



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-18-0918

CONCEPTO DE USO DEL SUELO
No. 18-2-1059-CU

Solicitante:	ALVARO HERNAN SOTO SERNA
C.C.	10281959
No. Radicación:	17001-2-18-0918
Fecha Radicación:	Diciembre 14 del 2018
Ficha Catastral:	01-04-00-00-0030-0038-0-00-00-0000
Dirección del predio:	C 19 12 44 A 19 12 21
Barrio:	CAMPOHERMOSO

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. Predio no construido.
- Macroproyecto San José, Par vial avenida Colon.
- Ámbito normativo AN 5

El predio tiene las siguientes características:

1. Parte del predio se encuentra en amenaza alta y media por deslizamiento. Plano R-11.
2. Por el predio pasan redes de servicios públicos de alcantarillado, sistema residual de Aguas de Manizales. Plano U-24.

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



Verifique Autenticidad
18-2-1059-CU

Se requiere tener en cuenta las indicaciones de la Resolución 0544 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo:

El párrafo del artículo 4.1.1 de de la resolución 0544 del ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, establece:

Parágrafo: Cada una de las Unidades de Ejecución Urbanística – UEU de los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón deberán desarrollarse mediante la aprobación de un único proyecto urbanístico general, con fundamento en el cual se expedirán las licencias de urbanización y construcción, según lo establecido en el Decreto reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

El párrafo 2 del artículo 4.1.2 de de la resolución 0544 del ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, establece:

Parágrafo 2: Para el desarrollo de los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón y sus correspondientes Unidades de Ejecución Urbanística, no se requiere del instrumento de planificación de Planes Parciales y sólo requerirá del trámite de las licencias de urbanización y construcción con opción de implementar los correspondientes Proyectos Urbanísticos Generales – PUG, conforme a los requisitos, clases y modalidades previstas por el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

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 MULTIFAMILIAR, VIS Y NO VIS**, 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.

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
18-2-1059-CU

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.

Dado en Manizales, en Diciembre 26 de 2018

ING. JOHN JAIRO OSORIO G
CURADOR URBANO NÚMERO DOS