



MEDIANTE LA CUAL SE APRUEBA UN PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO V.I.P. FIJANDO LAS NORMAS REFERENTES A APROVECHAMIENTOS Y VOLUMETRÍAS BÁSICAS; SE EXPIDE UNA **LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA LAS ETAPAS 1-2-3 Y CESIÓN** DEL PROYECTO, CONCRETANDO EL MARCO NORMATIVO GENERAL SOBRE USOS DEL SUELO, ORDENAMIENTO URBANO Y DEMÁS ASPECTOS TÉCNICOS, AUTORIZANDO LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANISMO Y FIJANDO OBLIGACIONES A CARGO DEL URBANIZADOR.

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, LA LEY 400 DE 1997, LA LEY 810 DE 2003, EL DECRETO 1469 DE 2010

CONSIDERANDO:

Que hace trámite ante este despacho la solicitud que a continuación se describe:

Tipo de Solicitud:	APROBACION DEL PROYECTO URBANISTICO GENERAL – P.U.G. LICENCIA DE URBANIZACION ETAPAS 1-2-3 Y CESIÓN
Propietario:	CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR
Identificación:	NIT 890801066
No. de Radicación:	17001-1-12-0298
Fecha de Radicación:	2012.10.25
Representante legal:	Luís Alejandro Trejos Ruiz
Identificación:	C.C. N° 75.079.251
Ficha Catastral:	01-03-1307-0010-000 y otras.
Matrícula Inmobiliaria:	100-199310
Dirección:	SAN SEBASTIAN IV ETAPA
Barrio:	SAN SEBASTIAN
Subdivisión del barrio:	SAN SEBASTIAN
Estrato:	2
TIPO DE VIVIENDA:	VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO

Que el propietario solicitó una licencia urbanística para ejecutar la(s) siguiente(s) obra(s): Aprobación del Proyecto Urbanístico General - PUG para el planteamiento de vivienda de interés prioritario V.I.P. denominado San Sebastián IV Etapa, y la aprobación de la Licencia de urbanización para el desarrollo de la Etapa 1 (sin incluir los 12 edificios construidos Bloques 1 al 8, 11, 12, 16 autorizados por la Segunda Curaduría de Manizales), las Etapas 2, 3, y el Área de Cesión para espacio público y equipamiento; de conformidad con el proyecto presentado.

Se aclara que en el presente acto administrativo se excluye y no se hace ningún pronunciamiento sobre las áreas donde se encuentran 12 edificios construidos (Bloques 1 al 8, 11, 12, 16); toda vez que ya fueron ejecutados bajo autorización de la Segunda Curaduría de Manizales mediante Licencia de urbanización y construcción Resolución N° 220013/2008 del 28 de agosto de 2008.

RESOLUCION No. 0007-1-2013



Que los linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la escritura pública relacionada en el certificado de tradición que a continuación se indica:

- Escritura pública N° 9936 del: 19/12/2012 Notaria 2ª de Manizales.
- Certificado de Tradición impreso el 28 de diciembre de 2012.

Que la representación legal del solicitante se encuentra consignada en el Acta de posesión del 1 de Enero de 2012, para el cargo que fue nombrado, según Decreto Municipal N° 0001 del 1 de enero de 2012; y en certificado expedido por la Alcaldía de Manizales, del día 10 de febrero de 2012.

Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

Diseño Urbanístico:

Arquitecto

CARLOS ORLEY MUÑOZ OCAMPO

Matrícula No. A17022005-75076396

Dirección De Construcción:

Ingeniero Civil

LUIS ALEJANDRO TREJOS RUIZ

Matrícula No. 17202093141 CLD

Que el proyecto fue radicado a ruego del interesado el día 25 de octubre de 2012, ya que no presentó la totalidad de los documentos necesarios para que la radicación se realizara en legal y debida forma.

Que el Curador Urbano mediante oficio CURUNA N° 0517-2012 del 6 de diciembre de 2012, en aras de impulsar el proceso le solicitó a la Caja de la Vivienda Popular anexar los documentos pendientes en la radicación.

Que el día 7 de diciembre de 2012, el solicitante 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 16 del Decreto 1469 de 2010.

Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, urbanística y arquitectónica, 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 27 de diciembre de 2012.

Que adjuntó el oficio S.P.M 13-0092 del 17 de Enero de 2013, mediante el cual la Secretaría de Planeación Municipal da viabilidad para que la vía colectora que se plantea en el proyecto tenga una pendiente del 16%, ajustándose a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 4.2.10.1 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993 que dice:

“PARAGRAFO 2: Para los casos en que sea imprescindible tener pendientes superiores a las indicadas, se requerirá la autorización de la Secretaría de Planeación Municipal. Esta pendiente no podrá ser superior a 1.2 veces la estipulada en el cuadro 4.2.10-1.”

RESOLUCION No. 0007-1-2013



Que con fecha del 17 de enero de 2013 el solicitante adjuntó los últimos documentos soportes a las actualizaciones, correcciones y/o aclaraciones requeridas en el Acta de Observaciones y Correcciones.

Que presentó los certificados expedidos por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad competente, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia, así:

ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO: Certificado de disponibilidad de servicio N° 12-046 expedido el 20 de junio de 2012 por AGUAS DE MANIZALES S.A. E.S.P.

ENERGÍA ELÉCTRICA: Oficio N° 462400-015,6-12-011064 expedido el 12 de junio de 2012 por la CHEC S.A. E.S.P.

ASEO: Oficio N° COMM-2614 expedido el 1 de noviembre de 2012, expedido por EMAS S.A. E.S.P.

Que igualmente presentó un (1) plano de demarcación de la Faja Forestal Protectora de cauces, aprobado por CORPOCALDAS mediante oficio 600-1762 del 12 de diciembre de 2012.

Que las intervenciones de las fajas forestales protectoras deberán ser tramitadas de manera previa a la ejecución de las obras ante CORPOCALDAS, en aplicación de lo establecido en la Resolución N° 561 del 2012, en el oficio 600-1762 del 12 de diciembre de 2012 y en comunicación recibida vía correo electrónico del 19 de diciembre de 2012, de la profesional especializada del área de planeación y sistemas de CORPOCALDAS, Victoria Eugenia Puerta González.

Que 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. De acuerdo al numeral 5 del artículo 99 de la ley 388 de 1997.

Que 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.

Que el titular de la Licencia debe cumplir con lo establecido en el Manual de Mitigación del Impacto Urbano, expedido por la Alcaldía Municipal y en especial con lo establecido en el numeral 11 del mencionado manual.

RESOLUCION No. 0007-1-2013



Que 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 aún cuando sean enajenados.

Que de conformidad con el artículo 39 del decreto 1469 de 2010, 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 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
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 53 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.

Que para los casos de construcciones clasificadas como unidades inmobiliarias agrupadas (centros habitacionales, conjuntos residenciales, condominios o similares bajo el régimen de propiedad horizontal vigente o concentrados en centros comerciales o similares), deberá darse cumplimiento al artículo 1 del Decreto 1140 de 2003; sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos.

RESOLUCION No. 0007-1-2013



Que 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.

Que con el fin de hacer la entrega material de las áreas de cesión, el titular de la licencia tendrá la obligación de solicitar la diligencia de inspección ante la entidad municipal responsable de la administración y el mantenimiento del espacio público, en los términos establecidos en el artículo 59 del Decreto 1469 de 2010.

Que analizada la documentación se encontró que se da cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1469 de 2010 y las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el Municipio de Manizales, así:

- Decreto Nacional 2083 del 28 de junio de 2004, que modificó el Decreto Nacional 2060 del 24 de junio de 2004.
- Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993
- 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.

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

- Un (1) plano de localización general (PUG-1), un plano de levantamiento topográfico con afectaciones (PUG-2), un (1) plano con el proyecto urbanístico general (PUG-3) y cinco (5) planos urbanísticos.

Que se realizaron los respectivos pagos de expensas a la curaduría.

En mérito de lo anterior, la Primera Curaduría Urbana del Municipio de Manizales,

RESOLUCION No. 0007-1-2013**RESUELVE:**

ARTICULO PRIMERO: Conceder simultáneamente la aprobación al Proyecto Urbanístico General y la Licencia de Urbanización; solicitados por el señor y para el predio que a continuación se describen:

Tipo de Solicitud: **APROBACION DEL PROYECTO URBANISTICO GENERAL – P.U.G. LICENCIA DE URBANIZACION ETAPAS 1-2-3 Y CESIÓN**

Propietario: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR
 Identificación: NIT 890801066
 Representante legal: Luís Alejandro Trejos Ruiz
 Identificación: C.C. N° 75.079.251
 Ficha Catastral: 01-03-1307-0010-000 y otras.
 Matrícula Inmobiliaria: 100-199310
 Dirección: SAN SEBASTIAN IV ETAPA
 Barrio: SAN SEBASTIAN
 Subdivisión del barrio: SAN SEBASTIAN
 Estrato: 2
 TIPO DE VIVIENDA: VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO

ARTICULO SEGUNDO: Aprobar el proyecto urbanístico general de Vivienda de Interés Prioritario V.I.P. denominado San Sebastián IV Etapa, de conformidad con el planteamiento gráfico del diseño urbanístico presentado, el cual refleja el desarrollo por etapas del predio urbano descrito anteriormente.

CUADRO DE AREAS

AREA DEL LOTE BRUTO	113410,82 m2
Area ocupada por los 12 Bloques ya construidos (Aprobado por la Segunda Curaduría mediante la Resolución N° 220013-2008 de Licencia de Urbanismo y Construcción)	2518,80 m2
AREA DEL LOTE BRUTO SIN CONSTRUIR (según información contenidas en el certificado de tradición)	110892,02 m2
AREA BRUTA DEL LOTE	110892,02 m2
Afectaciones áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal (Area remanente 3 Etapa -Prolongación vía colectora Calle 48E Ur. San Sebastián)	4815,78 m2
Afectaciones redes primarias de servicios públicos	0,00 m2
Afectaciones áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos	9102,59 m2
Afectación N° 1 / A1	5065,29 m2
Afectación N° 2 / A2	3644,22 m2
Afectación N° 3 / A3	393,08 m2
AREA NETA URBANIZABLE	96973,65 m2

RESOLUCION No. 0007-1-2013



LOTEO POR ETAPAS	
ETAPA 1	
AREA BRUTA	13243,80 m2
AREA TOTAL AFECTACIONES	179,80 m2
AREA NETA TOTAL	13064,00 m2
ETAPA 2	
AREA BRUTA	16930,70 m2
AREA TOTAL AFECTACIONES	607,29 m2
AREA NETA TOTAL	16323,41 m2
ETAPA 3	
AREA BRUTA	22428,33 m2
AREA TOTAL AFECTACIONES	4885,48 m2
AREA NETA TOTAL	17542,85 m2
CESION	
AREA BRUTA	23616,47 m2
AREA TOTAL AFECTACIONES	2897,30 m2
AREA NETA TOTAL	20719,17 m2
ETAPA 4	
AREA BRUTA	19699,73 m2
AREA TOTAL AFECTACIONES	347,34 m2
AREA NETA TOTAL	19352,39 m2
ETAPA 5	
AREA BRUTA	12676,01 m2
AREA TOTAL AFECTACIONES	45,74 m2
AREA NETA TOTAL	12630,27 m2
REMANENTE SAN SEBASTIAN ETAPA 3	
AREA BRUTA	4815,78 m2
AREA TOTAL AFECTACIONES	139,62 m2
AREA NETA TOTAL	4676,16 m2
AREA NETA TOTAL	104308,23 m2
AREA AFECTACIONES	9102,59 m2
TOTAL	113410,82 m2

RESOLUCION No. 0007-1-2013



CUADRO DE AREAS ETAPA 1	13243,80 m2
TOTAL CESIONES ETAPA 1	10183,92 m2
TOTAL VIAS	2704,76 m2
Via Local	416,31 m2
Afectación Via Local	58,13 m2
VS Calle 48E	1021,08 m2
Andenes	1209,24 m2
TOTAL ZONAS VERDES	4912,67 m2
Zona verde 1	102,22 m2
Zona verde 2	293,87 m2
Zona verde 3	180,48 m2
Zona verde 4	48,10 m2
Zona verde 5	210,11 m2
Afectación Zona verde 5	120,96 m2
Zona verde 6	272,56 m2
Afectación Zona verde 6	0,72 m2
Zona verde y senderos peatonales	3633,39 m2
Zona verde ZV2-3	50,25 m2
TOTAL EQUIPAMIENTOS COMUNALES	2566,50 m2
Equipamiento ET 1	2566,50 m2
AREA UTIL CONSTRUIDA	2518,80 m2
AREA UTIL BLOQUE 1	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 2	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 3	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 4	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 5	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 6	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 7	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 8	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 9	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 11	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 12	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 16	209,90 m2
AREA UTIL	541,08 m2
LOTE RESERVA BETANIA (USO INSTITUCIONAL Y CULTURAL)	541,08 m2

RESOLUCION No. 0007-1-2013



CUADRO DE AREAS ETAPA 2	16930,70 m2
TOTAL CESIONES ETAPA 2	3869,37 m2
TOTAL VIAS	1302,56 m2
Via Local	382,94 m2
Via Colectora	213,55 m2
Afectaciones	269,91 m2
Andenes	359,87 m2
Afectaciones	76,29 m2
TOTAL ZONAS VERDES	574,06 m2
Zona verde ZV2-1	399,40 m2
Zona verde ZV2-2	52,51 m2
Afectaciones	122,14 m2
TOTAL EQUIPAMIENTOS COMUNALES	1992,76 m2
Equipamiento ET 2	1992,76 m2
AREA UTIL	13061,32 m2
LOTE UTIL	12922,37 m2
AFECTACIONES	138,95 m2

CUADRO DE AREAS ETAPA 3	22428,33 m2
TOTAL CESIONES	8489,73 m2
TOTAL VIAS	3748,35 m2
Via Local	517,87 m2
Afectaciones	125,14 m2
Via Colectora	388,98 m2
Via Marginal Paisajística	1084,01 m2
Afectaciones	315,13 m2
Andenes	1052,89 m2
Afectaciones	264,34 m2
TOTAL ZONAS VERDES	2824,17 m2
Zona verde ZV3-1	9,47 m2
Zona verde ZV3-2	186,61 m2
Zona verde ZV3-3	334,55 m2
Afectaciones	108,45 m2
Zona verde ZV3-4	1571,71 m2
Afectaciones	613,39 m2
TOTAL EQUIPAMIENTOS COMUNALES	1917,21 m2
Equipamiento ET 3	964,02 m2
Afectaciones	953,19 m2
AREA UTIL	13938,60 m2
LOTE UTIL	11432,75 m2
AFECTACIONES	2505,85 m2

RESOLUCION No. 0007-1-2013



CUADRO DE AREAS ETAPA CESION		23616,47 m2
TOTAL VIAS		2896,59 m2
Vía Local		910,99 m2
Vía Colectora		595,99 m2
Afectaciones		412,66 m2
Andenes		765,28 m2
Afectaciones		211,68 m2
TOTAL ZONAS VERDES		1190,33 m2
Zona verde ZVC-1		97,07 m2
Zona verde ZVC-2		250,97 m2
Zona verde ZVC-3		64,59 m2
Zona verde ZVC-4		256,97 m2
Zona verde ZVC-5		86,12 m2
Afectaciones		40,65 m2
Zona verde ZVC-6		167,52 m2
Afectaciones		226,44 m2
TOTAL EQUIPAMIENTOS COMUNALES		19529,55 m2
Equipamiento		17523,69 m2
Afectaciones		2005,87 m2

CUADRO DE AREAS ETAPA 4		19699,73 m2
TOTAL CESIONES		7214,54 m2
TOTAL VIAS		2083,41 m2
Vía Local		1041,27 m2
Afectaciones		30,47 m2
Vía Colectora		236,71 m2
Andenes		752,01 m2
Afectaciones		22,95 m2
TOTAL ZONAS VERDES		946,84 m2
Zona verde ZV4-1		119,62 m2
Zona verde ZV4-2		111,69 m2
Zona verde ZV4-3		250,97 m2
Zona verde ZV4-4		83,23 m2
Zona verde ZV4-5		353,68 m2
Afectaciones		27,65 m2
TOTAL EQUIPAMIENTOS COMUNALES		4184,29 m2
Equipamiento A ET 4		4184,29 m2
AREA UTIL		12485,19 m2
LOTE UTIL A		12218,91 m2
AFECTACIONES		266,27 m2

RESOLUCION No. 0007-1-2013



CUADRO DE AREAS ETAPA 5	12676,01 m2
TOTAL CESIONES	8237,24 m2
TOTAL VIAS	1977,98 m2
Via Local	884,32 m2
Afectaciones	25,76 m2
Via Colectora	363,40 m2
Andenes	700,93 m2
Afectaciones	3,58 m2
TOTAL ZONAS VERDES	891,26 m2
Zona verde ZV5-1	253,84 m2
Zona verde ZV5-2	359,59 m2
Afectaciones	16,10 m2
Zona verde ZV5-3	261,73 m2
TOTAL EQUIPAMIENTOS COMUNALES	5368,00 m2
Equipamiento ET 5	5368,00 m2
AREA UTIL	4438,77 m2
LOTE UTIL	4438,46 m2
AFECTACIONES	0,30 m2

CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES DISPUESTAS	
ETAPA 1	
AREA TOTAL	2566,50 m2
AREA UTIL	2566,50 m2
ETAPA 2	
AREA TOTAL	1992,76 m2
AREA UTIL	1992,76 m2
ETAPA 3	
AREA TOTAL	1917,21 m2
AREA UTIL	964,02 m2
ETAPA CESION	
AREA TOTAL	19529,55 m2
AREA UTIL	17523,69 m2
ETAPA 4	
AREA TOTAL	4184,29 m2
AREA UTIL	4184,29 m2
ETAPA 5	
AREA TOTAL	5368,00 m2
AREA UTIL	5368,00 m2
AREA BRUTA TOTAL DE CESION	35558,32 m2
AREA UTIL TOTAL DE CESION	32599,26 m2

CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver capítulo III - Acuerdo 663 de 2007)	
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	96973,65 m2
CLASE DE PROYECTO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR - TIPO VIP
% PORCENTAJE DE CESION PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS POR A.N.U.	30,00%
CESION PARA ESP. PUBLICO Y EQUIP. COLECT.	29092,10 m2

RESOLUCION No. 0007-1-2013

NORMAS URBANÍSTICAS:

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:

USO PRINCIPAL: VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERES PRIORITARIO EN AGRUPACIÓN ABIERTA O CERRADA

AREA MINIMA DE LOTES PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.P:

De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 2083 del 28 de junio de 2004, que modificó el Decreto Nacional 2060 del 24 de junio de 2004, así:

Área mínima de lote para Vivienda multifamiliar VIS Tipos 1 y 2 (V.I.P): **120.00 M2**

EDIFICABILIDAD:

- INDICE DE CONSTRUCCIÓN: 2.50 (Máximo)
- INDICE DE OCUPACIÓN: 0.70 (Máximo)

ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES:

En función de la distancia mínima del eje de la vía al paramento de la construcción, así:

	DISTANCIA MINIMA DEL EJE DE LA VIA AL PARAMENTO	ALTURA BASICA
<i>A</i>	<i>Mínima</i>	<i>1 o 2 pisos</i>
<i>B</i>	<i>5 a 7 metros o fracción</i>	<i>3 pisos</i>
<i>C</i>	<i>8 a 10 metros o fracción</i>	<i>4 pisos</i>
<i>D</i>	<i>11 metros o más</i>	<i>5 pisos</i>

- La volumetría deberá cumplir con lo dispuesto en el C.C.U.M. vigente (Acuerdo 054/93), para alturas mayores remitirse al Artículo 2.3.1.6, cuadros 2.3.1-6 y 2.3.1-7.

CONJUNTOS CERRADOS DE VIVIENDA:

VIAS:

- Las vías interiores que se pretendan desarrollar deberán tener como mínimo las dimensiones de las vías locales tipo 2, sin incluir los aislamientos o antejardines que se requieran según la norma. La sección de esta vía esta definida por una calzada de 5.00 m, andenes a cada lado de 1.30 m y antejardines a cada lado de 2.00 m.
- Las pendientes máximas permitidas en estas vías es 22%.

RETIROS O AISLAMIENTOS:

- Se deben realizar aislamientos a partir del primer piso con las siguientes dimensiones mínimas así:

RESOLUCION No. 0007-1-2013

a. Contra predios vecinos, laterales o posteriores:

De 1 a 3 pisos	3.00 metros
De 4 a 5 pisos	4.00 metros
De 6 en adelante	1/3 de la altura de la edificación

b. Entre edificaciones con fachadas abiertas del mismo conjunto:

Hasta 5 pisos	8.00 Mts.
De 6 a 8 pisos	9.00 Mts.
De 9 a 12 pisos	12.00 Mts.
Más de 13 pisos	1/2 de altura

c. Entre edificaciones con fachadas cerradas:

De 3 pisos	4.00 Mts.
De 4 pisos	5.00 Mts.
De 5 y 6 pisos	6.00 Mts.
De 6 en adelante	1/3 de la altura de la edificación

Se podrán iluminar y ventilar zonas de servicios y circulaciones.

- Cuando se plantee cerramiento, éste deberá ser construido en materiales transparentes a una altura de 2.20 m, con un zócalo de 0.60m, y localizarlo después de efectuar el antejardín obligatorio. El paramento de las edificaciones del conjunto se deberá ubicar a 2.00 m después del cerramiento, dejando esto como zona verde arborizada y empradizada.

VIAS, 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.
- Las vías no deben superar la pendiente indicada en el proyecto, y en ningún caso podrán superar el 16% para las vías colectoras, aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio S.P.M 13-0092 del 17 de Enero de 2013 y el 22% para las vías locales y marginal paisajística.

RETIROS FAJA FORESTAL PROTECTORA:

- Debe ajustarse al plano de propuesta de demarcación de las Fajas Forestales Protectoras; aprobada por CORPOCALDAS el 12 de diciembre de 2012.
- Que las intervenciones de las fajas forestales protectoras deberán ser tramitadas de manera previa a la ejecución de las obras ante CORPOCALDAS, en aplicación de lo establecido en la Resolución N° 561 del 2012, en el oficio 600-1762 del 12 de diciembre de 2012 y en comunicación recibida vía correo electrónico del 19 de diciembre de 2012, de la profesional

RESOLUCION No. 0007-1-2013



especializada del área de planeación y sistemas de CORPOCALDAS, Victoria Eugenia Puerta González.

PARQUEADEROS VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO:

De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 663 de 2007 y en las circulares interpretativas N° 001 y N° 002 de 2010, expedidas el 14 de Mayo de 2010 por la Secretaría de planeación Municipal así:

- Toda urbanización (llámese unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar) para vivienda de interés social prioritario V.I.P (70 smlmv), en conjunto cerrado o abierto, deberá proveer espacios de parqueaderos de vehículos en una proporción de uno (1) por cada diez (10) viviendas.

ARTICULO TERCERO: La Licencia Urbanística de Urbanización tiene por objeto:

Autorizar la ejecución de las obras de urbanización para el desarrollo de la Etapa 1 (sin incluir los 12 edificios construidos Bloques 1 al 8, 11, 12, 16 aprobados por la Segunda Curaduría de Manizales), las Etapas 2, 3, y el Área de Cesión para espacio público y equipamiento, del Proyecto Urbanístico General de Vivienda de Interés Prioritario V.I.P. denominado San Sebastián IV Etapa aprobado en el artículo segundo de la presente Resolución, la cual se compone; conformando así los espacios públicos y privados, las vías públicas y la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, que permitirán la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones destinadas a usos del suelo acordes a los establecidos en el proyecto urbanístico general.

Se aclara que en el presente acto administrativo se excluye y no se hace ningún pronunciamiento sobre las áreas donde se encuentran 12 edificios construidos (Bloques 1 al 8, 11, 12, 16); toda vez que ya fueron ejecutados bajo autorización de la Segunda Curaduría de Manizales mediante Licencia de urbanización y construcción Resolución N° 220013/2008 del 28 de agosto de 2008.

AREA A URBANIZAR ETAPA 1:	10725.01 M2 (ya están descontados 2518.80 m2, que corresponden al área ocupada por los Bloques ya construidos 1 al 8, 11, 12, 16).
AREA A URBANIZAR ETAPA 2:	16930.70 M2
AREA A URBANIZAR ETAPA 3:	22428.33 M2
AREA A URBANIZAR CESIÓN:	23616.47 M2
AREA TOTAL A URBANIZAR:	73700.50 M2

RESOLUCION No. 0007-1-2013



CUADRO DE AREAS ETAPA 1	13243,80 m2
TOTAL CESIONES ETAPA 1	10183,92 m2
TOTAL VIAS	2704,76 m2
Via Local	416,31 m2
Afectación Via Local	58,13 m2
VS Calle 48E	1021,08 m2
Andenes	1209,24 m2
TOTAL ZONAS VERDES	4912,67 m2
Zona verde 1	102,22 m2
Zona verde 2	293,87 m2
Zona verde 3	180,48 m2
Zona verde 4	48,10 m2
Zona verde 5	210,11 m2
Afectación Zona verde 5	120,96 m2
Zona verde 6	272,56 m2
Afectación Zona verde 6	0,72 m2
Zona verde y senderos peatonales	3633,39 m2
Zona verde ZV2-3	50,25 m2
TOTAL EQUIPAMIENTOS COMUNALES	2566,50 m2
Equipamiento ET 1	2566,50 m2
AREA UTIL CONSTRUIDA	2518,80 m2
AREA UTIL BLOQUE 1	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 2	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 3	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 4	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 5	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 6	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 7	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 8	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 9	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 11	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 12	209,90 m2
AREA UTIL BLOQUE 16	209,90 m2
AREA UTIL	541,08 m2
LOTE RESERVA BETANIA (USO INSTITUCIONAL Y CULTURAL)	541,08 m2

RESOLUCION No. 0007-1-2013



CUADRO DE AREAS ETAPA 2	16930,70 m2
TOTAL CESIONES ETAPA 2	3869,37 m2
TOTAL VIAS	1302,56 m2
Via Local	382,94 m2
Via Colectora	213,55 m2
Afectaciones	269,91 m2
Andenes	359,87 m2
Afectaciones	76,29 m2
TOTAL ZONAS VERDES	574,06 m2
Zona verde ZV2-1	399,40 m2
Zona verde ZV2-2	52,51 m2
Afectaciones	122,14 m2
TOTAL EQUIPAMIENTOS COMUNALES	1992,76 m2
Equipamiento ET 2	1992,76 m2
AREA UTIL	13061,32 m2
LOTE UTIL	12922,37 m2
AFECTACIONES	138,95 m2

CUADRO DE AREAS ETAPA 3	22428,33 m2
TOTAL CESIONES	8489,73 m2
TOTAL VIAS	3748,35 m2
Via Local	517,87 m2
Afectaciones	125,14 m2
Via Colectora	388,98 m2
Via Marginal Paisajística	1084,01 m2
Afectaciones	315,13 m2
Andenes	1052,89 m2
Afectaciones	264,34 m2
TOTAL ZONAS VERDES	2824,17 m2
Zona verde ZV3-1	9,47 m2
Zona verde ZV3-2	186,61 m2
Zona verde ZV3-3	334,55 m2
Afectaciones	108,45 m2
Zona verde ZV3-4	1571,71 m2
Afectaciones	613,39 m2
TOTAL EQUIPAMIENTOS COMUNALES	1917,21 m2
Equipamiento ET 3	964,02 m2
Afectaciones	953,19 m2
AREA UTIL	13938,60 m2
LOTE UTIL	11432,75 m2
AFECTACIONES	2505,85 m2

RESOLUCION No. 0007-1-2013

CUADRO DE AREAS ETAPA CESION	23616,47 m2
TOTAL VIAS	2896,59 m2
Vía Local	910,99 m2
Vía Colectora	595,99 m2
Afectaciones	412,66 m2
Andenes	765,28 m2
Afectaciones	211,68 m2
TOTAL ZONAS VERDES	1190,33 m2
Zona verde ZVC-1	97,07 m2
Zona verde ZVC-2	250,97 m2
Zona verde ZVC-3	64,59 m2
Zona verde ZVC-4	256,97 m2
Zona verde ZVC-5	86,12 m2
Afectaciones	40,65 m2
Zona verde ZVC-6	167,52 m2
Afectaciones	226,44 m2
TOTAL EQUIPAMIENTOS COMUNALES	19529,55 m2
Equipamiento	17523,69 m2
Afectaciones	2005,87 m2

NORMAS ESPECÍFICAS**USOS DEL SUELO:**

- Lotes para el desarrollo de vivienda Multifamiliar en Agrupación Abierta o Cerrada.
- En la etapa N° 1 se plantea un lote de reserva para un uso institucional cultural, razón por la cual la edificación que se desarrolle allí, deberá ser acorde a los usos del suelo **Institucional Cultural (IC-1, IC-2)** permitidas según la ficha normativa del Área Morfológica Homogénea N° XIV-22, y a los requerimientos específicos del Artículo 137 del Acuerdo 663 de 2007 el cual modifica el numeral 2.5.6 del componente urbano del plan de ordenamiento territorial.

AREA MINIMA DE LOTES PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.P:

De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 2083 del 28 de junio de 2004, que modificó el Decreto Nacional 2060 del 24 de junio de 2004, así:

Área mínima de lote para Vivienda multifamiliar VIS Tipos 1 y 2 (V.I.P): **120.00 M2**

DELINEACION DEL PARAMENTO GENERAL:

VIA:	Vías Colectoras (VC)
SITUAR EL PARAMENTO:	A 11.00 m, medidos desde el eje de la vía.
ANCHO DE LA CALZADA:	7.00 m.
ZONA VERDE:	2.00 m.
ANDEN:	1.50 m.
ANTEJARDIN:	4.00 m.
VOLADIZO PERMITIDO:	1.00 m
ALTURA BASICA:	Cinco (5) pisos

RESOLUCION No. 0007-1-2013

VIA:	Vías Locales (VL)
SITUAR EL PARAMENTO:	A 8.00 m, medidos desde el eje de la vía.
ANCHO DE LA CALZADA:	5.00 m
ZONA VERDE:	2.00 m
ANDEN:	1.50 m
ANTEJARDIN:	2.00 m
VOLADIZO PERMITIDO:	0.60 m.
ALTURA BASICA:	Cuatro (4) pisos

VIA:	Vía Marginal Paisajística (VMP)
SITUAR EL PARAMENTO:	A 8.30 m, medidos desde el eje de la vía.
ANCHO DE LA CALZADA:	4.50 m
ZONA VERDE:	NO
ANDEN:	1.30 m
ANTEJARDIN:	4.75 m
VOLADIZO PERMITIDO:	1.00 m.
ALTURA BASICA:	Cuatro (4) pisos

NIVELES DEL ANDEN:	Subir 0.17 m del nivel de la vía
RECORTES EN ESQUINA:	NO

RETIROS FAJA FORESTAL PROTECTORA:

- Debe ajustarse al plano de propuesta de demarcación de las Fajas Forestales Protectoras, aprobada por CORPOCALDAS el 12 de diciembre de 2012.
- Las intervenciones de las fajas forestales protectoras deberán ser tramitadas de manera previa a la ejecución de las obras ante CORPOCALDAS, en aplicación de lo establecido en la Resolución N° 561 del 2012, en el oficio 600-1762 del 12 de diciembre de 2012 y en comunicación recibida vía correo electrónico del 19 de diciembre de 2012, de la profesional especializada del área de planeación y sistemas de CORPOCALDAS, Victoria Eugenia Puerta González.

VIAS, ANDENES:

- Debe construirlos de acuerdo con el planteamiento general. Las vías no deben superar la pendiente indicada en el proyecto, y en ningún caso podrán superar el 16% para las vías colectoras aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio S.P.M 13-0092 del 17 de Enero de 2013 y el 22% para las vías locales y marginal paisajística.
- 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 de conformidad con lo establecido en el Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales Acuerdo 054 de 1993.
- Construir los vados en los andenes, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.3.5.5 del CCUM - Acuerdo 054 de 1993, que dice:
“ARTICULO 2.3.5.5 ANDENES O SENDAS PEATONALES. Se obliga construir rampas de acceso en todos los andenes esquineros de las vías de la ciudad y en todos los andenes y accesos principales a las

RESOLUCION No. 0007-1-2013

edificaciones, sin obstaculizar el paso normal del peatón ocupando sólo 0.40 mt. por 0.70 mt. de largo a partir del borde exterior del sardinel permitiendo la libre circulación del discapacitado.

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

ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES:

- En función de la distancia mínima del eje de la vía al paramento de la construcción, así:

	DISTANCIA MINIMA DEL EJE DE LA VIA AL PARAMENTO	ALTURA BASICA
A	Mínima	1 o 2 pisos
B	5 a 7 metros o fracción	3 pisos
C	8 a 10 metros o fracción	4 pisos
D	11 metros o más	5 pisos

- La volumetría deberá cumplir con lo dispuesto en el C.C.U.M. vigente (Acuerdo 054/93), para alturas mayores remitirse al Artículo 2.3.1.6, cuadros 2.3.1-6 y 2.3.1-7.

CONJUNTOS CERRADOS DE VIVIENDA:

VIAS:

- Las vías interiores que se pretendan desarrollar deberán tener como mínimo las dimensiones de las vías locales tipo 2, sin incluir los aislamientos o antejardines que se requieran según la norma. La sección de esta vía esta definida por una calzada de 5.00 m, andenes a cada lado de 1.30 m y antejardines a cada lado de 2.00 m.
- Las pendientes máximas permitidas en estas vías es 22%.

RETIROS O AISLAMIENTOS:

- Se deben realizar aislamientos a partir del primer piso con las siguientes dimensiones mínimas así:

a. Contra predios vecinos, laterales o posteriores:

De 1 a 3 pisos	3.00 metros
De 4 a 5 pisos	4.00 metros
De 6 en adelante	1/3 de la altura de la edificación

b. Entre edificaciones con fachadas abiertas del mismo conjunto:

Hasta 5 pisos	8.00 Mts.
De 6 a 8 pisos	9.00 Mts.
De 9 a 12 pisos	12.00 Mts.
Más de 13 pisos	½ de altura

c. Entre edificaciones con fachadas cerradas:

De 3 pisos	4.00 Mts.
------------	-----------

RESOLUCION No. 0007-1-2013

De 4 pisos	5.00 Mts.
De 5 y 6 pisos	6.00 Mts.
De 6 en adelante	1/3 de la altura de la edificación

Se podrán iluminar y ventilar zonas de servicios y circulaciones.

- Cuando se plantee cerramiento, éste deberá ser construido en materiales transparentes a una altura de 2.20 m, con un zócalo de 0.60m, y localizarlo después de efectuar el antejardín obligatorio. El paramento de las edificaciones del conjunto se deberá ubicar a 2.00 m después del cerramiento, dejando esto como zona verde arborizada y empradizada.

EDIFICABILIDAD:

- INDICE DE CONSTRUCCIÓN: 2.50 (Máximo)
- INDICE DE OCUPACIÓN: 0.70 (Máximo)

PARQUEADEROS VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO:

- Por definir en el proyecto en todo caso se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 663 de 2007 y en las circulares interpretativas N° 001 y N° 002 de 2010, expedidas el 14 de Mayo de 2010 por la Secretaría de planeación Municipal así:
 - Toda urbanización (llámese unifamiliar, bifamiliar, o **multifamiliar**) para vivienda de interés social prioritario V.I.P (70 smlmv), en conjunto cerrado o abierto, deberá proveer espacios de parqueaderos de vehículos en una proporción de **uno (1) por cada diez (10) viviendas.**

ANTEJARDINES:

- Se tendrá que conservar en un 30% y tratarse como área verde empradizada y arborizada.

ÁREAS COMUNALES A ENTREGAR A LA COPROPIEDAD

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 Mts.² de construcción en vivienda (sin contar comercio), deberán entregar como área de cesión a la copropiedad por cada 100 Mts.² de área neta de vivienda construida 7 Mts.², así:

CUADRO 4.2.7-1

	7 Mts. ² x c/100 Mts. ² AREA NETA DE VIVIENDA CONSTRUIDA		
	Mas de 1000 Mts. ² Menos de 2000 Mts. ²	Mas de 2000 Mts. ² Menos de 8000 Mts. ²	Mas de 8000 Mts. ²
Juegos infantiles	X	X	X
Zonas verdes – plazoletas	X	X	X
Administración – portería	X	X	X
Cuarto de aseo	X	X	X
Salón múltiple		X	X
Enfermería			X

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 1538 de 2005, 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, baños públicos.
 - Disposición de unidades de vivienda (10%) con las características constructivas necesarias para facilitar el acceso a personas con movilidad reducida. Ley 361 de 1997.

PARÁMETROS Y DESTINACIÓN DE LAS CESIONES URBANAS DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO

- De conformidad con lo establecido en el artículo 136 del Acuerdo 663 de 2007, los lotes destinados como cesión para espacio público y equipamientos colectivos sólo podrán destinarse a usos que satisfagan las necesidades colectivas, tales como:

PORCENTAJES DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS POR AREA NETA URBANIZABLE (ANU)				
TIPO DE VIVIENDA	UNIFAMILIAR	BIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR	INDICADOR HABITANTES POR VIVIENDA
VIS	25%	25%	30%	4.0
OTROS	20%	25%	30%	3.5

AREAS DE CESION			
NO. DE VIVIENDAS	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	OBSERVACIONES
<i>Hasta 250 Viv</i>	<i>Juegos de niños Parque o Plaza Vecinal</i>	<i>Guardería Salón Comunal</i>	<i>Los globos de terreno tendrán que ser equidistantes entre si de manera que cubran las necesidades de la población</i>
<i>Hasta 1.000 Viv</i>	<i>Juegos de niños Parque o Plaza Vecinal Parque o Plaza de Barrio Canchas múltiples</i>	<i>Guardería Salón Comunal Jardín infantil Escuela Primaria Escuela Secundaria Junta de Acción Comunal Institucional de Salud</i>	

RESOLUCION No. 0007-1-2013



1.000 o más viv.	Juegos de niños Parque o Plaza Vecinal Parque o Plaza de Barrio Canchas múltiples Centro Deportivo	Guardería Salón Comunal Jardín infantil Escuela Primaria Escuela Secundaria Junta de Acción Comunal Institucional de Salud Terminal de Buses
------------------	--	---

Este cuadro guarda relación con lo dispuesto para el efecto en el Componente Urbano numeral 2.5.5

ESTÁNDARES PARA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Toda actuación urbanística de urbanización deberá destinar áreas para equipamientos colectivos teniendo como referente el número de habitantes por vivienda indicados en el Cuadro No. 13 y los estándares contenidos en el cuadro siguiente:

ESTÁNDARES PARA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS				
ESTANDARES M2/hab				
USOS	NIVEL DE COBERTURA			
	VECINDARIO	BARRIO	SECTOR	COMUNA
Guardería (IE-1)	0.40			
Salón Comunal (IA-1)	0.40			
Escuela Primaria (IE-2)		0.92		
Educación Básica Secundaria (IE-2)		0.92		
Junta de Acción Comunal (IA-1)		0.30		
Terminal de buses urbano (IS-21)			0.70	
OTROS ESTÁNDARES DE CALIDAD DE VIDA O HABITABILIDAD				
Comercio (C-1)	0.50			
Comercio (C-2)		0.25		
Comercio (C-3)			0.25	
Institucional de Salud (IS-1)		0.20		
Institucional de Salud (IS-1)			0.20	
Institucional de Salud (IS-1)				0.20
Institucional de Seguridad (ISg-1)		0.20		
Institucional de Seguridad (ISg-2)			0.25	
Institucional Administrativo (IA-2)				0.40
Institucional de Culto (IR-1)			0.54	
Institucional de Culto (IR-2)				0.15
Institucional Educativo (IE-2)			0.95	
Institucional Cultural (IC-1, IC-2)				0.20
Servicios (S-6, S-7, S-11, S12)			0.10	
Servicios de nivel ciudad				0.25

De las áreas de cesión verde el urbanizador destinará el 25% a uso recreativo, el cual deberá contemplar el correspondiente engramado, arborización e infraestructura de servicios públicos domiciliarios, andenes y amoblamiento, el que contendrá como mínimo los siguientes elementos:

- Unidad integral recreativa.
- Senderos peatonales con adoquín o similar.
- Bancos y sitios de descanso y esparcimiento.
- Arborización y ornamentación.

RESOLUCION No. 0007-1-2013



- *Dicha arborización deberá tener en cuenta un diseño presentado por el urbanizador de acuerdo al Plan de Arborización del Municipio de Manizales.*
- *Amoblamiento urbano : basureros, iluminación y señalización visual*

Los antejardines no hacen parte, en ningún caso, del área de cesión de espacio público.

La unidad integral recreativa debe estar conformada como mínimo con los siguientes elementos: Rodadero 1, Columpios 3, Pasamanos 1 (2m lineales), Torre de vigilancia 1, Malla en Soga 1, Puente Colgante 1, Bancas 2.

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

Para el otorgamiento del acta de recibo de la urbanización y para la entrega de áreas de cesión deberá tramitar lo correspondiente ante la Secretaría de Planeación Municipal, y tener en cuenta lo establecido en los artículos 58 y 59 del Decreto 1469 de 2010 que dicen:

Artículo 58. Incorporación de áreas públicas. *El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.*

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo 59 del presente decreto.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.

Artículo 59. Entrega material de las áreas de cesión. *La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se*

RESOLUCION No. 0007-1-2013



verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 1. En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

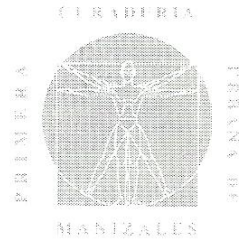
Parágrafo 2. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

ARTICULO CUARTO: De conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Decreto 1469 de 2010, el proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aún cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el numeral 3 del artículo 22 del presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

ARTÍCULO QUINTO: La Licencia de Urbanización 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

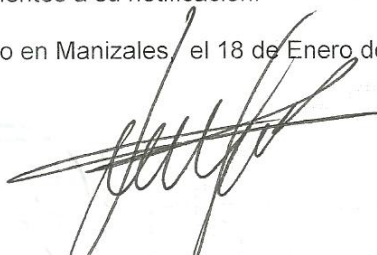
RESOLUCION No. 0007-1-2013



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 47 del Decreto 1469 de 2010.

ARTICULO SEXTO: 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.

Dado en Manizales, el 18 de Enero de 2013


ING. LEONARDO CORTES CORTES
Curador Urbano

Jorge G.

NOTIFICACION PERSONAL: En Manizales, a los 18 ENE 2013 4:40 PM.
Notifico personalmente, al propietario 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 42 del Decreto 1469 de 2010.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído,

EL NOTIFICADO _____
C.C. o Nit


75079217

De conformidad con lo determinado en el artículo 119 de la Ley 1564 de 2012, renuncio a términos de notificación y ejecutoria de la presente Resolución.

EL NOTIFICADO _____
C.C. o Nit


75079257