058-CU, emanado del Despacho del Curador Urbano Número Dos.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído.

Cédula No.