



Verifique Autenticidad
20-2-0074-CU

EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-20-0120

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0074-CU

03 de marzo de 2020

Solicitante	CARLOS GILBERTO ARANGO
Identificación	CC: 9 060 038
No. Radicación	17001-2-20-0120
Fecha Radicación	03 de marzo de 2020
Ficha catastral	01-04-00-00-0500-0016-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria	100-172098
Dirección del predio	K 25 3B 66
Barrio	LOS ALCAZARES

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 urbano.
- Parte en Ámbito Normativo AN 8

El predio tiene las siguientes características:

1. Parte del predio se encuentra en la Estructura Ecológica de Soporte EES. Corredor de conectividad. Plano G-2
2. Parte del predio se encuentra en Faja de Protección hidráulica y de servicios ambientales. Resolución 561 de 2012 CORPOCALDAS.
3. Parte del predio tiene amenaza y riesgo por inundación. Planos U-8 y U-9.
4. Parte del predio se encuentra en amenaza media, alta y muy alta por deslizamiento. Plano U-4.
5. Parte del predio se encuentra en riesgo alto por deslizamiento. Plano U-5.
6. Parte del predio está en Áreas con Tratamiento Geotécnico ATG 811 y 810. Componente general 1.5.2.7.



Verifique Autenticidad
20-2-0074-CU

Se requiere tramitar Concepto de 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.
- Implementar uno de los instrumentos establecidos para el **Ámbito Normativo 8**:
 1. Proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial
 2. Plan Parcial, cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales."

Nota: Los anteriores requisitos son aplicables únicamente en la parte del predio ubicada en el **Ámbito Normativo 8**, en el resto del predio no se permite ningún desarrollo urbanístico ni uso alguno.

Una vez cumplidos los requisitos, el uso para la parte del predio que resulte apta para desarrollo urbanístico, es:

El uso, **VIVIENDA UNIFAMILIAR, VU**, está permitido como uso principal. 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
	<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



Verifique Autenticidad
20-2-0074-CU

BAJO	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 03 de marzo de 2020

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

En Manizales, a los _____, Recibí personalmente, el presente CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0074-CU, emanado del Despacho del Curador Urbano Número Dos. Así firma recibiendo copia del mencionado proveído.

Cédula No.