

RESOLUCION No. 17-1-0252-LU



MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

MODALIDAD REURBANIZACIÓN

EL PRIMER CURADOR URBANO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES, LA LEY 400 DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES Y EL DECRETO 1077 DE 2015 Y SUS MODIFICATORIOS

CONSIDERANDO:

Que hace trámite ante el Primer Curador Urbano de Manizales la solicitud que a continuación se describe:

Tipo de Solicitud:	LICENCIA DE URBANIZACIÓN
Titular:	SIERRA CASTELLANOS VICTOR MANUEL
Identificación:	C.C. 10.236.559
Titular:	SERNA HURTADO ROGELIO
Identificación:	C.C. 10270837
Titular:	SANTANDER MEJÍA JUAN FEDERICO
Identificación:	C.C. 10255679
No. de Radicación:	17001-1-17-0089
Fecha de Radicación:	2017.03.16
Ficha Catastral:	01030000032402320000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-168318
Dirección:	LOTE 2 KR 18 C 40
Barrio:	SANTA HELENA
Subdivisión del barrio:	PARQUE DE CASTILLA EST. 4
Estrato:	4

Que los titulares solicitaron una licencia urbanística para ejecutar la(s) siguiente(s) obra(s):

Adelantar las obras de reurbanización total del Lote N° 2 de la Urbanización "Parque de Castilla" con área de 5319.79 m2, que permitirán la adecuación y dotación de este terreno para la futura construcción de edificaciones destinadas al uso del suelo mixto, teniendo como uso principal el de vivienda multifamiliar en agrupación abierta complementada con usos comerciales permitidos en la ficha normativa del Corredor Vial VIII (Avenida Kevin Ángel), que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 663 del 13 de septiembre de 2007.

AREA TOTAL A REURBANIZAR: 5319.79 M2

Que el Lote N° 2 hizo parte de la urbanización Parque de Castilla aprobada inicialmente mediante Resolución de Licencia de Urbanismo N° 005-97, modificada por las resoluciones N° 20010001 de Licencia de Urbanismo y Construcción y N° 0254-1-2003 de Modificación de Licencia de Urbanismo, aclarada mediante resoluciones N° 0008-1-2004 y N° 0221-1-2004 de Modificación de Licencia de Urbanismo y Construcción; renovada mediante Resolución N° 0236-1-2007 del 6 de septiembre de 2007, modificada por la Resolución N° 0166-1-2009 y por la Resolución 0231-1-2010 y prorrogada mediante la Resolución N° 0269-1-2009 del 16 de diciembre de 2009, todas expedidas por este despacho.

RESOLUCION No. 17-1-0252-LU



Que con la Reurbanización proyectada, no se modifican, reducen y/o alteran los espacios públicos conformados en los actos administrativos anteriormente relacionados.

Que según la información consignada por el titular en el plano urbanístico que hace parte integral de la presente resolución, y en la Resolución N° 0166-1-2009 del 3 de Septiembre de 2009, las áreas de cesión para espacio público, equipamiento colectivo y vías, de la urbanización Parque de Castilla se han ido entregando progresivamente al Municipio de Manizales, mediante las siguientes escrituras públicas:

- Escritura pública N° 365 del 2002 de la Notaria 1ª de Manizales, se entregaron las vías, los andenes y zonas verdes, de la parte oriental del proyecto, con matrículas inmobiliarias N° 100-154146, 100-154147, 100-154148, 100-154149.
- Escritura pública N° 6052 del 2002 de la Notaria 4ª de Manizales, se entregaron las vías, los andenes y zonas verdes, de la parte central del proyecto, con matrículas inmobiliarias N° 100-154860, 100-154861, 100-154862, 100-154863.
- Escritura pública N° 297 del 2004 de la Notaria 5ª de Manizales, se entregaron las vías, los andenes y zonas verdes, de la parte adyacente al acceso al conjunto cerrado rincón de Castilla, con matrícula inmobiliaria N° 100-161276.
- Escritura pública N° 2374 del 2004 de la Notaria 5ª de Manizales, se entregaron las vías, los andenes y zonas verdes, de la parte occidental y de acceso desde la Avenida Kevin Ángel, circundantes del conjunto cerrado multifamiliar Castilla Real, con matrículas inmobiliarias N° 100-163861, 100-163862, 100-163863.
- Escritura pública N° 8190 del 27/10/2009 de la Notaria 2ª de Manizales.
- Escritura pública N° 8931 del 2009 de la Notaria 2ª de Manizales.
- Escritura pública N° 6999 del 31/08/2011 de la Notaria 2ª de Manizales.

Que los linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la escritura pública relacionada en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria como se indica a continuación:

- Escritura pública N°. 1484 del: 03/03/2016 Notaria 2ª de Manizales.
- Consulta en la Ventanilla Única de Registro (VUR) impresa el 16 de marzo de 2017.

Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

Dirección De Construcción: Ingeniero Civil
ROGELIO SERNA HURTADO
Matrícula No. 17202-35003

Diseño Urbanístico: Arquitecto
EDUARDO GOMEZ BOTERO
Matrícula No. 17700-05273CLD

Que adjuntó oficio 500-9175 radicación 2016-IE-00020189 del 04 de agosto de 2016 expedido por CORPOCALDAS, donde se indicó lo siguiente:

"(...) luego de revisar el predio con ficha catastral N°. 0103030240232000, en el plano de Áreas de Interés Ambiental Regional del Municipio de Manizales, se observa la existencia de un cauce natural intervenido (...)

No obstante y a partir del mejoramiento de la cartografía de fajas urbanas realizado por Corpocaldas (a partir de imágenes LIDAR), se deberá conservar un retiro de 15 m a cada lado, medidos a partir del eje del cauce. Este retiro (15 m), se aplica

RESOLUCION No. 17-1-0252-LU



únicamente para el tramo de cauce intervenido con el lleno, el tramo restante del drenaje, deberá conservar el retiro de cauce que se adjunta en el plano".

Que adjuntó oficio con radicación 2017-IE-00016220 del 29 de junio de 2017 expedido por CORPOCALDAS, acompañado de un plano sellado de propuesta de demarcación de la Faja Forestal Protectora, donde se informó que dicha Corporación da la viabilidad técnica a la nueva demarcación presentada, ya que la misma se ajusta a lo establecido en el Artículo 8 de la Resolución 561 de 2012 (Uso posterior a las áreas de lleno).

Que el proyecto fue radicado a ruego del interesado el día 16 de marzo del 2017, ya que no presentó la totalidad de los documentos necesarios para que la radicación se realizara en legal y debida forma.

Que el día 17 de marzo del 2017, el titular adjuntó los documentos pendientes en la radicación, quedando así el proyecto radicado en legal y debida forma; de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto 1077 de 2015.

Que adjuntó oficio N° 20160230009015 del 2 de noviembre de 2016, expedido por la señora Gloria Rocío Gálvez Tabares, Profesional de Suministro y Soporte Administrativo de la CHEC S.A. E.S.P., donde manifestó lo siguiente:

"(...) el predio referido no presenta afectación aérea o terrestre por infraestructura eléctrica propiedad de CHEC. Así mismo consultada la Base de datos de Servidumbres de CHEC, el predio en cuestión no presenta afectación por servidumbres de energía eléctrica".

Que como respuesta a la citación a vecinos colindantes hubo pronunciamiento por parte de la señora Liliana Silva Garcés identificada con cedula de ciudadanía N° 30.291.034 de Manizales, mediante correo electrónico del 24 de marzo de 2017, recibido por este despacho el mismo día y radicado internamente con el N° 2017-0158.

Que el Curador Urbano mediante oficio PCU N° 0164-2017 del 24 de marzo de 2017, le envió a los señores Víctor Manuel Sierra Castellanos, Juan Federico Santander Mejía y Rogelio Serna Hurtado, titulares del trámite de Licencia de Urbanización copia del pronunciamiento descrito en el párrafo anterior.

Que como respuesta a la citación de vecinos colindantes, hubo pronunciamiento por parte de la Oficina Coordinadora de Bienes de la Secretaría de Hacienda de Manizales, mediante oficio SH OB 238-17 GED 10995-17 del 24 de marzo de 2017 como vecino colindante y donde informa que:

"...acreditando la calidad de vecinos de dicho inmueble, no autoriza el Municipio de Manizales para que sobre el lote del ente territorial se realice construcción de parqueaderos, zonas duras, zona de esparcimiento, cierres temporales o definitivos, aprovechamiento o usufructos, techos o voladizos, acumulación de materiales de construcción o indebida disposición de residuos sólidos, vertimientos o sobrantes sobre la zona".

Que como respuesta a la citación a vecinos colindantes hubo pronunciamiento por parte de la señora Martha Liliana Torres Martínez, Gerente Administrativo (E) de la Industria Licorera de Caldas, mediante oficio ILC-0483 del 5 de abril de 2017, recibido por este despacho el día 6 de abril de 2017 y radicado internamente con el N° 2017-0192, en el que informa que se verificó en el sitio y se constató que no existe afectación para el lote propiedad de la Industria Licorera de Caldas.

Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica y urbanística, se encontró que el proyecto no cumplía con la totalidad de la normativa vigente, razón por la cual se hicieron las correspondientes anotaciones en el Acta de Observaciones y Correcciones del 24 de abril de 2017.

RESOLUCION No. 17-1-0252-LU



Que mediante oficio del 2 de junio de 2017, recibido por este despacho el día 5 de junio de 2017 y radicado internamente con el N° 2017-0301, en concordancia con lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, el titular solicitó una prórroga de quince (15) días hábiles para la entrega de la documentación requerida en el Acta de Observaciones y Correcciones.

Que mediante oficio PCU N° 0295-2017 del 5 de junio de 2017, el curador urbano amplió el plazo hasta el 5 de julio de 2017.

Que con fecha del 4 de julio de 2017 el titular adjuntó los últimos documentos soportes a las actualizaciones, correcciones y/o aclaraciones requeridas en el Acta de Observaciones y Correcciones.

Que actuando de conformidad con lo establecido en el Parágrafo 1 del Artículo 2.2.6.1.2.3.1, el Parágrafo del Artículo 2.2.6.1.2.3.5 y el Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, este despacho expidió el día 6 de julio de 2017 el documento denominado Acto de Viabilidad, por medio del cual se informa al titular, la viabilidad de expedición de la licencia solicitada, y requiriéndole adjuntar los documentos relacionados en dicho documento (Copias y pagos de expensas).

Que la notificación del Acto de Viabilidad se hizo el día 7 de julio de 2017, a través del titular del trámite de Licencia de Urbanización.

Que con fecha del 12 de julio de 2017, el titular adjuntó los documentos, copias y pagos requeridos en el Acto de Viabilidad.

Que analizada la documentación se encontró que se da cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y sus modificaciones, el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones y las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el Municipio de Manizales, así:

- Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - Acuerdo 508 de 2001, modificado y adicionado por el Acuerdo 573 de 2003, modificado y adicionado por el Acuerdo 663 de 2007.
- Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993.

Que hacen parte de esta resolución, los siguientes planos y documentos:

- Tres (3) planos topográficos, un (1) plano urbanístico.

Que en consideración a que parte del predio objeto de la solicitud se encuentra clasificado con Amenaza Alta por Deslizamiento y Ladera Urbana N° 38 "LADERA QDA OLIVARES- UNIVERSIDAD AUTÓNOMA - BARRIO SIERRA MORENA", según planos AU-8-1 y BU-63-1 que hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 663 de 2007; en concordancia con lo establecido en el artículo 11 de dicho acuerdo y en el literal d del numeral 3 del artículo 6 del Decreto 2218 de 2015, modificadorio del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015, el titular adjuntó los estudios detallados de amenaza y riesgo y los diseños de las medidas de mitigación, que permiten determinar la viabilidad del desarrollo del predio, así:

- Estudio Geológico-Geotécnico elaborado por la firma QUASAR INGENIEROS CONSULTORES (Ing. Jorge Alonso Aristizábal Arias, compuesto de dos (2) legajos más 11 planos. (Un legajo con 7 planos y otro con 4 planos).

RESOLUCION No. 17-1-0252-LU



Que la responsabilidad de intervención de las laderas quedó en manos del urbanizador y de los profesionales que firman los estudios correspondientes, como se indicó en el oficio N° S.J. 0825 del 21 de julio de 2010 expedido por la Secretaría Jurídica del Municipio de Manizales, así:

"Efectivamente, en el caso sub-examine, el Decreto 1469 de 2010 (Hoy Decreto 1077 de 2015), derogó expresamente el artículo 19 del Decreto 564 de 2006, y por ende, este ya no tiene vida jurídica.

"Corolario de lo anterior, la competencia establecida en el ente municipal para la expedición de los términos de referencia y el concepto de viabilidad, quedó derogada por el nuevo decreto presidencial No 1469 de 2010 (Hoy Decreto 1077 de 2015), y a su vez eliminó su responsabilidad, dejándola en manos del urbanizador y de los profesionales que firmaron dichos documentos."

Que el literal d del numeral 3 del artículo 6 del Decreto 2218 de 2015, modificatorio del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015 *"...en todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia"*.

Que sobre el pronunciamiento relacionado anteriormente, cabe aclarar que el efecto de la citación es el de permitir a los vecinos o tercero interesado plasmar sus argumentos positivos o las observaciones que considere pertinentes para que el Curador evalúe la solicitud de licencia. En esta oportunidad procedimental se deben plasmar las oposiciones u observaciones que se consideren pertinentes de cualquiera índole siempre y cuando se encuentren debidamente sustentadas, lo anterior con base en lo determinado en el Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, que se transcribe:

Artículo 2.2.6.1.2.2.2 Intervención de terceros. *Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el parágrafo 1 del artículo anterior.*

Parágrafo. *Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.*

Que de conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el Curador Urbano mediante el presente acto administrativo le da respuesta al pronunciamiento de la señora Liliana Silva Garcés; manifestándole que las objeciones y observaciones presentadas se resuelven de la siguiente manera:

- La función y naturaleza del curador urbano están definidas en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, así:

Artículo 2.2.6.6.1.1. Curador urbano. *El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.*

Artículo 2.2.6.6.1.2. Naturaleza de la función del curador urbano. *El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.*

RESOLUCION No. 17-1-0252-LU



- El objeto de la presente solicitud consiste específicamente en otorgar una licencia urbanística de urbanización modalidad reurbanización, con el fin de adecuar el lote y concretarle el marco normativo general, con base en el cual se expedirá a futuro la correspondiente licencia urbanística de construcción, en cumplimiento de lo establecido en el numeral 3 del artículo 6 del Decreto 2218 de 2015, modificatorio del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015, que a la letra dice:

Artículo 4. Licencia de urbanización. *Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.*

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización.

Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento. Son modalidades de licencia de urbanización las siguientes:

3. Reurbanización. *Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente.*

Así las cosas, se aclara que el proyecto sometido a consideración en la presente solicitud, corresponde a un proyecto de urbanización y no a un proyecto de construcción, pues como se expresó anteriormente en este acto administrativo solo se autorizan obras de urbanismo y se concreta el marco normativo para la licencia de construcción, precisando que para la expedición de esta, se deberán adjuntar los análisis y diseños de estabilidad correspondientes, que garanticen las medidas de estabilidad de los terrenos y las edificaciones vecinas, según lo dispone el título H de la NSR-10 y del numeral 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, que a la letra dice:

1. *Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.*

- Respecto al estrato definido para el proyecto objeto de la solicitud, es pertinente indicar que el titular de la licencia es quien debe determinar el estrato al que va dirigido el proyecto, según lo definido en el artículo 34 del Acuerdo 704 del 29 de diciembre de 2008 “por el cual se codifican las disposiciones que rigen los tributos municipales, y se dictan otras disposiciones”, que dice:

“En los casos del Impuesto de Delineación Urbana, el solicitante determinará a que estrato va dirigido el proyecto y sobre ese estrato se liquidará el respectivo impuesto. Si una vez expedido el certificado de estratificación, el estrato sobre el cual se liquidó el impuesto cambia, habrá lugar a una reliquidación.”

RESOLUCION No. 17-1-0252-LU



El Curador Urbano solamente es responsable de verificar que el contribuyente acredite el pago de las obligaciones tributarias que se causen con ocasión de la expedición de la licencia, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015.

Que se realizaron los respectivos pagos de expensas al Curador Urbano.

En mérito de lo anterior, el Primer Curador Urbano del Municipio de Manizales,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder la Licencia de Urbanización solicitada por los Titulares y para el predio que a continuación se describen:

Tipo de Solicitud:	LICENCIA DE URBANIZACIÓN
Titular:	SIERRA CASTELLANOS VICTOR MANUEL
Identificación:	C.C. 10.236.559
Titular:	SERNA HURTADO ROGELIO
Identificación:	C.C. 10270837
Titular:	SANTANDER MEJÍA JUAN FEDERICO
Identificación:	C.C. 10255679
No. de Radicación:	17001-1-17-0089
Fecha de Radicación:	2017.03.16
Ficha Catastral:	0103000003240232000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-168318
Dirección:	LOTE 2 KR 18 C 40
Barrio:	SANTA HELENA
Subdivisión del barrio:	PARQUE DE CASTILLA EST. 4
Estrato:	4

ARTÍCULO SEGUNDO: La presente Licencia de Urbanización tiene por objeto:

Autorizar las obras de reurbanización total del Lote N° 2 de la Urbanización "Parque de Castilla" con área de 5319.79 m2, que permitirán la adecuación y dotación de este terreno para la futura construcción de edificaciones destinadas al uso del suelo mixto, teniendo como uso principal el de vivienda multifamiliar en agrupación abierta complementada con usos comerciales permitidos en la ficha normativa del Corredor Vial VIII (Avenida Kevin Ángel), que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 663 del 13 de septiembre de 2007.

AREA TOTAL A REURBANIZAR: 5319.79 M2

Lo anterior de acuerdo con los diseños presentados y aprobados por este despacho los cuales hacen parte integral de esta licencia.

En consecuencia el cuadro de áreas y el marco normativo del lote a reurbanizar quedarán así:

RESOLUCION No. 17-1-0252-LU



Cuadro de Áreas		
Área bruta de lote N° 2	M2	5.319,79
Área cesión pública para andén de Avenida Kevin Ángel	M2	53,61
Área privada definitiva con que queda el lote N° 2	M2	5.266,18
Área de interés ambiental - Retiro del cauce intervenido	M2	810,92
Área neta de lote	M2	4.455,26
Índice de construcción	-	4,50
Índice de ocupación	-	0,70
Área construible sin contar parqueaderos	M2	23.697,81

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS:

De conformidad con lo establecido en el Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales Acuerdo 054 de 1993, y en el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - Acuerdo 508 de 2001, modificado y adicionado por el Acuerdo 573 de 2003, modificado y adicionado por el Acuerdo 663 de 2007; así:

DELINEACION DEL PARAMENTO GENERAL:

VIA: **Avenida Kevin Ángel Mejía**
SITUAR EL PARAMENTO: A 7.50 m, medidos desde el borde exterior del sardinel.
ZONA VERDE: NO
ANDEN: 2.50 m (Completar el existente, hasta lograr dicha dimensión)
ANTEJARDIN: 5.00 m
ANCHO DE LA CALZADA: Conservar la existente.
SEPARADOR: Variable
VOLADIZO PERMITIDO: 2.00 m
ALTURA MINIMA OBLIGATORIA: Cinco (5) pisos.

VIA: **Carrera 18**
SITUAR EL PARAMENTO: A 4.50 m, medidos desde el borde exterior del sardinel.
SEPARADOR CENTRAL: 7.00 m.
ANCHO DE LA CALZADA: 5.00 m (Conservar la existente).
ZONA VERDE: NO
ANDEN: 1.50 m
ANTEJARDIN: 3.00 m
VOLADIZO PERMITIDO: 1.00 m.
ALTURA BASICA: Cinco (5) pisos.

USO DEL SUELO:

De conformidad con los permitidos en la ficha normativa de usos del suelo del Corredor Vial N° VIII Avenida Kevin Ángel (Glorieta Autónoma - Túneles Batallón):

USO PRINCIPAL: VIVIENDA MULTIFAMILAR EN AGRUPACIÓN ABIERTA

RESOLUCION No. 17-1-0252-LU



USOS COMPLEMENTARIOS: Usos comerciales y de servicios permitidos en la ficha normativa del Corredor Vial VIII (Avenida Kevin Ángel), que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 663 del 13 de septiembre de 2007.

CORREDOR VIAL CV - VIII																			
SECTOR:		Avenida Kevin Ángel (Glorieta Autónoma - Túneles Batallon) (Ver Anexo 1. 3. Planos de Delimitación AMHY Corredores Viales)																	
TIPO	PERM	EXCEP	NO PERM	VIVIENDA			COMERCIO			SERVICIOS			INSTITUCIONAL			INDUSTRIAL			
				CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO		
					BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO
VU	X			C1	P	P	NA	S1	NA	E	E	IE-1	NP	NP	NP	IDA-1	P	NA	NA
VB	X			C2	NA	NA	NP	S2	NA	NA	P	IE-2	NP	NP	NP	IL-2	NA	P	NA
VM	X			C3	P	P	P	S3	NA	NA	E	IE-3	P	P	P	IM-3	NA	NA	NP
VAC	X			C4	NA	NA	P	S4	NA	NA	P	IE-4	NA	NA	NP	IP-4	NA	NA	NP
				C5	P	P	NA	S5	P	P	NA	IS-1	NA	P	P	IE-5	NA	NA	NP
				C6	NA	NA	NP	S6	NA	NA	P	IS-2	NA	NP	NP				
				C7	NA	P	P	S7	NA	NA	NP	IS-3	NA	NA	P				
				C8	NA	NA	NP	S8	P	P	P	ISg-1	P	P	NA				
				C9	NA	NP	NP	S9	NA	NP	NP	ISg-2	NA	NA	P				
				C10	NA	NA	NP	S10	NA	NA	NP	ISg-3	NA	NA	NP				
				C11	NA	NA	P	S11	NA	NA	E	IC-1	NA	P	P				
								S12	P	P	P	IC-2	NA	NA	P				
								S13	NA	P	P	ICR	NA	NA	NP				
								S14	NA	NA	NP	IA-1	NA	P	NP				
								S15	NA	P	NP								
								S16	NA	P	P								
								S17	NA	P	P								
								S18	NA	P	NA								
								S19	NA	NP	P								
								S20	NA	NA	P								
								S21	NA	NA	E								
								S22	NA	NP	NA								

EXCEPCIONES:		P - Permiso, E - Excepción, NP - Prohibido, No Aplica	NA
S-1	Solo se permite como complemento al C-11		
S-3	Solo se permite el Centro de Diagnóstico Automotor		
S-11	No se permiten las actividades con códigos H 551300, H 551301 y H 551302		
S-21	Dependiendo de la actividad, La Secretaría de Planeación definirá si es o no permitido.		
		NOTA: Los usos que aparecen como permitidos en la presente Ficha Normativa, deben cumplir con los requerimientos establecidos para cada uso en el Componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial. La franja del Corredor, corresponde a los predios con frente a la vía sin exceder 40 metros de fondo	

EDIFICABILIDAD

- INDICE DE CONSTRUCCIÓN: 4.50 (Máximo)
- INDICE DE OCUPACIÓN: 0.70 (Máximo)

VOLUMETRIA DE LA AGRUPACION:

Por definir en el proyecto de construcción, en todo caso se debe dar cumplimiento a todo lo establecido en el Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993, especialmente lo siguiente:

PARQUEADEROS:

- De conformidad con lo establecido en los Artículos 2.3.8.2 y 2.3.8.4 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993, así:

RESIDENTES:

Se deben plantear en el proyecto de construcción, según lo exigido en el artículo 2.3.8.2 del CCUM Acuerdo 054 de 1993, que dice:

ARTICULO 2.3.8.2 EDIFICACIONES PUNTUALES: Toda edificación deberá proveerse de espacios destinados a parqueaderos de vehículos residentes, de acuerdo al siguiente cuadro:

RESOLUCION No. 17-1-0252-LU



CUADRO 2.3.8-1

RANGO Mts.2	MULTIFAMILIAR
20 – 69	1 x c/ 2 viviendas
70 – 100	1 x c/ vivienda
=> 101	2 x c/ viviendas

VISITANTES:

Se deben plantear en el proyecto de construcción, según lo exigido en el artículo 2.3.8.4 del CCUM Acuerdo 054 de 1993, que dice:

ARTICULO 2.3.8.4 URBANIZACIONES MULTIFAMILIARES: Toda nueva urbanización con destino a vivienda multifamiliar, deberá proveer espacios para parqueaderos de vehículos para visitantes así:

CUADRO 2.3.8-3

URBANIZACIONES MULTIFAMILIARES	
20 Mts.2 a 69 Mts.2	1 x c/ 10 viviendas
70 Mts.2 a 100 Mts.2	1 x c/ 8 viviendas
=> 101 Mts.2	1 x c/ 4 viviendas

ÁREAS COMUNALES A ENTREGAR A LA COPROPIEDAD:

De conformidad con lo establecido en el literal a del artículo 4.2.7.11, del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993, que dice:

– En las edificaciones en altura o conjuntos cerrados, se exigirán áreas de cesión adicional para uso de los copropietarios de acuerdo al área útil construida, así:

a. EN LAS EDIFICACIONES DE MULTIFAMILIARES AISLADOS Y DE CONJUNTO, con un área mayor a 1000 M² de construcción en vivienda (sin contar comercio), deberán entregar como área de cesión a la copropiedad por cada 100 M² de área neta de vivienda construida 7 M², así:

CUADRO 4.2.7-1

	7 M² x c/ 100 M² AREA NETA DE VIVIENDA CONSTRUIDA		
	<i>Más de 1000 M² Menos de 2000 M²</i>	<i>Más de 2000 M² Menos de 8000 M²</i>	<i>Más de 8000 M²</i>
Juegos infantiles	X	X	X
Zonas verdes – plazoletas	X	X	X
Administración – portería	X	X	X
Quarto de aseo	X	X	X
Salón múltiple		X	X
Enfermería			X

RESOLUCION No. 17-1-0252-LU



PARAGRAFO: Debe cumplir con los parqueaderos de vehículos para visitantes de acuerdo a la norma, los cuales no serán recibidos como área de cesión.

VOLADIZOS:

Debe darse cumplimiento a lo establecido en la Sección 2.3.3 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993

- La altura libre del voladizo sobre el antejardín deberá ser como mínimo de 2.20 metros.

ANDENES:

Debe darse cumplimiento a lo establecido en la Sección 2.3.5 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993.

ANTEJARDINES:

Debe darse cumplimiento a lo establecido en las Secciones 2.3.6 y 2.3.7 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993.

ASCENSORES:

De conformidad con lo establecido en la Sección 2.4.5 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993 que dice:

- Los edificios cuyo uso esté destinado a vivienda de 6 o más pisos, se deben diseñar y construir con ascensor. La capacidad, número y especificaciones de los mismos deben ir en relación con el uso y área de cada edificación.
- El número de pisos se contará a partir del nivel del acceso principal del edificio.
- Se requieren de dos ascensores en los siguientes casos:
- En las edificaciones destinadas a vivienda o uso mixto con más de ocho pisos, contados desde el nivel de acceso principal.

ACCESIBILIDAD:

Deberá dar cumplimiento a las normas vigentes sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida en especial las contenidas en el Capítulo II del Título IV de la Ley 361 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y sus modificatorios, Normas Técnicas Colombianas entre otras NTC 4139 / 4140 / 4143 / 4144 / 4145 / 4201 / 4279 / 4695 / 4902 / 4904 / 4960 / 4961 / 4774 / 5017 / 5351 y el numeral K.3.2.7 de la NSR-10; en lo que se refiere a:

- Accesibilidad urbana: andenes, rampas, barandas, parqueaderos.
- Accesibilidad arquitectónica a espacios comunes: entrada edificios, puertas, anchos de corredores, ascensores, baño.
- Disposición de unidades de vivienda (1%) con las características constructivas necesarias para facilitar el acceso a personas con movilidad reducida.

RETIROS FAJA FORESTAL PROTECTORA:

- Debe ajustarse al plano de propuesta de demarcación de las Fajas Forestales Protectora del cauce intervenido existente en el predio; aprobada por CORPOCALDAS bajo los parámetros de la Resolución N° 561 del 2012, mediante oficio con radicación 2017-IE-00016220 del 29 de junio de 2017.

RESOLUCION No. 17-1-0252-LU



- En dicha faja se deberán implementar las acciones establecidas en el en el Artículo 8 de la Resolución 561 de 2012 (Uso posterior a las áreas de lleno), expedida por la misma entidad.

OTRAS OBSERVACIONES:

- VIAS Y ANDENES: Las especificaciones de diseño para la construcción de las vías urbanas serán las definidas en las secciones 4.2.8, 4.2.9, y 4.2.10 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales Acuerdo 054 de 1993.

ARTÍCULO TERCERO: Se deben ejecutar durante la vigencia de la presente licencia, las obras de mitigación y actividades indicadas en los estudios de amenaza y riesgo descritos en la parte motiva de la presente Resolución, en cumplimiento de lo establecido en literal d del numeral 3 del artículo 6 del Decreto 2218 de 2015, modificatorio del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015, que dice: *"En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia"*.

ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 2 del Decreto 1285 de 2015, el titular deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.
11. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

RESOLUCION No. 17-1-0252-LU



ARTÍCULO QUINTO: De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, es obligación del titular de la licencia instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros.

La valla o aviso deberá indicar al menos:

1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
2. El nombre o razón social del titular de la licencia.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

ARTÍCULO SEXTO: De acuerdo al numeral 5 del artículo 99 de la ley 388 de 1997, el Titular de la Licencia, el Arquitecto Proyectista, el Ingeniero Civil Calculista, el Ingeniero Civil o Geotecnista, el Urbanizador o Contratista, que han suscrito los planos y estudios que hacen parte integral de la presente licencia, son responsables de cualquier contravención y/o violación a las normas urbanísticas que pudiesen presentarse en el proyecto.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La disposición de materiales y elementos de construcción no podrá hacerse sobre el espacio público. En ningún caso se podrá disponer el material sobrante de excavaciones, cortes, y demás actividades constructivas, en las fuentes de agua circundantes o colindantes con los predios; ni en las franjas de interés ambiental correspondientes a retiros de cauces y nacimientos; estos materiales deberán ser depositados en el Relleno Sanitario o las escombreras dispuestas para tal fin. Igualmente el titular de la Licencia deberá dar cumplimiento al Manual de Mitigación del Impacto Urbano, expedido por la Alcaldía Municipal y en especial con lo establecido en el numeral 11 del mencionado manual.

ARTÍCULO OCTAVO: De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

ARTÍCULO NOVENO: Esta Licencia tiene una vigencia de (24) veinticuatro meses, la cual es prorrogable por un plazo adicional de (12) doce meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de dicha prórroga, deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia. La prórroga se podrá conceder siempre que se compruebe la iniciación de la obra, de acuerdo al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

RESOLUCION No. 17-1-0252-LU



ARTÍCULO DÉCIMO: Contra la presente resolución procederán los recursos de reposición ante el Curador Urbano y en subsidio el de apelación ante el Alcalde Municipal dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: La parte resolutive del presente acto administrativo deberá ser publicada en un periódico de amplia circulación en el Municipio de Manizales, o en cualquier medio de comunicación social, hablado o escrito por cuenta del interesado, en los términos de los artículos 65 de la ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015.

Dado en Manizales, el 19 de Julio de 2017

ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS
Primer Curador Urbano

Proyectó: Jorge L. Gil

Revisó: Leonardo Cortés

NOTIFICACION PERSONAL: En Manizales, a los 25 JUL. 2017
Hora: 10:00 am Notifico personalmente, al titular del inmueble descrito en el encabezado, de la presente RESOLUCION, emanada del despacho del Primer Curador Urbano de Manizales.

Se le hace saber al notificado que contra la presente providencia procederán recursos de reposición ante el Curador Urbano y en subsidio el de apelación ante el Alcalde Municipal, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, de conformidad con lo determinado en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído,

EL NOTIFICADO

C.C. o Nit

10236559 M