

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



MEDIANTE LA CUAL SE APRUEBA UN **PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL** FIJANDO LAS NORMAS REFERENTES A APROVECHAMIENTOS Y VOLUMETRÍAS BÁSICAS; Y SE EXPIDE UNA **LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO**

**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:

<b>Tipo de Solicitud:</b>	<b>APROBACIÓN DE UN PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL - LICENCIA DE URBANIZACIÓN</b>
Titular:	VALLEJO GUTIERREZ S. EN C.A.
Representante legal:	Arturo Vallejo Gutiérrez
Identificación:	C.C. N° 10.227.904
Titular:	T.M. S.A.
Representante legal:	Luis Felipe Toro Mejía
Identificación:	C.C. N° 10.264.067
Titular:	PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES Y CÍA S. EN C.A. PERFEK Y CIA S. EN C.A.
Representante legal:	Javier Naranjo Mejía
Identificación:	C.C. N° 79.150.554
No. de Radicación:	17001-1-17-0207
Fecha de Radicación:	2017.06.13
Ficha Catastral:	0001000000140385000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-219904
Dirección:	GRECIA
Ficha Catastral:	0101000004370001000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-219902
Dirección:	HUNGRÍA
Ficha Catastral:	0101000004370002000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-170662
Dirección:	VIVERO HUNGRÍA
Barrio:	BOSQUES DE NIZA
Estrato:	5
Tipo de Vivienda:	PARTE NO V.I.S. – NO V.I.P. PARTE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (V.I.P)

Que los titulares solicitaron la aprobación de un Proyecto Urbanístico General - P.U.G. y las obras de urbanización de una primera etapa, así:

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



- Aprobación del Proyecto Urbanístico General - PUG “Grecia – Hungría”, para el desarrollo en etapas de vivienda multifamiliar en agrupación cerrada y abierta de uso mixto (vivienda y comercio).  
**AREA TOTAL P.U.G: 77.956.44 M2**

El área restante del predio (26.031.12 m2) se dejará como lote remanente de futuro desarrollo, para el cual se deberán tramitar las correspondientes licencias urbanísticas.

- Adelantar las obras de urbanización para el desarrollo de la primera etapa (Etapa 1A) del conjunto cerrado de vivienda multifamiliar denominado “Amarello”.  
**AREA BRUTA A URBANIZAR PRIMERA ETAPA (Etapa 1A): 9.164.82 M2**

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:

- Predio matrícula inmobiliaria N°. 100-219904
  - ✓ Escritura pública N° 3765 del: 30/05/2017 Notaria 2ª de Manizales.
  - ✓ Certificado de Tradición impreso el 13 de junio de 2017.
- Predio matrícula inmobiliaria N°. 100-219902
  - ✓ Escritura pública N°. 3795 del: 31/05/2017 Notaria 2ª de Manizales.
  - ✓ Consulta en la Ventanilla Única de Registro (VUR) impresa el 13 de junio de 2017
- Predio matrícula inmobiliaria N°. 100-170662
  - ✓ Escritura pública N°. 2374 del: 26/03/2015 Notaria 2ª de Manizales.
  - ✓ Consulta en la Ventanilla Única de Registro (VUR) impresa el 12 de junio de 2017

Que la existencia y representación legal de Vallejo Gutiérrez S. en C.A., se encuentra consignada en la consulta del Registro Único Empresarial y Social Cámaras de Comercio (RUES) impresa el 14 de junio de 2017.

Que la existencia y representación legal de T.M. S.A., se encuentra consignada en la consulta del Registro Único Empresarial y Social Cámaras de Comercio (RUES) impresa el 14 de junio de 2017.

Que la existencia y representación legal de Promotora de Construcciones y Cía S. en C. A.- PERFEK Y CIA S. EN C.A., se encuentra consignada en la consulta del Registro Único Empresarial y Social Cámaras de Comercio (RUES) impresa el 14 de junio de 2017.

Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

### **Proyecto Urbanístico General P.U.G.:**

Diseño Urbanístico:

Arquitecto  
ALBERTO SALAZAR ARANGO  
Matrícula No. 17700-27163 CLD  
Arquitecto  
CRISTINA EMILIA ECHEVERRY TRUJILLO  
Matrícula No. 1770029058 CLD

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



### Licencia de Urbanización

Diseño Urbanístico:

Arquitecto

ALBERTO SALAZAR ARANGO

Matrícula No. 17700-27163 CLD

Dirección De Construcción:

Ingeniero Civil

JUAN BERNARDO VILLEGAS VILLEGAS

Matrícula No. 17202-45762 CDS

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 de urbanización de la primera etapa, dentro del término de vigencia de la licencia, así:

#### ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO:

- Certificado de disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado N° 16-039 expedido el 11 de mayo de 2016 por AGUAS DE MANIZALES S.A. E.S.P.
- Certificado de disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado N° 17-066 expedido el 31 de mayo de 2017 por AGUAS DE MANIZALES S.A. E.S.P.

#### ENERGÍA ELÉCTRICA:

- Oficio de disponibilidad 7280-015,7-16-001771 del 25 de mayo de 2016 por la CHEC S.A. E.S.P.
- Oficio de disponibilidad 7710-013,21-16-003669 del 2 de junio de 2016 por la CHEC S.A. E.S.P.

#### ASEO:

- Oficio N° TECM-231/2016 del 3 de abril de 2016, expedido por EMAS S.A. E.S.P.
- Oficio N° TECM-197/2017 del 25 de mayo de 2017, expedido por EMAS S.A. E.S.P.

Que la demarcación de las Fajas Forestales Protectoras de los cauces existentes en los predios y las intervenciones a las mismas, fueron aprobadas por CORPOCALDAS y comunicadas por la Secretaría de Planeación Municipal, como consta en los oficios que se relacionan a continuación (algunos constan de anexos), los cuales reposan en el expediente del presente acto administrativo:

#### CORPOCALDAS:

- Oficio 500-12360 radicación 2014-IE-00024540 del 07 de octubre de 2014.
- Oficio 500-5593 radicación 2015-IE-00012447 del 09 de junio de 2015.
- Oficio 500-12977 radicación 2015-IE-00029653 del 17 de noviembre de 2015.
- Oficio 100-12646 radicación 2016-IE-00027593 del 12 de octubre de 2016.

#### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL:

- Oficio SPM N°. 2463-16 GED N°. 27478-16 del 26 de agosto de 2016.
- Oficio SPM N°. 16-3074 del 21 de octubre de 2016.

Que cualquier otra intervención a las fajas forestales protectoras, deberá ser tramitada ante CORPOCALDAS, en aplicación de lo establecido en la Resolución N° 561 del 2012.

Que este despacho solicitó a la CENTRAL HIDROELÉCTRICA DE CALDAS - CHEC S.A E.S.P. el 21 de junio de 2017 indicar en un plano la ubicación exacta de la línea de servidumbre en los predios objeto del

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



presente trámite e indicar si se deben respetar retiros respecto a la misma, con sus correspondientes dimensiones y soportes.

Que la CHEC S.A. E.S.P., mediante oficio 20170230009076 del 7 de julio de 2017, dio respuesta a la citación indicada anteriormente por este despacho indicando las distancias de seguridad requeridas en el proyecto.

Que en respuesta a solicitud elevada por CFC&A mediante oficio con fecha del 14 de julio de 2017; la CHEC S.A. E.S.P. remitió a este despacho el oficio 20170230010205 del 31 de julio de 2017, en el cual se concretó la distancia de seguridad mínima a respetar de 2.30 metros, con respecto a la proyección sobre el suelo del cable energizado más cercano a las construcciones y se realizaron otras precisiones.

Que este despacho solicitó a AGUAS DE MANIZALES el 21 de junio de 2017 indicar en un plano la ubicación exacta de la línea de servidumbre en los predios objeto del presente trámite e indicar además si se deben respetar retiros respecto a la misma, con sus correspondientes dimensiones y soportes. Lo anterior teniendo en cuenta que de acuerdo con la información aportada en los planos del proyecto y el Certificado de Viabilidad y Disponibilidad de servicios de Acueducto y Alcantarillado N°. 16-039 del 11 de mayo de 2016, se tiene que existe una afectación por servidumbre de acueducto sobre los predios objeto de solicitud.

Que Aguas de Manizales, mediante oficio 14100-2969 del 6 de julio de 2017, en respuesta a la citación indicada anteriormente, expresó lo siguiente:

*“En el plano que encuentra más adelante, se encuentra en color morado las dos líneas de conducción entre las Plantas Luis Prieto y Niza, que cuentan con tubería a presión: una de 28” en tubería de Hierro dúctil y otra de 20” en tubería CCP.*

*En los diseños que se presentan para el Desarrollo Urbanístico de éste lote se deberá tener presente estas dos tuberías, sobre las cuales, no puede haber ningún tipo de edificación sobre ellas ni en la faja de terreno que existe entre éstas; adicionalmente, se deberá conservar una franja de retiro como mínimo de 2 metros de ancho desde el borde externo de cada tubería hacia afuera. (...).”*

Que el Curador Urbano mediante oficio PCU N° 0366-2017 del 14 de julio de 2017, envió a los titulares del trámite del Proyecto Urbanístico General y Licencia de Urbanización copia de los pronunciamientos de CHEC S.A. E.S.P. y Aguas de Manizales S.A. E.S.P., descritos anteriormente.

Que en los planos que hacen parte integral del presente acto administrativo, se puede evidenciar que el proyecto da cumplimiento a los retiros indicados anteriormente por la CHEC S.A. E.S.P. y Aguas de Manizales S.A. E.S.P.

No obstante lo anterior, es pertinente indicar que la correcta ejecución de los diseños aprobados por este despacho es responsabilidad del director de construcción y de los titulares de la licencia, según lo dispuesto en las leyes 388 y 400 de 1997.

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



De conformidad con el Decreto 1077 de 2015, los titulares deberán cumplir con las obligaciones consagradas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del mismo decreto, adicionado por el artículo 2 del Decreto 1285 de 2015, que se indica en la parte resolutoria del presente acto administrativo.

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 30 de junio de 2017.

Que con fecha del 31 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 31 de julio de 2017 el documento denominado Acto de Viabilidad, por medio del cual se informa a los titulares, 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 1 de agosto de 2017, a través del apoderado de los titulares del trámite de Licencia de Urbanización.

Que con fecha del 2 de agosto de 2017, el apoderado del 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:

- Siete (7) planos del Proyecto Urbanístico General, tres (3) planos topográficos, tres (3) planos urbanísticos.

Que en consideración a que parte de los predios objeto de la solicitud se encuentran clasificados parcialmente con Amenaza Alta por Deslizamiento, Laderas Urbanas N° 57 “*Ladera El Perro*” y N° 99 “*Ladera Alhambra*”, 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 1 del artículo 6 del Decreto 2218 de 2015, que modificó el numeral 4 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, enero de 2015 y julio de 2017, dos (2) legajos, un (1) c.d. y diez (10) planos, elaborado por el ingeniero Juan Carlos Castaño Araque.

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



- Estudio Geológico – Geotécnico, 11 de julio de 2017, un (1) legajo, un (1) c.d. y veintinueve (29) planos, elaborado por la firma AQUATERRA S.A. (ingeniero Walter Estrada Trujillo).

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 1 del artículo 6 del Decreto 2218 de 2015, que modificó el numeral 4 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 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 simultáneamente la aprobación de un Proyecto Urbanístico General P.U.G. y la Licencia Urbanística de Urbanización solicitada por el Titular y para los predios que a continuación se describen:

<b>Tipo de Solicitud:</b>	<b>APROBACIÓN DE UN PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL - LICENCIA DE URBANIZACIÓN</b>
Titular:	VALLEJO GUTIERREZ S. EN C.A.
Representante legal:	Arturo Vallejo Gutiérrez
Identificación:	C.C. N° 10.227.904
Titular:	T.M. S.A.
Representante legal:	Luis Felipe Toro Mejía
Identificación:	C.C. N° 10.264.067
Titular:	PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES Y CÍA S. EN C.A.
	PERFEK Y CIA S. EN C.A.
Representante legal:	Javier Naranjo Mejía
Identificación:	C.C. N° 79.150.554
No. de Radicación:	17001-1-17-0207
Fecha de Radicación:	2017.06.13
Ficha Catastral:	0001000000140385000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-219904

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



Dirección: GRECIA  
 Ficha Catastral: 0101000004370001000000000  
 Matrícula Inmobiliaria: 100-219902  
 Dirección: HUNGRÍA  
 Ficha Catastral: 0101000004370002000000000  
 Matrícula Inmobiliaria: 100-170662  
 Dirección: VIVERO HUNGRÍA  
 Barrio: BOSQUES DE NIZA  
 Estrato: 5  
 Tipo de Vivienda: PARTE NO V.I.S. – NO V.I.P.  
 PARTE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (V.I.P)

**ARTICULO SEGUNDO:** Aprobar el Proyecto Urbanístico General - PUG “Grecia – Hungría”, para el desarrollo de proyectos de vivienda multifamiliar en agrupación cerrada y abierta de uso mixto (vivienda y comercio); de conformidad con el planteamiento gráfico del diseño urbanístico presentado, el cual refleja el desarrollo de dichos predios en etapas de urbanización.

**AREA TOTAL P.U.G: 77.956.44 M2**

El área restante del predio (26.031.12 m2) se dejará como lote remanente de futuro desarrollo, para el cual se deberán tramitar las correspondientes licencias urbanísticas.

CUADRO DE AREAS GENERAL	
<b>AREA LOTE BRUTO</b>	<b>103987,56 m2</b>
<b>LOTE GRECIA</b>	<b>50191,92 m2</b>
Lote de reserva (El cual queda por fuera del PUG y sin licencia de urbanización)	26031,12 m2
Lote Proyecto A	24160,80 m2
<b>LOTE HUNGRIA</b>	<b>53795,64 m2</b>
Lote Hungría ((FC 01-01-00-00-0437-0001-0-00-00-0000)	49995,64 m2
Vivero Hungría (FC 01-01-00-00-0437-0002-0-00-00-0000)	3800,00 m2
<b>AREA LOTE DE RESERVA (El cual queda por fuera del PUG y sin licencia de urbanización)</b>	<b>26031,12 m2</b>
<b>AREA BRUTA LOTE PROYECTO URBANISTICO GENERAL GRECIA - HUNGRIA</b>	<b>77956,44 m2</b>
<b>Afectaciones</b>	<b>33006,53 m2</b>
Areas para las redes primarias de servicios públicos - energía	1881,51 m2
Areas para las redes primarias de servicios públicos - acueducto	1519,33 m2
Areas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos - ZPHA	25209,95 m2
Areas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal - Via Colectora	4395,74 m2
<b>Area de Cesión según proyecto</b>	<b>14027,86 m2</b>
<b>Area útil residencial</b>	<b>30922,05 m2</b>
Area no VIP	24583,66 m2
Area VIP	6338,39 m2
<b>CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver capítulo III - Artículo 31 del Acuerdo 663 de 2007)</b>	
CLASE DE PROYECTO	VAC - VM
CESIONES ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO REQUERIDA SOBRE ANU	30%
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	44949,91 m2
<b>CESION PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>	<b>13484,97 m2</b>



# RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



RESERVA DE SUELO VIP (Art. 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015)	
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL DEL PROYECTO URBANÍSTICO EN SUELO CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO	30922,05 m <sup>2</sup>
% PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO	20%
<b>REQUERIDO</b>	<b>6184,41 m<sup>2</sup></b>
CESION DISPUESTA	
Tratándose de un Proyecto Urbanístico General a desarrollarse por etapas, las cesiones se harán de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico, dando cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión requeridos por cada etapa de desarrollo; en aplicación a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 2.2.6.1.2.4.2 y el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.	
LOTE PROYECTO A - CONJUNTO CERRADO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR	
<b>Area total Etapa</b>	<b>24160,80 m<sup>2</sup></b>
Privada	17108,24 m <sup>2</sup>
Pública	7052,56 m <sup>2</sup>
<b>Afectaciones</b>	<b>11909,49 m<sup>2</sup></b>
Áreas para las redes primarias de servicios públicos - energía	1000,33 m <sup>2</sup>
Áreas para las redes primarias de servicios públicos - acueducto	160,86 m <sup>2</sup>
Áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos - ZPHA	7914,02 m <sup>2</sup>
Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal - Via Colectora	2834,28 m <sup>2</sup>
<b>Area de Cesión según proyecto</b>	<b>4218,28 m<sup>2</sup></b>
<b>Area útil residencial</b>	<b>8033,03 m<sup>2</sup></b>
Area no VIP	6272,44 m <sup>2</sup>
Area VIP	1760,59 m <sup>2</sup>
CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver capítulo III - Artículo 31 del Acuerdo 663 de 2007)	
CLASE DE PROYECTO	VAC - VM
CESIONES ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO REQUERIDA SOBRE ANU	30%
ÁREA NETA URBANIZABLE - ANU	12251,31 m <sup>2</sup>
<b>CESION PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>	<b>3675,39 m<sup>2</sup></b>
RESERVA DE SUELO VIP (Art. 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015)	
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL DEL PROYECTO URBANÍSTICO EN SUELO CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO	8033,03 m <sup>2</sup>
% PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO	20
<b>REQUERIDO</b>	<b>1606,61 m<sup>2</sup></b>
ETAPA 1A	
<b>Area total Etapa</b>	<b>9438,24 m<sup>2</sup></b>
<b>Afectaciones</b>	<b>3048,00 m<sup>2</sup></b>
Áreas para las redes primarias de servicios públicos - energía	282,78 m <sup>2</sup>
Áreas para las redes primarias de servicios públicos - acueducto	160,86 m <sup>2</sup>
Áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos - ZPHA	1676,53 m <sup>2</sup>
Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal - Via Colectora	927,83 m <sup>2</sup>
<b>Area de Cesión según proyecto</b>	<b>1964,62 m<sup>2</sup></b>
<b>Area útil residencial</b>	<b>4425,62 m<sup>2</sup></b>
Area no VIP	3450,51 m <sup>2</sup>
Area VIP	975,11 m <sup>2</sup>
CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver capítulo III - Artículo 31 del Acuerdo 663 de 2007)	
CLASE DE PROYECTO	VAC - VM
CESIONES ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO REQUERIDA SOBRE ANU	30%
ÁREA NETA URBANIZABLE - ANU	6390,24 m <sup>2</sup>
<b>CESION PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>	<b>1917,07 m<sup>2</sup></b>
RESERVA DE SUELO VIP (Art. 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015)	
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL DEL PROYECTO URBANÍSTICO EN SUELO CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO	4425,62 m <sup>2</sup>
% PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO	20%
<b>REQUERIDO</b>	<b>885,12 m<sup>2</sup></b>



# RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



<b>ETAPA 2A</b>	
<b>Area total Etapa</b>	<b>11501,26 m2</b>
<b>Afectaciones</b>	<b>6337,75 m2</b>
Áreas para las redes primarias de servicios públicos - energía	717,55 m2
Áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos - ZPHA	4828,90 m2
Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal - Via Colectora	791,30 m2
<b>Area de Cesión según proyecto</b>	<b>1556,10 m2</b>
<b>Area útil residencial</b>	<b>3607,41 m2</b>
Area no VIP	2821,93 m2
Area VIP	785,48 m2
<b>CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver capítulo III - Artículo 31 del Acuerdo 663 de 2007)</b>	
CLASE DE PROYECTO	VAC - VM
CESIONES ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO REQUERIDA SOBRE ANU	30%
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	5163,51 m2
<b>CESION PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>	<b>1549,05 m2</b>
<b>RESERVA DE SUELO VIP (Art. 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015)</b>	
AREA UTIL RESIDENCIAL DEL PROYECTO URBANISTICO EN SUELO CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO	3607,41 m2
% PORCENTAJE MINIMO DE SUELO	20%
<b>REQUERIDO</b>	<b>721,48 m2</b>
<b>ETAPA 3A</b>	
<b>Area total Etapa</b>	<b>3221,30 m2</b>
<b>Afectaciones</b>	<b>2523,74 m2</b>
Áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos - ZPHA	1408,59 m2
Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal - Via Colectora	1115,15 m2
<b>Area de Cesión según proyecto</b>	<b>697,56 m2</b>
<b>CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver capítulo III - Artículo 31 del Acuerdo 663 de 2007)</b>	
CLASE DE PROYECTO	VAC - VM
CESIONES ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO REQUERIDA SOBRE ANU	30%
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	697,56 m2
<b>CESION PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>	<b>209,27 m2</b>
<b>RESERVA DE SUELO VIP (Art. 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015)</b>	
AREA UTIL RESIDENCIAL DEL PROYECTO URBANISTICO EN SUELO CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO	0,00 m2
% PORCENTAJE MINIMO DE SUELO	20%
<b>REQUERIDO</b>	<b>0,00 m2</b>
<b>LOTE PROYECTO B - BOSQUES DE HUNGRIA - VIVIENDA MULTIFAMILIAR CERRADO Y USO MIXTO</b>	
<b>Area total Etapa</b>	<b>53795,64 m2</b>
<b>Privada</b>	<b>42424,60 m2</b>
<b>Pública</b>	<b>11371,04 m2</b>
<b>Afectaciones</b>	<b>21097,04 m2</b>
Áreas para las redes primarias de servicios públicos - energía	881,18 m2
Áreas para las redes primarias de servicios públicos - acueducto	1358,47 m2
Áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos - ZPHA	17295,93 m2
Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal - Via Colectora	1561,46 m2
<b>Area de Cesión según proyecto</b>	<b>9809,58 m2</b>
<b>Area útil residencial</b>	<b>22889,02 m2</b>
Area no VIP	18311,22 m2
Area VIP	4577,80 m2

# RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver capítulo III - Artículo 31 del Acuerdo 663 de 2007)	
CLASE DE PROYECTO	VAC - VM
CESIONES ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO REQUERIDA SOBRE ANU	30%
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	32698,60 m2
<b>CESION PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>	<b>9809,58 m2</b>
RESERVA DE SUELO VIP (Art. 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015)	
AREA UTIL RESIDENCIAL DEL PROYECTO URBANISTICO EN SUELO CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO	22889,02 m2
% PORCENTAJE MINIMO DE SUELO	20%
<b>REQUERIDO</b>	<b>4577,80 m2</b>
ETAPA 1B	
<b>Area total Etapa</b>	<b>23164,13 m2</b>
<b>Afectaciones</b>	<b>6547,25 m2</b>
Areas para las redes primarias de servicios públicos - energía	0,00 m2
Areas para las redes primarias de servicios públicos - acueducto	0,00 m2
Areas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos - ZPHA	4985,79 m2
Areas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal - Via Colectora	1561,46 m2
<b>Area de Cesión según proyecto</b>	<b>4985,06 m2</b>
<b>Area útil residencial</b>	<b>11631,82 m2</b>
Area no VIP	9305,46 m2
Area VIP	2326,36 m2
CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver capítulo III - Artículo 31 del Acuerdo 663 de 2007)	
CLASE DE PROYECTO	VAC - VM
CESIONES ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO REQUERIDA SOBRE ANU	30%
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	16616,88 m2
<b>CESION PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>	<b>4985,06 m2</b>
RESERVA DE SUELO VIP (Art. 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015)	
AREA UTIL RESIDENCIAL DEL PROYECTO URBANISTICO EN SUELO CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO	11631,82 m2
% PORCENTAJE MINIMO DE SUELO	20%
<b>REQUERIDO</b>	<b>2326,36 m2</b>
ETAPA 2B	
<b>Area total Etapa</b>	<b>15787,29 m2</b>
<b>Afectaciones</b>	<b>3228,86 m2</b>
Areas para las redes primarias de servicios públicos - energía	0,00 m2
Areas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos - ZPHA	3228,86 m2
Areas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal - Via Colectora	0,00 m2
<b>Area de Cesión según proyecto</b>	<b>3767,53 m2</b>
<b>Area útil residencial</b>	<b>8790,90 m2</b>
Area no VIP	7032,72 m2
Area VIP	1758,18 m2
CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver capítulo III - Artículo 31 del Acuerdo 663 de 2007)	
CLASE DE PROYECTO	VAC - VM
CESIONES ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO REQUERIDA SOBRE ANU	30%
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	12558,43 m2
<b>CESION PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>	<b>3767,53 m2</b>
RESERVA DE SUELO VIP (Art. 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015)	
AREA UTIL RESIDENCIAL DEL PROYECTO URBANISTICO EN SUELO CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO	8790,90 m2
% PORCENTAJE MINIMO DE SUELO	20%
<b>REQUERIDO</b>	<b>1758,18 m2</b>

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



ETAPA 3B	
<b>Area total Etapa</b>	<b>9831,98 m2</b>
<b>Afectaciones</b>	<b>7705,56 m2</b>
Áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos - ZPHA	6824,38 m2
Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal - Via Colectora	0,00 m2
Áreas para las redes primarias de servicios públicos - energía	881,18 m2
<b>Area de Cesión según proyecto</b>	<b>637,93 m2</b>
<b>Area útil residencial</b>	<b>1488,49 m2</b>
Area no VIP	1190,79 m2
Area VIP	297,70 m2
<b>CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver capítulo III - Artículo 31 del Acuerdo 663 de 2007)</b>	
CLASE DE PROYECTO	VAC - VM
CESIONES ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO REQUERIDA SOBRE ANU	30%
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	2126,42 m2
<b>CESION PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>	<b>637,93 m2</b>
<b>RESERVA DE SUELO VIP (Art. 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015)</b>	
AREA UTIL RESIDENCIAL DEL PROYECTO URBANISTICO EN SUELO CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO	1488,49 m2
% PORCENTAJE MINIMO DE SUELO	20%
<b>REQUERIDO</b>	<b>297,70 m2</b>
ETAPA 4B	
<b>Area total Etapa</b>	<b>5012,24 m2</b>
<b>Afectaciones</b>	<b>3615,37 m2</b>
Áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos - ZPHA	2256,90 m2
Áreas para las redes primarias de servicios públicos - acueducto	1358,47 m2
Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal - Via Colectora	0,00 m2
<b>Area de Cesión según proyecto</b>	<b>419,06 m2</b>
<b>Area útil residencial</b>	<b>977,81 m2</b>
Area no VIP	782,25 m2
Area VIP	195,56 m2
<b>CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver capítulo III - Artículo 31 del Acuerdo 663 de 2007)</b>	
CLASE DE PROYECTO	VAC - VM
CESIONES ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO REQUERIDA SOBRE ANU	30%
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	1396,87 m2
<b>CESION PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>	<b>419,06 m2</b>
<b>RESERVA DE SUELO VIP (Art. 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015)</b>	
AREA UTIL RESIDENCIAL DEL PROYECTO URBANISTICO EN SUELO CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO	977,81 m2
% PORCENTAJE MINIMO DE SUELO	20%
<b>REQUERIDO</b>	<b>195,56 m2</b>

### **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:

#### **USO DEL SUELO:**

De conformidad con los permitidos en las fichas normativas de usos del suelo del Corredor Vial X (Avenida Alberto Mendoza) y del Área Morfológica Homogénea N° XXVII-42.

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



USO PRINCIPAL: VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN AGRUPACIÓN CERRADA: NO V.I.S., NO V.I.P. Y PARTE DE INTERES PRIORITARIO – V.I.P.  
USO MIXTO EN AGRUPACIÓN ABIERTA (VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO V.I.S., NO V.I.P. Y COMERCIO)

### EDIFICABILIDAD:

- INDICE DE CONSTRUCCIÓN: 3.50 (Máximo)
- INDICE DE OCUPACIÓN: 0.70 (Máximo)

### DELINEACION DEL PARAMENTO GENERAL:

#### VIA PÚBLICA:

#### **Avenida Alberto Mendoza Hoyos**

*2do Tramo "Arrow - Glorieta San Marcel"*

A 8.00 m, medidos desde el borde exterior del sardinel.

#### SITUAR EL PARAMENTO:

#### ZONA DE AMOBLAMIENTO URBANO:

NO

#### ANDEN:

2.00 m (Construirlo)

#### ANTEJARDIN:

6.00 m

#### ANCHO DE LA CALZADA:

Variable, conservar la existente.

#### SEPARADOR:

Variable

#### VOLADIZO PERMITIDO:

1.00 m

### VIA:

#### **Vía Colectora.**

#### SITUAR EL PARAMENTO:

A 8.00 m, medidos desde el eje de la vía.

#### ANCHO DE LA CALZADA:

7.00 m. (Construir las correspondientes según planos)

#### ZONA VERDE:

NO

#### ANDEN:

1.50 m. (Construir los correspondientes según planos)

#### ANTEJARDIN:

3.00 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 a la demarcación de las Fajas Forestales Protectoras de los cauces existentes en los predios y las intervenciones a las mismas, avaladas por CORPOCALDAS y comunicadas por la Secretaría de Planeación Municipal, según oficios relacionados en la parte motiva del presente acto administrativo y bajo los parámetros de la Resolución N° 561 del 2012.
- La intervención de las Fajas Forestales Protectoras deberá hacerse de acuerdo con el estudio técnico elaborado por el ingeniero forestal Carlos Eduardo Aguilar Gómez, aprobado por CORPOCALDAS. Se deberán tramitar los permisos de aprovechamiento forestal ante la misma entidad según el numeral 3 del oficio 2016-IE-00027593 del 12 de octubre de 2016.

### RETIROS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS:

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



- Debe ajustarse a los retiros y recomendaciones según oficios expedidos por la CHEC S.A. E.S.P. y Aguas de Manizales S.A. E.S.P., relacionados en la parte motiva del presente acto administrativo, así:
  - o 2.30 metros respecto a la proyección sobre el suelo del cable energizado más cercano a las construcciones.
  - o 2.00 metros de ancho desde el borde externo de cada tubería de acueducto.

### VOLUMETRIA DE LAS AGRUPACIONES:

Por definir en los proyectos 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:

### ALTURAS RESPECTO A LAS VÍAS TANTO PARA AGRUPACION CERRADA COMO ABIERTA:

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

	<i>DISTANCIA MINIMA DEL EJE DE LA VIA AL PARAMENTO</i>	<i>ALTURA BASICA</i>
<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>

### RETIROS O AISLAMIENTOS PARA LAS AGRUPACIONES CERRADAS:

- 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 M.*
- De 4 a 5 pisos                    4.00 M.*
- 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 M.*
- De 6 a 8 pisos                    9.00 M.*
- De 9 a 12 pisos                 12.00 M.*
- Más de 13 pisos                ½ de altura*

*c. Entre edificaciones con fachadas cerradas:*

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

*Se podrán iluminar y ventilar zonas de servicios y circulaciones.*

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



VÍAS INTERIORES (Aplica para agrupaciones cerradas):

- 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 está 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 del 22%.

CERRAMIENTOS (Aplica para agrupaciones cerradas):

- 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.

PARQUEADEROS EN AGRUPACIÓN CERRADA NO VIS – NO VIP:

- De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.3.8.5 del Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993, así:

*ARTICULO 2.3.8.5 CONJUNTOS CERRADOS DE VIVIENDA. Todo conjunto o agrupación de vivienda cerrado deberá proveer espacios para parqueaderos de vehículos aplicando el siguiente cuadro:*

CUADRO 2.3.8-4

<b>ESTRATOS</b>	<b>RESIDENTES</b>	<b>VISITANTES</b>
5	1 x c / 1 vivienda	1 x c / 7 viviendas

PARQUEADEROS EN AGRUPACIÓN ABIERTA NO VIS – NO VIP:

- 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:*

CUADRO 2.3.8-1

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

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



### 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

<b>URBANIZACIONES MULTIFAMILIARES</b>	
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

### PARQUEADEROS VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (V.I.P):

De conformidad con lo establecido en la Circular interpretativa N° 001 de 2010, expedida 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.*

### ÁREAS COMUNALES A ENTREGAR A LA COPROPIEDAD (Aplican para agrupaciones cerradas y abiertas):

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

CUADRO 4.2.7-1

	<b>7 M.<sup>2</sup> x c/100 M.<sup>2</sup> AREA NETA DE VIVIENDA CONSTRUIDA</b>		
	Más de 1000 M. <sup>2</sup> Menos de 2000 M. <sup>2</sup>	Más de 2000 M. <sup>2</sup> Menos de 8000 M. <sup>2</sup>	Más de 8000 M. <sup>2</sup>
Juegos infantiles	X	X	X
Zonas verdes plazoletas	X	X	X



## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



Administración portería	–	X	X	X
Cuarto de aseo		X	X	X
Salón múltiple			X	X
Enfermería				X

*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** (Aplican para agrupaciones cerradas y abiertas):

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** (Aplican para agrupaciones cerradas y abiertas):

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** (Aplican para agrupaciones cerradas y abiertas):

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** (Aplican para agrupaciones cerradas y abiertas):

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:
  - o En las edificaciones destinadas a vivienda o uso mixto con más de ocho pisos, contados desde el nivel de acceso principal.

**ACCESIBILIDAD** (Aplican para agrupaciones cerradas y abiertas):

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.

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



- Disposición de unidades de vivienda (1%) con las características constructivas necesarias para facilitar el acceso a personas con movilidad reducida.

OTRAS OBSERVACIONES (Aplican para agrupaciones cerradas y abiertas):

- 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.

### 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:

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

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:

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



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

**ARTICULO TERCERO:** El proyecto urbanístico general no otorga derechos ni obligaciones, para urbanizar, parcelar, construir y/o subdividir al titular, estos se adquieren únicamente a través del otorgamiento de las licencias de urbanización, parcelación, construcción y/o subdivisión respectivas, según lo establece el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, efectos de la Licencia.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015, el proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun 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 mencionado decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

**ARTÍCULO CUARTO:** Aprobar la Licencia urbanística de urbanización para el desarrollo de la primera etapa (Etapa 1A) del conjunto cerrado de vivienda multifamiliar denominado “*Amarello*”, la cual hace parte del Proyecto Urbanístico General “*Grecia – Hungría*” aprobado en el artículo segundo de la presente Resolución.

**AREA BRUTA A URBANIZAR PRIMERA ETAPA (Etapa 1A): 9.164.82 M2**

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



ETAPA 1A	
<b>Area total Etapa</b>	<b>9438,24 m2</b>
<b>Afectaciones</b>	<b>3048,00 m2</b>
Areas para las redes primarias de servicios públicos - energía	282,78 m2
Areas para las redes primarias de servicios públicos - acueducto	160,86 m2
Areas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos - ZPHA	1676,53 m2
Areas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal - Via Colectora	927,83 m2
<b>Area de Cesión según proyecto</b>	<b>1964,62 m2</b>
<b>Area útil residencial</b>	<b>4425,62 m2</b>
Area no VIP	3450,51 m2
Area VIP	975,11 m2
<b>CESIONES REQUERIDAS DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ver capítulo III - Artículo 31 del Acuerdo 663 de 2007)</b>	
CLASE DE PROYECTO	VAC - VM
CESIONES ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO REQUERIDA SOBRE ANU	30%
AREA NETA URBANIZABLE - ANU	6390,24 m2
<b>CESION PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>	<b>1917,07 m2</b>
<b>RESERVA DE SUELO VIP (Art. 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015)</b>	
AREA UTIL RESIDENCIAL DEL PROYECTO URBANISTICO EN SUELO CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO	4425,62 m2
% PORCENTAJE MINIMO DE SUELO	20%
<b>REQUERIDO</b>	<b>885,12 m2</b>

Las normas urbanísticas específicas para esta etapa de urbanización (Etapa 1A), corresponden a las consignadas en el artículo segundo de la presente Resolución.

**ARTÍCULO QUINTO:** 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 el numeral 4 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"*.

**ARTICULO SEXTO:** En la escritura pública de constitución de la urbanización, deberá quedar expresamente señalado y determinado el suelo destinado para vivienda de interés prioritario (975.11 m2), equivalentes al 20% del área útil residencial de la primera etapa de Urbanización, según lo expresado en el plano urbanístico que hace parte integral de la presente resolución, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Nacional N° 1077 de 2015, que dice:

***Artículo 2.2.2.1.5.3.6. Inscripción.** Con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.*

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** 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:

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



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.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Por tratarse de una licencia urbanística que ocupa un área mayor a una hectárea, previo al inicio de las obras autorizadas en la presente resolución, deberá poner en marcha un Programa de Arqueología Preventiva, de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 57 del Decreto Nacional N° 763 de 2009 *“Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 814 de 2003 y 397 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material”*.

**ARTICULO NOVENO:** Para el otorgamiento del acta de recibo de las áreas de cesión pública deberá tramitar lo correspondiente ante la Secretaría de Planeación Municipal, y tener en cuenta lo establecido en los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 que dicen:

*Artículo 2.2.6.1.4.6. 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*

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



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 2.2.6.1.4.7. 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 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



## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



*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.*

**ARTÍCULO DÉCIMO:** 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 DÉCIMO PRIMERO:** 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.



## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** 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 DÉCIMO TERCERO:** 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 DÉCIMO CUARTO:** La Licencia de Urbanización de esta primera etapa 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.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO:** La parte resolutive de la presente licencia 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.

**ARTÍCULO DÉCIMO 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.

### NOTIFIQUESE PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Manizales, el 2 de Agosto de 2017

**ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS**  
**Primer Curador Urbano**

Proyectó: Sofia Buitrago / Jorge Luis Gil  
Revisó: Leonardo Cortés

## RESOLUCION No. 17-1-0272-PUG/LU



NOTIFICACION PERSONAL: En Manizales, a los \_\_\_\_\_.  
Hora: \_\_\_\_\_ 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.

Los representantes legales de las sociedades titulares, otorgaron poder con presentación personal a la señora Eugenia Marín Castro, identificada con cédula de ciudadanía N°. 1.053.764.439 de Manizales, quien obra única y exclusivamente en nombre de la Sociedad Construcciones CFC & Asociados S.A., para adelantar los trámites correspondientes y recibir notificaciones ante este despacho.

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído,

EL NOTIFICADO \_\_\_\_\_  
C.C. o Nit