

## 2. COMPONENTE URBANO

### ÍNDICE

ITEM	CAPÍTULO	PAG.
2.1	POLÍTICA DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACIÓN EN ARMONÍA CON EL MODELO ESTRUCTURAL DE LARGO PLAZO DEL COMPONENTE GENERAL.	
2.2	SUELO DE PROTECCIÓN.	
2.2.1	ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL URBANA	
2.2.1.1	ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL	
2.2.1.2	LADERAS DE PROTECCIÓN	
2.2.1.3	ÁREAS CON TRATAMIENTOS GEOTECNICOS	
2.2.2	ZONAS DE UTILIDAD PÚBLICA PARA LA UBICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA LA PROVISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	
2.2.3	ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ZONAS DE RIESGO	
2.3	LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA	
2.3.1	SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE	
2.3.2	REDES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	
2.3.3	LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA PARA ESPACIOS PÚBLICOS, PARQUES Y ZONAS VERDES DEL ÁREA URBANA	
2.3.4	LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA PARA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS EN EL ÁREA URBANA	
2.4	ZONAS PATRIMONIALES	
2.4.1	ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PATRIMONIO	
2.4.1.1	BIENES CULTURALES DE INTERES NACIONAL (MONUMENTOS NACIONALES)	
2.4.1.2	BIENES CULTURALES DE INTERES MUNICIPAL (BIENES INMUEBLES Y BIENES MUEBLES)	
2.5	DETERMINACIÓN DE NORMATIVAS URBANAS	
2.5.1	DE LAS ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS	
2.5.2	DE LAS ZONAS DE TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
2.5.3	DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	
2.5.4	DE LAS ZONAS GENERADORAS Y RECEPTORAS DE LOS DERECHOS DE TRANSFERENCIA	
2.5.5	DE LOS PARÁMETROS PARA LAS CESIONES URBANAS	
2.5.6	DE LOS USOS DEL SUELO	
2.6	ADOPCIÓN DE DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LOS PLANES PARCIALES	
2.7	ESTRATEGIA DE MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIS, INCLUYENDO LAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	
2.8	NATURALEZA, ALCANCE Y ÁREA DE OPERACIÓN DE LOS MACROPROYECTOS URBANOS AL CORTO Y MEDIANO PLAZO. DIRECTRICES GENERALES DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.	

## 2.1 POLÍTICA DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACIÓN EN ARMONÍA CON EL MODELO ESTRUCTURAL DE LARGO PLAZO DEL COMPONENTE GENERAL

Eliminado: ¶  
¶

Con formato: Numeración y viñetas

### OBJETIVOS

POTENCIAR LAS VENTAJAS COMPARATIVAS DEL TERRITORIO HACIA VENTAJAS COMPETITIVAS. Con base en su ubicación geográfica privilegiada, en el mejor conocimiento de sus potencialidades y limitaciones, en sus variadas condiciones climáticas y de suelo y en la capacidad de prestar servicios de manera adecuada y sostenible, el municipio atraerá nuevas y diversas formas productivas.

Eliminado: ¶

Eliminado: →¶

Eliminado:

OCUPAR EL TERRITORIO CON LA MEZCLA DE USOS. La respuesta no será a cuál actividad se permite ocupar el territorio, sino cómo cualquier tipo de actividad podrá instalarse en él. Se trata de establecer criterios para hacer compatibles las actividades entre sí, buscando una mayor relación física entre los distintos tipos de uso.

Eliminado: ¶

Eliminado: ¶

### POLÍTICA

Establecimiento de una normativa clara que permita establecer parámetros para compatibilizar la mezcla de usos desde las áreas morfológicas homogéneas y los rangos altitudinales.

### ESTRATEGIA

Elaboración de las normas urbanísticas complementarias para el municipio, Normas de Urbanismo, Construcción y Usos del Suelo (urbano y rural). El contenido ambiental de dichas normas deberá ser aprobado por CORPOCALDAS.

## 2.2 SUELO DE PROTECCIÓN

Con formato: Numeración y viñetas

El suelo de protección urbano (Figura 1) está constituido por las zonas y áreas de terreno localizadas dentro del área urbana de Manizales, definida en el presente plan y que por sus características geográficas, paisajísticas, culturales y/o ambientales, por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o por ser zonas de riesgo no mitigable para la ubicación de asentamientos humanos, son objeto de reglamentación en el presente plan. Se establecen como áreas de intervención restringida a fin de asegurar su protección, preservación y/o aprovechamiento sostenible.

Eliminado: SUELO DE PROTECCIÓN¶  
¶

Son suelos de protección urbana:

- Las áreas de protección ambiental urbana
- Las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

- Zonas de riesgo no mitigable para la ubicación de asentamientos humanos.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

▪ FIGURA SUELO DE PROTECCIÓN URBANO

## 2.2.1. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL URBANA

Son aquellas zonas de terreno que demandan prioridad para su protección, conservación y/o recuperación por sus valores ecológicos, culturales, paisajísticos o por los beneficios ambientales prestados a la población o al desarrollo municipal o por el mantenimiento de la diversidad biológica o de los recursos naturales y por lo tanto se establecen en este plan sus condiciones de uso y manejo.

Las áreas de protección ambiental urbana de Manizales son:

- Areas de Interés Ambiental
- Laderas de Protección Ambiental
- Areas con tratamientos geotécnicos.

### 2.2.1.1 ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL

#### CLASIFICACIÓN

Las áreas de interés ambiental urbana se clasifican en tres categorías:

**Áreas de preservación estricta:** Son las áreas donde se restringe cualquier clase de actuación.

**Áreas de conservación activa:** Son las áreas donde existen recursos ambientales, los cuales deben ser aprovechados de manera sostenible y/o son predios rehabilitados con procesos de disposición y tratamiento de residuos sólidos y los cuales, como uso final, únicamente será recreativo y/o didáctico (esparcimiento). Ejemplo: Uso final de las escombreras y relleno sanitario.

**De regeneración y mejoramiento:** Son las áreas que han sufrido degradación ya sea por causas naturales y/o antrópicas y que deben ser recuperados ó rehabilitados, para evitar procesos de mayor impacto negativo ó de degradación en la zona o área de influencia.

Las áreas de Interés Ambiental en la zona urbana del municipio de Manizales, se clasifican como áreas de Conservación activa y únicamente admiten usos recreativos, didácticos y/o de esparcimiento y están conformadas por las siguientes áreas (Plano BU-64-1) versión 2003:

#### - Bosque Los Yarumos (Sinai):

Area de interés ambiental ubicado en las comunas 5 y 6 del Municipio de Manizales y conformado por las siguientes fichas catastrales: 1-06-003-035; 1-03-1056-0001; 1-03-1060-0001; 1-03-1057-0001; 1-03-0342-0001; 1-03-0528-0001; 1-03-0467-0001. Todos los planos quedarán versión 2003.

#### Conservación activa.

- **Cerro Sancancio:** Area de Interés Ambiental ubicada en la Comuna 8 y conformada por los predios identificados con las siguientes fichas catastrales: 01-02-0707-0001; 01-02-0707-0002; 01-02-0710-0001; 01-02-0710-0002; 01-02-0710-0003; 01-02-0725-0001;

Eliminado: ¶  
Las áreas de interés ambiental se clasifican como áreas de conservación activa y únicamente admiten usos recreativos, didácticos y/o de esparcimiento y están conformadas por: (Plano A 21-1). ¶

Eliminado: DE LAS AREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL URBANA

Eliminado: ¶

Eliminado: protección

Eliminado: Zonas

Eliminado: 1.

01-02-0710-0004 y 01-06-0071. Conservación Activa. Todos los planos quedarán versión 2003.

- **Ecoparque Alcázares - Arenillo:** Area de Interés Ambiental ubicada en la Comuna 1 del Municipio de Manizales y conformado por los predios identificados con la siguiente ficha catastral: 01-06-004-972-000. Conservación Activa. Todos los planos quedarán versión 2003.

- **Retiros de cauces y nacimientos:** Franjas de 15 (quince) metros a lado y lado de los cauces y 50 (cincuenta) metros de radio en los nacimientos.

**Se adoptan los actos administrativos emanados por la secretaría de Planeación Municipal que se refieran a la clasificación de nacimientos.**

### 2.2.1.2 LADERAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Eliminado: DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Son aquellas laderas contenidas en el cuadro "Laderas de protección ambiental – tratamientos urbano ambientales", que hacen parte integral del presente Plan de Ordenamiento y para cuya definición se integraron criterios geológicos y ambientales.

Eliminado: ¶

Eliminado: ¶

### CLASIFICACIÓN DE LAS LADERAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

En el área urbana del municipio de Manizales se diferencian dos tipos de laderas:

**Laderas de protección ambiental:** Son aquellas laderas que presentan características geológicas tales como: pendientes superiores a los 45°, presencia de cicatrices antiguas de deslizamientos, niveles freáticos altos, nacimientos de agua, reptación, solifluxión y socavamiento, algunas con antecedentes de pérdidas humanas y materiales, sumadas a características ambientales y paisajísticas. Dadas las anteriores consideraciones no se permitirá ningún tipo de intervención antrópica, ni urbanística, ni constructiva en estas laderas. Para esta clase de laderas las intervenciones permitidas serán aquellas tendientes a la conservación, recuperación y reforestación del medio ecosistémico con el fin de garantizar su estabilidad y su preservación como recurso biótico, paisajístico y/o cultural.

Eliminado: tales como: hitos (bordes urbanos a manera de mirador), nodos, mojones, relictos de bosques secundarios, biocenosis representativa del área, lo cual constituye identidades simbólicas de la memoria del colectivo urbano.

Eliminado: ¶

Eliminado: **Laderas clase 2:** Corresponden a esta categoría aquellas laderas de la ciudad que presentan características geológicas tales como pendientes menores de 45°, cicatrices de deslizamientos, niveles freáticos intermedios o bajos, movimientos masales lentos como reptación, sumadas a las condiciones paisajísticas y ambientales tales como: relictos de bosques secundarios y biocenosis representativa del sector sin llegar a constituir identidades simbólicas a nivel de ciudad dentro de la memoria del colectivo urbano, su representatividad lo constituye el grado de deterioro del medio ecosistémico. ¶

Laderas con posibilidades de intervención urbanística: Corresponden a esta categoría aquellas laderas de la ciudad que presentan características geológicas tales como pendientes menores de 45°, cicatrices de deslizamientos, niveles freáticos intermedios o bajos, movimientos masales lentos como reptación, sumadas a las condiciones paisajísticas y ambientales tales como: relictos de bosques secundarios y biocenosis representativa del sector sin llegar a constituir identidades simbólicas a nivel de ciudad dentro de la memoria del colectivo urbano. su representatividad lo constituye el grado de deterioro del medio ecosistémico. Las posibilidades de intervención urbanística deben sustentarse con estudios técnicos geológicos y ambientales y la propuesta de estabilidad de la ladera. Por tal motivo no se clasifican como Suelo de Protección Urbano.

**Tratamientos geológico-ambientales para las laderas de protección.**

Eliminado: de protección ambiental ¶

Su uso y manejo corresponden a las categoría A y B y su tratamiento está consignado en el Cuadro 1 “Laderas de Protección Ambiental” y su localización en el Plano BU-63-1 que hacen parte integral del presente Plan de Ordenamiento. Estos predios se conservarán arborizados y/o empradizados y las intervenciones serán tendientes a la conservación, recuperación y/o reforestación y se clasifican como de preservación estricta.

Eliminado: áreas

## DESCRIPCIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE MANEJO

### Categoría A

Zonas con predominio de procesos erosivos antiguos y/o actuales, donde se observan coronas activas de deslizamientos y niveles freáticos muy altos. El tipo de intervención permitida se encuentra especificada para cada ladera en el cuadro 1 Laderas de Protección Ambiental - Tratamientos Urbano Ambientales.

Eliminado: En Laderas clase 2, su uso y manejo corresponden a las categoría 2, 3, 4 y 5 y su tratamiento esta consignado en el cuadro y plano citado. Se clasifican como áreas de regeneración y mejoramiento. ¶

Eliminado: categorías

### Categoría B

Areas cuyo recurso biótico presenta singularidad en cuanto a que pueden ser y/o tienen hitos y/o mojones naturales, nodos, relictos a preservar, biocenosis representativa y/o presentan procesos erosivos activos y/o controlados mediante obras de estabilización de taludes y/o control de erosión. Debido a estas características, deben ser preservados intactos, sin ejercer sobre ellos ninguna acción que los deteriore.

**Cuadro 1 LADERAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL  
TRATAMIENTOS URBANO AMBIENTALES**

Eliminado:

N°	UBICACIÓN LADERA	TRATAMIENTO GEOLOGICO AMBIENTAL CATEGORIAS	TIPO DE INTERVENCIÓN PERMITIDA	OBSERVACIONES
4	LADERA TOPACIO. Comprendida entre la cra 13, en límites con la calle 4 y el costado sur del barrio Topacio.	A	Estabilidad de laderas mediante programas de bio-ingeniería. No construible.	
6	LADERA NORTE. Comprendida entre los barrios Estrada, Sierra Morena, Maizal, Holanda, Tachuelo, Jazmín y Asís y la quebrada Olivares.	B	Estabilidad de laderas mediante obras de ingeniería y bio-ingeniería. Acciones encaminadas a preservar el paisaje. No construible.	
7	LADERA AVANZADA – SAN IGNACIO – SAN VICENTE. Comprendida al oriente de los barrios La Avanzada, San Ignacio y San Vicente y límites con la calle 31.	B	Estabilidad de laderas mediante obras de ingeniería y bio-ingeniería. Acciones encaminadas a preservar el paisaje. No construible.	
8	LADERA HOTEL CARRETERO. Comprendida entre la calle 35 y cra 22A (Caldas Motor), Mazda Colautos, Avenida Santander, viaducto de la Autónoma y la cra 18.	B	Estabilidad de laderas mediante obras de ingeniería y bio-ingeniería. Acciones encaminadas a preservar el paisaje. No construible.	

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

9	LADERA BAVARIA – UNIVERSIDAD AUTONOMA. Comprendida al oriente del Viaducto de la Universidad Autónoma, sur de la Universidad Autónoma, occidente y sur de la fábrica Bavaria y norte de la cra 23 (Avenida Santander).	B	Estabilidad de laderas mediante obras de ingeniería y bio-ingeniería. Acciones encaminadas a preservar el paisaje. No construable.
10	LADERA SAENZ - LOS CEDROS. Comprendida entre la Universidad Autónoma, la Trilladora Oriental, barrio los Cedros (calle 46B), Urbanización El Río (c/l 46) y la Avenida Kevin Angel.	A	Estabilidad de laderas mediante obras de ingeniería y bio-ingeniería. Acciones encaminadas a preservar el paisaje. No construable.
11	LADERA PARALELA A LA QUEBRADA OLIVARES. Comprendida entre las urbanizaciones El Río, San Jorge y La Asunción y La quebrada Olivares.	B	Estabilidad de laderas mediante obras de ingeniería y bio-ingeniería. Acciones encaminadas a preservar el paisaje. No construable.
12	LADERA SALIDA A NEIRA. Comprendida entre la vía de salida a Neira y la quebrada Olivares hasta las estribaciones del perímetro urbano.	B	Estabilidad de laderas mediante obras de ingeniería y bio-ingeniería. Acciones encaminadas a preservar el paisaje. No construable.
13	LADERA DE LA FUENTE. Comprendida entre la fábrica Helados La Fuente, los barrios Guamal -La Fuente (c/l 48), Guamal III etapa (cra 34D), Guamal VI etapa (c/l 49F) y el Paraiso (cra 39), y la vía a Villamaría.	B	Estabilidad de laderas mediante obras de ingeniería y bio-ingeniería. Acciones encaminadas a preservar el paisaje. No construable.
14	LADERA YARUMALES. Comprendida entre la Central de Sacrificio y los barrios Minuto de Dios II y I etapas (Yarumales).	B	Conservación del bosque existente como método de aplicación de la bio-ingeniería. No construable.
15	LADERA TOSCANA. Comprendida entre la Calle 63B (barrio La Toscana), el Instituto Técnico Comercial, el barrio Viveros y la Carrera 11C.	B	Estabilidad de laderas mediante programas de bio-ingeniería. No construable.
16	LADERA CAMILO TORRES. Comprendida entre la Quebrada San Luis Gonzaga y el barrio Camilo Torres (vía antigua a Villamaría).	A	Estabilidad de laderas mediante programas de bio-ingeniería. No construable.
17	LADERA 11 DE NOVIEMBRE - LAS COLINAS. Comprendida entre la Carrera 40 (barrio 11 de Noviembre) y las Calles 65F y 65H del barrio Las Colinas.	A	Las posibles intervenciones deben prever únicamente la estabilidad de la ladera.
18	LADERA SAN MARCEL. Comprendida entre el barrio San Marcel y las calles 95 y carrera 32.	B	Estabilidad de laderas mediante programas de bio-ingeniería. No construable.
19	LADERA LUSITANIA – PANAMERICANA. Comprendida entre la Carretera Panamericana, el Parque Cementerio "Jardines de la Esperanza" y el barrio Lusitania (Cra 36 y Calles 83A, 83 y 82 Bis)	B	Estabilidad de laderas mediante programas de bio-ingeniería. No construable.
20	LADERA LA CUMBRE – POPAL. Comprendida entre los barrios La Cumbre y Minitas y la quebrada El Popal.	B	Regeneración y Mejoramiento



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

21	LADERA CUMANDAY. Comprendida entre la calle 95 y la carrera 35 (Avenida Cumanday) y el barrio La Enea (carreras 36, 35C, 35B y 35A).	B	Estabilidad de laderas mediante programas de bio-ingeniería. No construable.
22	LADERA LA ENEA. Comprendida entre la quebrada Manizales, la Carrera 31 (antigua vía a Termalés del Otoño), el barrio La Enea (carreras 32A, 32 y 33, calles 9BA y 96) y la Carrera 35 (Avenida Cumanday).	B	Estabilidad de laderas mediante programas de bio-ingeniería. No construable.
23	LADERA CALLE 64 – BARRIO BAJA SUIZA. Ubicada en el sector de La Baja Suiza y bordea la calle 64ª desde la carrera 17 hasta la Avenida del Río.	B	Estabilidad de laderas mediante programas de bio-ingeniería. No construable.
24	LADERA SAN LUIS. Comprendido entre el barrio Versalles, el Colegio San Luis Gonzaga, la Universidad de Caldas y el Barrio Betania.	B	Estabilidad de laderas y del área de influencia mediante programas de bio-ingeniería. No construable.
25	LADERA BANCA DEL FERROCARRIL. Comprendida entre la Carrera 39 y los barrios Ventaderos, Fátima y Betania.	B	Estabilidad de laderas mediante bio-ingeniería, obras civiles y programas ambientales. No construable.
26	LADERA ALTO AGUACATE - VIVIENDA POPULAR. Comprendida entre los barrios Vivienda Popular, Alto Aguacate y las Granjas y el Cerro Sancancio.	B	Estabilidad de laderas por medio de la bio-ingeniería, obras civiles y programas ambientales. No construable.
27	LADERA AL SUR DE ARANJUEZ. Comprendida entre la vía Panamericana y los barrios Aranjuez y La Playita.	B	Estabilidad de ladera por medio de la bio-ingeniería. No construable.
28	LADERA PARALELA A LA PANAMERICANA. Comprendida entre la ladera anterior la Carretera Panamericana, la Quebrada Guamal, y la Quebrada San Luis Gonzaga.	A	Estabilidad de ladera mediante programas de bio-ingeniería. No construable.
29	LADERA BAJO CERVANTES. Comprendida entre los barrios Bajo Cervantes y los Arrayanes.	A	Estabilidad de ladera mediante programas de bio-ingeniería. No construable.
30	LADERA VILLA CARMENZA. Comprendida entre los barrios El Palmar, Villa Nueva, Cervantes y Villa Carmenza.	A	Estabilidad de ladera mediante programas de bio-ingeniería. No construable.
31	LADERA BAJO PRADO. Comprendida entre las Calles 48B y 48C del barrio Bajo Prado.	B	Estabilidad de laderas por medio de programas de bio-ingeniería. No construable.
32	LADERA OCCIDENTAL DEL PRADO. Comprendida entre la vía a Villamaría, desde su intersección con la calle 44 hasta su intersección con la calle 45, y el barrio El Prado.	B	Estabilidad de laderas mediante programas de bio-ingeniería. No construable.
33	LADERA MARMATO. Comprendido entre los barrios Los Andes, El Nevado, Buenos Aires, Marmato, Solidaridad, El Carmen y El Campamento y La Carretera Panamericana.	B	Estabilidad de laderas y del área de influencia mediante aplicación de la bio-ingeniería. No construable.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

34	LADERAS ESCOMBRERA EL BOSQUE. Comprendido entre los barrios El Campamento, El Carmen, Jesús de La Buena Esperanza, El Bosque y Los Nogales, y la Carretera Panamericana.	B	Estabilidad de laderas y del área de influencia mediante aplicación de la bio-ingeniería. No construable.
35	LADERA VILLA KEMPIS. Entre la Carretera Panamericana, la calle 10, Parque El Arenillo y la Avenida Centenario.	B	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.
36	LADERA ALTA SULTANA: Ubicada en los límites del barrio La Sultana entre las carreras 12 y 10° y bordeando la calle 68°	B	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.
37	LADERA CALLE 68 – BAJA SULTANA Ubicada en los límites del barrio La Sultana entre las carreras 9 y 10 y bordeando la calle 68	B	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.
38	LADERA QUEBRADA OLVIARES- UNIVERSIDAD AUTÓNOMA – BARRIO SIERRA MORENA	B	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.
39	LADERA NUEVO FÁTIMA Comprendida entre los barrios Palermo Bajo y Fátima	B	Regeneración y Mejoramiento
40	LADERA QUEBRADA OLIVARES – TOSCANA. Comprendida entre el Barrio Olivares y el La Toscana desde el puente Minitas hasta la carrera 21	B	Regeneración y Mejoramiento
41	LADERA QUEBRADA OLIVARES – AVENIDA DEL RÍO – PERALONSO. Comprendida entre la quebrada Olivares y la Avenida del Río desde la urbanización El Río hasta Viña del Río.	B	Regeneración y Mejoramiento
42	LADERA EL CARIBE. Comprendida entre la calle 46A (Barrio Peralonso), sur de los barrios Peralonso y Caribe y la carrera 14.	A	Estabilidad de laderas y del área de influencia mediante programas de bioingeniería.
43	LADERA FANNY GONZÁLEZ. Bordea el barrio Fanny González entre las carreras 12 y 13.	A	Estabilidad de laderas mediante programas de bio-ingeniería. No construable
44	LADERA AVENIDA DEL RÍO – SALIDA A NEIRA. Comprendida entre la Avenida del Río y la calle 46 y el barrio Fanny González	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.
45	LADERA EL PARAÍSO 1. Ubicada entre la carretera Panamericana y el río Chinchiná agregar a la altura de la urbanización Alférez Real.	B	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.
46	LADERA EL PARAÍSO 2. Ubicada entre la quebrada Única y el río Chinchiná.	B	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.
47	LADERA ÚNICA. Ubicada entre la quebrada única y la carretera Panamericana	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.
48	LADERA MARMATO. Rodea la quebrada Marmato en el área intermedia de los barrios Panamericana y campamento y la carretera Panamericana.	B	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.
49	LADERA SAN LUIS 2.. Comprendida entre la vía Panamericana., la Quebrada San Luis Gonzaga y el Río Chinchiná.	B	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.
50	LADERA RÍO CHINCHINA. Comprendida entre el costado Sur-Oriental de la quebrada Unica, costado Norte del Río Chinchiná, Sur de la vía a Villamaría y costado Occidental de la Quebrada Guamal.	B	Regeneración y Mejoramiento
51	LADERA ARANJUEZ. Bordea el barrios Aranjuez por la carrera 40A entre las calles B1 y B2	B	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

53	LADERA SAN MARCEL 2. Rodea la carretera a Bogotá entre los conjuntos San Marcel y Arboletes.	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.
54	LADERA QUEBRADA MANIZALES. Retiro de la quebrada Manizales a partir del conjunto San Marcel.	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.
55	LADERA SANTA RITA. Retiro de la quebrada Santa Rita.	B	Regeneración y mejoramiento
56	LADERA MALTERÍA. Ubicada en el sector Maltería, entre la quebrada Tesorito y el parque industrial Manizales.	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.
57	LADERA EL PERRO. Retiro de la quebrada el Perro, a partir de la vía a Bogotá.	B	Regeneración y mejoramiento
58	LADERA CERRO DE ORO. Comprendida entre los barrios Colseguros y Residencias Manizales y la vía que conduce al Cerro de Oro.	A	Se debe conservar el carácter de borde urbano, preservando la armonía del entorno. No construable.
59	LADERA EL GUAMO - SOLFERINO. Ubicada a partir de la Avenida Kevin Ángel y pasando por los barrios Villhermosa, Comuneros, San Cayetano, Sinaí y Solferino. Es retiro de las quebradas El Guamo, Rosa María y Concordia.	B	Regeneración y mejoramiento
60	LADERA VILLA DEL RÍO – BAJA LEONORA. Rodea la quebrada Olivares a la altura del barrio Villa del Río y se extiende hasta la Avenida del Río.	B	Las posibilidades de intervención urbanística deben sustentarse con estudios técnicos y geológico ambientales y la propuesta de estabilización de las laderas. Además, deben mantenerse las condiciones paisajísticas.
61	LADERA ASUNCIÓN – VILLA HERMOSA. Rodea la quebrada Olivares entre los barrios Asunción y Villahermosa y bordea la Avenida del Río.	B	Regeneración y Mejoramiento Regeneración y Mejoramiento
62	LADERA ALTOS DE CAPRI. Se extiende a partir de la calle 46 y el barrio Fanny González. Se localiza en la parte posterior de Altos de Capri, Calle 45 C a la 46 A, sobre la Carrera 7, existe obra de estabilidad	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.
63	LADERA GUAYABAL – LOS OLIVOS. Retiro de las quebradas Guayabal y Los Olivos.	B	Regeneración y mantenimiento
64	LADERA TESORITO. Retiro de la quebrada Tesorito.	B	Regeneración y mantenimiento
66	LADERA SULTANA QUEBRADA MINITAS Ladera perimetral al barrio la Sultana hasta la carrera 10 A sobre al quebrada Minitas.	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.
67	LADERA LA CAROLA Ladera sobre la Av. Kevin Angel entre la urbanización Villa del Río y parte sur de la urbanización la Carola	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.
68	LADERA LA CAROLITA Comprendida entre la Urbanización la Carola y la urbanización la Carolita.	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.
69	LADERA QUEBRADA EL PEPRRO – BOSQUE POPULAR. Localizada entre el bosque y el cerro de sancancio sobre la quebrada el perro y el río Chinchina.	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construable.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

70	LADERA ASTURIAS Localizada en el talud posterior de la urbanización Asturias sobre la vía Santa Sofía la Francia, corresponde a una zona con tratamientos geotécnicos.	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construible.
71	LADERA QUINTA HISPANIA Localizada en el talud posterior de la urbanización Quinta Hispania sobre la vía Santa Sofía la Francia, corresponde a una zona con tratamientos geotécnicos.	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construible.
72	LADERA MORROGACHO Localizada cerca a la casa de encuentro Santa Clara - Centro docente la Unión vía a Morrogacho.	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construible.
73	LADERA LA FRANCIA- ALCAZARES Localizada en la parte posterior de la urbanización Alcázares y parte posterior del colegio Filipense.	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construible.
74	LADERA TEJARES- MOTEL EMPERADOR Localizada en la parte posterior del motel Emperador lindando con el río Chinchina.	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construible.
75	LADERAS LA LINDA Ladera posterior a la urbanización la Linda.	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construible.
76	LADERA PERIMETRAL ECOPARQUE ALCAZARES (1-06-004-0970). Ladera posterior del Ecoparque Alcázares.	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construible.
77	LADERA PERIMETRAL ECOPARQUE LOS YARUMOS (1-03-1059-0001, 1-03-1058-0001) Delimitada por el predio 1-03-1058-0001, 1-03-1059-0001 del perímetro urbano.	A	Estabilización de laderas mediante la bio-ingeniería y obras civiles. No construible.

### 2.2.1.3 ÁREAS CON TRATAMIENTOS GEOTÉCNICOS

Eliminado: ¶  
¶

Son las áreas que han sido afectadas por procesos erosivos de origen antrópico o natural (derrumbes, deslizamientos, movimientos masales, etc.) y en las que ha sido necesaria la realización de obras de estabilización y/o manejo de taludes (zanjas colectoras, muros de contención, gaviones, drenajes, filtros, entre otros). Estas áreas deben conservarse intactas, es decir, no deben realizarse intervenciones urbanísticas y/o constructivas sobre ellas, aspecto aplicable a las nuevas obras de esta índole que se desarrollen en el municipio, para garantizar que cumplan la función para las cuales fueron diseñadas y construidas, permitiendo únicamente labores de mantenimiento dado que cualquier acción modificatoria conlleva consecuencias impredecibles en el comportamiento del área involucrada y son clasificadas como Areas de Preservación Estricta y los predios se encuentran ubicados en el Plano BU-62-1 plano versión 2003. "Áreas con Tratamientos Geotécnicos" que forman parte integral del presente Plan de Ordenamiento y se referencian a continuación:

Eliminado: ¶

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

AREAS CON TRATAMIENTOS GEOTECNICOS EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES			
D	DIRECCIÓN	COMUNA	ATG (Áreas con tratamientos Geotécnicos)
1	VIA MORROGACHO-AURORA. Ko+800m	1	-
2	VIA MORROGACHO AURORA.Ko+300m	1	-
3	CRA 12 CLL 1.COLEGIO ADOLFO HOYOS OCAMPO	1	-
4	CRA 13 No. 4- 70. ALTOS DEL GEMELLI	1	107
5	CRA 13 No. 4- 106. EL TOPACIO	1	106
7	CRA 16 CLL 4C. LA FRANCIA	1	110
8	CRA 16 CLL 5.LA FRANCIA	1	110
9	CRA 20 CLL 5A. LOS ALCAZARES	1	110
10	CRA 20 CLL 5A No 20-130.LOS ALCAZARES	1	110
11	CRA 21 CLL 5A. LOS ALCAZARES	1	110
12	CLL 5A No. 22- 04. LOS ALCAZARES	1	110
13	CRA 23 CLL 5 A. LOS ALCAZARES	1	110
14	CLL 5. VIA ALCAZARES- QUINTA HISPANIA	1	117
15	CRA 25 CLL 5. LOS ALCAZARES	1	110
16	CLL 5. VIA ALCAZARES- QUINTA HISPANIA	1	117
17	CRA 28 CLL 5. ENTRADA QUINTA HISPANIA	1	117
18	CRA 28 CLL 4B. BARRIO QUINTA HISPANIA	1	112
19	VIA QUINTA HISPANIA -ASTURIAS.Ko+300m	1	117
20	CRA 34A CLL 5. ENTRADA BARRIO ASTURIAS	1	114
21	CRA 34 A CLL 4C.BARRIO ASTURIAS	1	114
22	CRA 35 CLL 4A.PARQUE BARRIO ASTURIAS	1	115
24	CRA 32 CLL 61. BARRIO BETANIA	9	75
25	CRA 32B CLL 60. BETANIA	9	76
26	CRA 31 CLL 61. ESCUELA BETANIA	9	314
27	JARDIN BOTANICO UNIVERSIDAD DE CALDAS	8	312
29	VIA SANTA SOFIA- PARQUE ADOLFO HOYOS. Ko+300	1	219
30	VIA SANTA SOFIA-PARQUE ADOLFO HOYOS. Ko+550m	1	220
31	VIA SANTA SOFIA -ESTACION URIBE. Ko+450m	1	119
32	VIA ARENILLO- SANTA SOFIA. FRENTE BARRIO ASTURIAS	1	117
33	CRA 13 A CLL 17. LASAMERICAS	3	133
35	CRA 11 CLL 12 B. DETR-S IGLESIA DE CHIPRE	1	134
36	CRA 4 CLL 12 A.CAMPO HERMOSO. BELLO HORIZONTE.	1	135
37	CRA 4 CLL 12.CAMPO HERMOSO.DETR-S BELLO HORIZONTE	1	136
42	CRA 30 CLL 12. EL BOSQUE	11	99
43	CRA 32 CLL 16. EL CARMEN	11	86
44	CRA 31 CLL 16. BUENA ESPERANZA	11	86
46	CRA 31 CLL 13. BUENA ESPERANZA	11	
48	CRA 36 CLL 10 B. NOGALES	11	122
49	CRA 34 A CLL 10C. LOSNOGALES	11	94
53	CRA 31 CLL10 A. BOMBA CENTENARIO	11	221
57	CRA 38 CLL 10 C. COOPERATIVA DE CAFICULTORES	11	
59	CRA 32 CLL 17. EL CARMEN	11	

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

61	CRA 30 CLL 19. EL CARMEN	11	82
63	CRA 29 CLL 20. VEINTE DE JULIO	11	81
64	CRA 30 A CLL 20. VEINTE DE JULIO	11	285
68	CRA 27 CLL 23. H OYOFRIO	3	278
69	CRA 27 CLL 21. SAN JOAQUIN	3	
73	CRA 28 CLL 25. BARRIO MARMATO	10	44
74	CRA 28 CLL 28A. CERVANTES	10	-
75	CRA 28 CLL 27. CERVANTES	10	-
76	CLINICA VETERINARIA UNIVERSIDAD DE CALDAS	8	73
77	CRA 34 CLL 28. EL NEVADO	10	48
78	CRA 31 CLL 26.EL NEVADO	10	45
79	CRA 32 CLL 29A. EL NEVADO	10	50
80	CRA 29 CLL 65. UNIVERSIDAD DE CALDAS	8	72
81	CRA 28 CLL 65. UNIVERSIDAD DE CALDAS	8	72
82	CRA 34 A CLL 37. CERVANTES	10	-
83	CRA 28 CLL 37A. CERVANTES	10	41
84	CRA 32 C CLL 50. PERSIA	10	69
85	CRA 30 CLL 50 A. EL PORTAL DE SAN LUIS	10	78
86	CRA 30 CLL 52. PORTAL DE SAN LUIS RUTA 30	10	30
87	CRA 38 CLL 56. CAMILO TORRES	9	30
89	CRA 39A CLL 65. COLINAS	9	11
93	CRA 30 B CLL 66A.FATIMA	9	289
94	CRA 30 B CLL 67. BAJO PALERMO	8	32
95	CRA 30 CLL 67. BAJO PALERMO	8	32
96	CRA 30 CLL 67.BAJO PALERMO	8	74
97	CRA 28 B CLL 66.PALERMO	8	71
98	CRA 24 CLL 64.CANCHA AUXILIAR	8	310
99	CRA 24 CLL 58A. LA ESTRELLA	8	309
100	CRA 20 CLL 34. SANTA HELENA	4	228
101	CRA 21 CLL34. SANTA HELENA	4	-
102	CRA 21 CLL 33. SANTA HELENA	4	230
103	CRA 21 CLL 36.FRENTE A GLORIETA U. AUTONOMA	4	227
105	CRA 21 CLL 40. UNIVERSIDAD AUTONOMA	4	234
106	CRA 21 CLL 42. FRENTE BIBLIOTECA U.AUTONOMA	4	235
107	CRA 21 CLL 44. SANTA HELENA	4	-
108	CRA 20 CLL 43. LOS CEDROS	4	236
109	CRA 19 CLL 47. LOS CEDROS	4	141
110	CRA 13 CLL 45 C.PERALONSO	5	144
111	SALIDA A NEIRA. KM 1	5	318
112	CRA 18 CLL 34 A.SIERRA MORENA	2	276
113	CRA 12 CLL 46. PERALONSO	5	157
114	CRA 11 CLL 46. PERALONSO	5	158
116	CRA 9 CLL 45 B. BOSQUESDELENCENILLO	5	161
117	CRA 9B CLL45 F. ALTOS DE CAPRI	5	163
118	CRA 10 CLL 48A.CARIBE	5	164

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

119	CRA 11 E CLL 48 C. SAN CAYETANO	5	165
122	CRA 8 CLL 48 H. BENGALA	5	183
123	CRA 7 E CLL 49 A. SOLFERINO	5	180
124	CRA 8 CLL 49. BENGALA	5	-
125	CRA 10 CLL 49. EL PORVENIR	5	166
126	CRA 9 CLL 49. COMUNEROS	5	184
127	CRA 9 B CLL 51 F. COMUNEROS	5	185
128	CRA 13 CLL 47 G. PERALONSO	5	169
129	CRA 15 CLL 49 A. PERALONSO	5	168
131	CRA 16 CLL 51 A. LA ASUNCION	4	224
132	CRA 16 B CLL 51 B. LA ARGENTINA	4	222
135	CRA 23 CLL 49. SAN JORGE	4	237
138	CRA 20 CLL 52 LA LEONORA	8	239
140	CRA 20 CLL 56. LOS ROSALES.DETR- S DE SEMENOR	8	242
141	CRA 14 CLL 57 G. ENTRADA A LA CAROLA	5	-
142	CRA 20 CLL 57. BAJO ROSALES	8	243
145	CRA 9 CLL 57 B ALTA CAROLA	5	241
149	CRA 7 CLL 55. EL SINAI	5	188
150	CRA 11 B CLL 55. PARQUE VILLAHERMOSA	5	187
151	CRA 14 CLL 54C. AVENIDA DEL RIO	5	172
152	CRA 15 CLL 51 F. LA ASUNCION	4	171
153	CRA 9 A CLL 59 A. LA CUMBRE	6	-
154	CRA 9 C CLL 59 A. LA CUMBRE	6	197
155	CRA 9C CLL 6 0. PARQUE LA CUMBRE	6	-
156	CRA 9 CLL 61. LA CUMBRE	6	-
157	CRA 9 B CLL 63 A. MINITAS	6	-
158	CRA 10 A CLL 64. BOCATOMA QUEBRADA MINITAS	6	-
159	CRA 10 CLL 64. MINITAS	6	-
160	CRA 11 CLL 64 A. QUEBRADA MINITAS	6	204
161	CRA 11 CLL 63 B. ENTRADA MINITAS	6	192
162	CRA 11 L CLL 63. CANCHA MINITAS	6	193
163	CRA 10 CLL 65. LA SULTANA	6	-
164	CRA 7 CLL 67. LA SULTANA	6	208
165	CRA 7 A CLL 66 B. LA SULTANA	6	-
166	CRA 8 B CLL 60. LA CUMBRE	6	202
167	CRA 9 B CLL 68. LA SULTANA	6	210
168	CRA 10 CLL 68. LA SULTANA	6	210
169	CRA 11 A CLL 68 A. LA SULTANA.MIRADOR DE LA SIERRA	6	-
170	CRA 12 CLL 68B. LA SULTANA.MIRADOR DE LA SIERRA	6	-
171	CRA 16 CLL 67.SULTANA. ESCUELA DE CARABINEROS	6	-
173	CRA 12 A CLL 65 A. REMANSOS DE LA SULTANA	6	205
174	CRA 7 CLL 58 G. LA CUMBRE	6	199
175	CRA 12 CLL 61. VILLA LUZ	6	-
177	CUCHILLA DEL SALADO	1	-
178	LA LINDA	1	-
179	CRA 3 CLL 10. VILLA PILAR ( ISS)	1	137

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

180	CRA 31 A CLL 67B.FATIMA	9	33
181	CRA 6 CLL 28. EL TACHUELO	2	150
182	CRA 9 CLL 29.EL CAMINO DEL MEDIO	2	150
183	CRA 8 CLL 29.EL CAMINO DEL MEDIO	2	150
184	CRA 8 CLL 48 I. BENGALA	5	-
185	CRA 23 CLL 67. LAURELES	6	-
186	VIA A ARAUCA.	1	148
187	CRA 36 CLL 49 F. EL TUCAN	10	-
188	CRA 28 CLL 72. ALTA SUIZA	6	-
189	EL MAIZAL	2	153
190	VIA SANTA SOFIA-ESTACION URIBE. Ko+300m	1	119
191	CRA 14 CLL 55 E. LA CAROLA ( AV DEL RIO)	5	-
192	CRA 4 A CLL 11.VILLA PILAR DETR-S DEL ATALAYA	1	-
193	AVENIDA 19 No 7 - 69. CAMPO HERMOSO	1	-
194	CRA 32 CLL 49 H. PERSIA	10	293
195	CRA 31 CLL 25. MARMATO	10	46
196	CRA 7 L CLL 54. EL SINAI	5	-
197	ALBANIA ( TALLER)	11	89
198	BARRIO BOSCONIA	11	88
199	BARRIO ALBANIA	11	88
200	CRA 29 CLL 13. EL BOSQUE	11	-
201	CRA 29 CLL 15. PARQUE BARRIOS UNIDOS	11	84
202	CRA 23 CLL 55.LA LEONORA	8	-
203	CRA 35 B CLL 96. ENTRADA L A ENEA	7	259
204	CRA 35 A CLL 95.ENTRADA A JARDINES DE LA ESPERANZA	7	259
205	CRA 32 CLL 93.SAN MARCEL. CONJUNTO CERRADO SANTANA	7	17
206	VIA BATALLON-ENEA. K2+200m. ACADEMIA MILITAR	7	20
207	VIA BATALLON-ENEA.K2. VIVERO LOS CEREZOS	7	21
208	VIA BATALLON-ENEA. ( GLORIETA).K1+700m	7	19
210	CRA 27 CLL 80 ( VIA BATALLON- ENEA).Ko+900m	8	-
211	VIA BATALLON- ENEA.Ko+550m	8	-
212	VIA BATALLON- ENEA.Ko+450m	8	-
213	VIA BATALLON- ENEA .Ko+300m	8	1
214	EDIFICIO DE LA ANDI. VIA BATALLON-ENEA.Ko+250m	8	1
215	BATALLON AYACUCHO	8	-
216	CRA 23 A CLL 71. VIA BATALLON- ENEA. Ko+150m	8	271
217	VIA A LA FRANCIA ( ENTRADA ). K0+50m	1	103
218	BALCONES DE CHIPRE ( DETR-S )	1	102
219	VIA A LA FRANCIA. Ko+ 400m	1	104
220	VIA A LA FRANCIA.Ko+500m	1	104
221	VIA A LA FRANCIA. Ko+600m	1	104
222	VIA A LA FRANCIA. Ko+700m	1	104
223	VIA A LA FRANCIA. Ko+750m	1	104
224	CRA 15 A CLL 5 A. VIA A LA FRANCIA	1	110
225	CRA 15 CLL 6. VIA A LA FRANCIA	1	104
226	CRA 15 CLL 5A.LA FRANCIA. LA MONTANA	1	105



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

227	CRA 24 CLL6. LOS ALCAZARES	1	117
229	CRA 34 CLL 10.ARENILLO.DETR-S RESTAURANTE EL PE-ON	11	100
230	CRA 38 CLL 10 B. NUEVO HORIZONTE	11	101
231	CRA 38 CLL 10 A. NUEVO HORIZONTE	11	101
232	CRA 39 CLL 10 B.NUEVO HORIZONTE	11	101
233	CRA 42 CLL 12. BARRIO ESTAMBUL	11	233
234	CRA 44 CLL 10. ESTAMBUL. CONJUNTO LA MONTA- A	11	-
235	CRA 37 CLL 10 C. SALIDA NOGALES	11	-
236	CRA 38 CLL 10 C. EDIFICIO PORTAL DE LOS NOGALES	11	93
237	CRA 37 CLL 10 C. LOS NOGALES	11	94
238	CRA 36 CLL 10 C. LOS NOGALES	11	94
239	CRA 21 CLL 72 A ( CELEMA). ALTA SUIZA	6	-
240	CRA 22 CLL 72 ( FRENTE A CELEMA ). ALTA SUIZA	6	36
241	CRA 22 CLL 71 ( FRENTE A SAN RAFAEL ). ALTA SUIZA	6	-
242	CRA 19 CLL 67. GLORIETA SAN RAFAEL	6	38
243	CLL 58. CONEXI+N SULTANA-CABLE	6	39
244	CRA 7C No 18-26.DETR-S DE LA CHIMENEA.CAMPOHERMOSO	1	148
245	CRA 13 CLL 63. LA TOSCANA	6	191
246	CRA 13 B CLL 63 B. LA TOSCANA	6	191
247	CRA 14 CLL 63 B. TOSCANA	6	191
248	CRA 15 A CLL 63. LA TOSCANA	6	190
249	EDIFICIOS ALTOS DE GRANADA. LA CAROLA	6	247
250	AVENIDA DEL RIO. AGUAS MANIZALES	6	246
251	CRA 17 CLL 64 A.LA TOSCANA	6	244
252	CRA 17 CLL 63. LA TOSCANA	6	245
254	CRA 20-AVENIDA DEL RIO (QUEBRADA MINITAS)	6	-
255	CRA 20 CLL 57. BAJO ROSALES	8	-
256	CRA 18 CLL 55. BAJA LEONORA	8	-
257	CRA 18 CLL 53. BAJA LEONORA	8	254
258	CRA 17 CLL 51 B. LA ARGENTINA	4	222
259	CRA 23 CLL 58 A. LOS ROSALES. UNIVER. DECALDAS	8	240
260	CRA 15 CLL 49 ( AV DEL RIO)	5	171
261	CRA 15A CLL 49 ( AV DEL RIO PUENTE)	5	167
262	CRA 15 CLL 47 B. PIAMONTE. BARRIO PERALONSO	5	170
263	CRA 27 A CLL 16. EL BOSQUE	11	98
267	CRA 32 A CLL 37. ARRAYANES	10	52
268	CRA 32 CLL 38. CERVANTES	10	-
269	CRA 32 CLL 46. VILLA CARMENZA	10	58
270	CRA 32 CLL 47. VILLA CARMENZA	10	57
271	CRA 34 E CLL 48 C. BAJO PRADO	10	63
272	CRA 33 CLL 48 D. BAJO PRADO	10	64
273	CRA 33 CLL 48 D. BAJO PRADO	10	-
274	CRA 34 C CLL 49 E. EL GUAMAL	10	215
275	CRA 34 D CLL 49 H. GUAMAL	10	217
276	CRA 34 CLL 49 D. VILLA MERCEDES	10	-

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

277	CRA 34 CLL 51. VILLA MERCEDES	10	-
278	CRA 32 CLL 52. EUCALIPTO	10	-
279	CRA 38 CLL 50 C. BARRIO EUCALIPTOS	10	31
280	CRA 38 B CLL 50 C. BARRIO EUCALIPTOS	10	31
281	CRA 22 CLL 14. BELLAS ARTES	3	96
282	CRA 12 CLL 29. BARRIO GALAN	2	151
283	CRA 31 CLL 50 A. PERSIA	10	-
284	CRA 33 CLL 48. BAJO PRADO	10	-
285	CRA 32 CLL 48. BAJO PERSIA	10	-
286	CRA 29 CLL 15. CARMEN	11	84
287	CRA 23 CLL 14. BOSQUE	11	97
288	CRA 11 CLL 57. CAROLITA	5	-
289	CRA 28 CLL 41. ENTRADA ALAMOS	10	-
290	CRA 30 CLL 26. NEVADO	10	45
291	CRA 28 CLL 43 B. ALAMOS	10	55
292	CRA 35 CLL 25 A. EL NEVADO	10	47
293	CRA 32 A CLL 30. NEVADO	10	50
294	CRA 28 CLL 40. VILLA NUEVA	10	260
295	CRA 27 CLL 40. BARRIO VELEZ	10	260
296	CRA 28 CLL 41 A. ALAMOS	10	56
297	CRA 31 B CLL 41 A. ALAMOS	10	56
298	CRA 31 A CLL 41 A. ALAMOS	10	56
299	CRA 31 A CLL 44. PALMAR	10	-
300	CRA 31 A CLL 45. EL PRADO	10	-
301	CRA 19 A CLL 33. LAS DELICIAS	2	225
302	CRA 31 A CLL 46. PRADO	10	-
303	CRA 34 CLL 47 A. EL PRADO	10	54
304	CRA 34 CLL 48 A. PRADO	10	58
305	CRA 36 CLL 8. ARENILLO	11	117
306	CRA 26 B CLL 41 C. LOS ALAMOS	10	55
307	CRA 21 CLL 41. U. AUTONOMA	4	315
308	VIA AUTONOMA- SALIDA A NEIRA. LOS CEDROS	4	317
309	CRA 23 CLL 37 A. TUNEL U. AUTONOMA	4	233
310	CRA 21 CLL 38. FRENTE A LA U. AUTONOMA	4	227
311	CRA 17 CLL 45 B. BARRIO LOS CEDROS	4	142
312	CRA 35 B CLL 95. CRUCE ENEA-PANAMERICANA	7	-
313	VIA BATALLON- ENEA. K2+150m. VIVERO CEREZOS	7	273
314	CRA 68 C LL 10 A. SULTANA	6	-
315	CRA 32 CLL 65. BETANIA	9	313
316	CRA 25 CLL 41. BARRIO VELEZ	10	323
317	CRA 25A CLL 41. BARRIO VELEZ	10	-
318	CRA 28 CLL 25. NEVADO	10	43
319	CRA 32 CLL 28. NEVADO	10	49
320	CRA 40 CLL 65 E. ARANJUEZ	9	-
321	CRA 37 CLL 66A. PIO XII	9	-
322	CRA 38 CLL 67A. FATIMA	9	-

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

323	CRA 37 CLL 66. FATIMA	9	-
324	CRA 35 CLL 68. PIO XII	9	
325	CRA 37 CLL 68. PIO XII	9	
326	CRA 36 A CLL 64. FATIMA	9	-
327	CRA 27 CLL 33. CAMPOAMOR	3	232
328	CRA 7 CLL 29. TACHUELO	2	-
329	CRA 10 CLL 29. BARRIO GALAN	2	151
330	PUENTE OLIVARES. VIA A NEIRA	2	-
331	PUENTE OLIVARES. VIA A NEIRA	2	-
332	BARRIO VILLA JULIA	2	-
333	CRA 8A CLL29. CAMINO DEL MEDIO	2	
334	CRA 6 CLL29. CAMINO DEL MEDIO	2	
336	CRA 18 CLL 32. LAS DELICIAS	1	225 Y 226
337	CRA 18 CLL 34. LAS DELICIAS	2	225 Y 226
341	CRA 1 CLL 9A. SACATIN	1	138

**2.2.2 ZONAS DE UTILIDAD PÚBLICA PARA LA UBICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA LA PROVISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.**

Eliminado: LAS

**1. Lote Planta de Tratamiento Aguas Residuales Los Cábulos:** Parte del predio localizado en suelo urbano, identificado con la ficha catastral 00-02-013-0479-000 de propiedad de Aguas de Manizales S.A. E.S.P., tiene un área de 14.5ha.

En los lotes en los cuales se encuentran proyectadas la construcciones de Plantas de Tratamiento y por tanto se clasifican como Suelo de Protección, si el Plan Integral de Saneamiento determina que no se construirán dichas plantas entonces se desafectara como área de Interés Ambiental.

El lote de Los Cábulos que tendrá variación en los siguientes casos:

a) Si el Plan Integral de Saneamiento y tratamiento de las aguas residuales para el municipio de Manizales que contrate Aguas de Manizales determina que en este sitio se construirá la planta, conservará su carácter de área de Utilidad Pública.

b) Si dicho estudio determina que allí no se construirá la planta de tratamiento de aguas residuales, se clasificará como zona para vivienda de Interés Social, teniendo en cuenta la cota mínima para el servicio de alcantarillado, de tal manera que no se generen vertimientos al río Chinchiná. El proyecto a desarrollar deberá ceñirse al Plan Integral de Saneamiento de Manizales.

**2. Escombreras Municipales:** Creadas en cumplimiento a la resolución 541 de 1994 expedida por el Ministerio del Medio Ambiente, "Por medio de la cual se regula el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concreto, y agregados sueltos, de construcción, de demoliciones y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación", en seis sitios para escombreras, ubicados estratégicamente dentro del casco urbano, las cuales se encuentran delimitados en el

plano "Suelo de Protección Urbano – Areas de Protección Ambiental – Ubicación de Escombreras Municipales" que forman parte integral del presente Plan de Ordenamiento y cuyo uso final será únicamente el recreativo y/o de esparcimiento, no permitiéndose construcción alguna. La Administración Municipal realizará un estudio en el corto plazo (programa de ejecución) para determinar la ubicación de una nueva escombrera que preste servicio en el sector oriental de la ciudad.

Se clasifican como áreas de conservación activa y son las siguientes:

Eliminado: ¶

**Escombrera Villapilar:** "El sitio de partida de la poligonal que encierra el área de la escombrera, denominado 1, se ubica en la intersección de la calle 10 con la vía antigua a Arauca. De este punto y bordeando esta vía en dirección Este, se avanza 177.40 m hasta encontrar el punto denominado 2. De este sitio y en sentido Norte, se recorren 202.46 m. hasta el punto denominado 3; de aquí se continúa en sentido Noroeste, avanzando 42.41 m hasta el punto denominado 4. Luego se avanza un trayecto de 91.78 m. en dirección Oeste hasta el punto 5 y luego se gira en dirección Suroeste 127.31 m. hasta el punto denominado 6, de este punto y en dirección Sureste bordeando la vía Antigua a Arauca en un trayecto de 115.91 m. se llega al punto 1, sitio de partida de la poligonal, envolviendo un área de 40.780,40 m<sup>2</sup>."

**Escombrera El Bosque:** "El punto de partida de la poligonal que engloba el área de la escombrera, denominado 1, se ubica en la carretera 31A con calle 12A del Barrio El Bosque. Avanzando 152.96 m aproximadamente en dirección S 30° E. Se encuentra el punto 2, de este punto y en la misma dirección en un trayecto de 203.13 m hasta la intersección con la carretera Panamericana, sobre la margen este del Barrio Bosconia, se define el punto 3. De este punto y bordeando la carretera Panamericana en dirección Este a 47.70 m. encontramos el punto 4. De aquí y recorriendo 147.65 m. en dirección general Norte encontramos el punto 5; de este último y continuando en dirección general Nor-oeste a 167.22 encontramos el punto denominado 6, de aquí y en la misma dirección una vez recorridos 194.04 m. se llega al punto 7. De allí se continúa en dirección Oeste y a una distancia de 60.31 m. está el punto indicado como 8, a partir de este y una vez recorridos 57.69 m se llega al punto 9; después en dirección Sur-este a una distancia de 67.76 m está el punto denominado 10, a partir del cual y en un trayecto de 72.70 m en dirección general Sur-oeste se llega al punto 11; de aquí girando hacia el norte y a una distancia de 45.25 m se encuentra el punto 12. De este y una vez recorridos 32.40 m en dirección Oeste se tiene el punto denominado 13 ubicado sobre la calle 12 A y por último, luego de recorrer 29.07 m. en sentido sur, paralelo a la calle 12 A, volvemos al punto de partida en el punto 1. Definiéndose así una extensión de la escombrera de 55.296,17 m<sup>2</sup>."

Eliminado: ¶

**Escombrera Villa Carmenza:** "El punto de partida de la poligonal que encierra el área de esta escombrera, identificado como 1, esta ubicado en la intersección entre la calle 26 y la carrera 39 del barrio Bajo Nevado. De este punto y avanzando 13.48 m. por la Calle 26 en dirección general Sur-este, encontramos el punto 2; de este punto en sentido Nor-este, a una distancia de 205.71 m, sobre la calle 48 se ubica el punto denominado 3; a partir del cual y bordeando la calle 48 en dirección Nor-este en una tramo de 229.42 m se llega al punto 4, en la intersección con la carrera 37A en el Barrio Guamal. Del punto anterior y con rumbo Norte, tomando la carrera 37A y luego de recorrer 136,49 m se encuentra el punto denominado 5, a partir de este y

con una dirección general Nor-oeste a una distancia de 157.51 m se ubica el punto 6 sobre la Quebrada Única. De aquí y en sentido general Oeste, una vez recorrido un tramo de 131.69 m se encuentra el punto 7 bordeando la cancha de fútbol del Barrio Bajo Andes. De este sitio y continuando en dirección general S 70° W luego de recorrer una distancia de 188.87 m esta el punto 8 del polígono sobre la carrera 35A, de allí y girando hacia el Sur-este, bordeando el perímetro del barrio Los Andes en un trayecto de 171.58 m se llega hasta el punto 9. De aquí se continúa rodeando el perímetro Oriental del barrio Los Andes en sentido Sur-este en un trayecto de 149.89 m hasta el punto 10. Luego de definir este punto, se sigue en dirección Sur-oeste en una distancia de 141.67 m al punto de partida o cierre del polígono. Esta escombrera envuelve un área de 66.365,09 m<sup>2</sup>”.

**Escombrera Santos:** “El polígono que encierra esta escombrera tiene su punto de origen denominado 1 ubicado sobre la carrera 34C del barrio Guamal III Etapa, de este punto y tomando una dirección general Este, luego de cruzar la Quebrada Guamal, en un recorrido de 117.12 m encontramos el punto 2, sobre la Vía Antigua a Villamaría. De este punto y continuando en un trayecto de 78.81 m por la Antigua Vía a Villamaría, en dirección Nor-este, se llega al punto 3, luego por esta vía en un tramo de 58.71 m en sentido Este está el punto denominado 4; a partir de este punto y por la misma vía, en dirección Nor-este, a 128.30 m está el denominado punto 5 de esta poligonal.

A partir de este último punto y después de un trayecto de 86.02 m hacia el Oeste, se llega al punto 6, ubicado en extremo posterior de la Iglesia del Espíritu Santo del Barrio

Eliminado: ➔

Guamal. De este punto y continuando en la misma dirección a una distancia de 60.90 m se llega a la confluencia entre la carrera 34C y la calle 49C lugar donde se ubica el punto 7; desde aquí y girando hacia el Sur-oeste, y luego de recorrer 113.88 m por la carrera 34C se alcanza el punto 8 de la poligonal que encierra esta escombrera.

Por último y continuando en la dirección ya indicada, por un trayecto de 116.32 m, volvemos al punto 1 de partida del polígono que enmarca esta escombrera en un área de 27.999,66 m<sup>2</sup>.

Eliminado: ➔

Eliminado: ➔

**Escombrera INEM:** “El área que involucra esta escombrera comprende la parte alta de la microcuena de la Quebrada San Luis Gonzaga entre la calle 55A, el INEM Baldomero Sanín Cano, el edificio Central y el jardín botánico de la Universidad de Caldas. El polígono de esta escombrera tiene su punto de origen en 1, a partir del cual y tomando una dirección general hacia el Este en un trayecto de 174.45 m se encuentra el punto 2. De este punto, con un recorrido en la misma dirección de 101.22 m se llega al punto denominado 3; de allí girando al Sur-este un trayecto de 46.70 m se ubica el punto 4. De este y en sentido general hacia el Nor-este a 89.54 m se encuentra el punto 5 del polígono. A partir de este punto y avanzando 85.12 m. en dirección general Norte se llega al punto 6, del cual y en la misma dirección una vez recorridos 56.27 m se ubica el punto 7 sobre la calle 55A, en el extremo posterior del Inem Baldomero Sanín Cano. Por esta misma vía, en sentido Nor-oeste a una distancia de 116.60 m se llega al punto 8; de allí y girando al Norte a 78.12 se encuentra el punto 9, sobre la Quebrada San Luis Gonzaga.

A partir de este punto y tomando un rumbo al Sur-oeste en un tramo de 25.31 m se ubica el punto 10, del cual y en el mismo rumbo a una distancia de 169.17 m se tiene

Eliminado: ➔

el punto 11. Por último y a partir de este punto y continuando en dirección general Sur-oeste, volvemos al sitio de partida del polígono correspondiente a esta escombrera, que abarca una extensión de 56.608,17 m

Eliminado: →

Eliminado: →

Eliminado: →

**Escombrera Bajo Palermo:** Esta escombrera involucra una área cuyo polígono tiene su origen en el punto 1, ubicado en la intersección entre la calle 69 con la carrera 29C del barrio Bajo Palermo. De este punto y en dirección Norte, luego de recorrer 170.88 m. se encuentra el punto 2 sobre un canal, de aquí y con rumbo Nor-oeste a una distancia de 113.46 m, en la intersección entre la carrera 30 y la calle 65A del barrio Fátima, se ubica el punto denominado 3. Desde este lugar, y una vez transitados 181.01 m hacia el Sur-este por la carrera 30, se llega al punto 4, en la intersección de esta carrera con la calle 68. De este sitio y bordeando esta última calle, en dirección Oeste, a 86.84 m se ubica el punto 5. A partir de este punto y con dirección Sureste, luego de recorrer 91.40 m encontramos el punto 6, de donde en sentido Sur-este a 61.37 m se encuentra el punto 7. Partiendo de este y avanzando 65.64 m. al Sureste se llega al punto 8, en la intersección con el camino que conduce a la urbanización Villa del Campo. Luego, continuando al oriente por este camino en un trayecto de 71.55 m se llega al punto 9. De este lugar, se continúa en sentido Nor-este 47.07 m hasta encontrar el punto 10 en el extremo Sur-oeste de la carrera 29A en la Urbanización Villa del Campo. De allí, girando al Sur-este y recorriendo un tramo de 17.55 m se encuentra el punto 11 del polígono. Por último, desde el punto 11 en un recorrido de 77.29 m, al Nor-este sobre la carrera 29A, se llega al punto 12 ubicado en la intersección de esta carrera con la calle 69, y desde este último punto girando hacia el Oeste por la calle 69A, luego de un trayecto de 67.94 m se vuelve al punto origen del polígono correspondiente a esta escombrera. La escombrera en mención se extiende en un área de 29.959,77 m<sup>2</sup>.”

Eliminado: ¶

Eliminado: AREAS

### 2.2.3 ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ZONAS DE RIESGO

Los asentamientos humanos localizados en zonas de riesgo, se indican en el Cuadro 2 donde también están incluidas las medidas para mitigar el riesgo (Tratamiento e intervención) y se localizan en los Planos AU-16-1; AU-17-1 Y AU-18-1 los cuales quedarán con la versión 2003.

Eliminado: ¶

Eliminado:

El Mejoramiento del Entorno en general consiste en la realización de las siguientes obras:

- Cambios en la geometría del talud.
- Manejo de aguas superficiales (Zanjas colectoras, acequias, etc.)
- Manejo de aguas subsuperficiales (Trincheras filtrantes, filtros en zanja, drenes, etc.)
- Estructuras de contención (Muros en concreto ciclópeo, reforzado, pantallas ancladas, gaviones, muros en tierra armada, etc).
- Corrección de cauces: (Diques, Gaviones, etc).
- Protección (cobertura vegetal).
- Mantenimiento y recuperación.

Es de anotar, que la selección e identificación de las obras a realizar en cada zona de riesgo la definen los estudios geológicos y geotécnicos que se lleven a cabo previamente y no se podrán realizar nuevas construcciones e instalaciones de servicios públicos

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

básicos en las zonas de mejoramiento hasta que no se realicen las obras correctivas que garanticen la estabilidad global del sector, bien sea por parte del municipio o del urbanizador; siendo el ejecutor el responsable del mantenimiento respectivo. El municipio podrá cofinanciar de manera concertada con Corpocaldas tanto la ejecución de las obras como su mantenimiento con recursos de la sobretasa ambiental.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

**CUADRO 2. ZONAS DE RIESGO POR DESLIZAMIENTO E INUNDACIÓN URBANAS  
(Plano BU -74-3)**

COMUNA	BARRIO	DELIMITACION (No. De Zona)	TRATAMIENTO E INTERVENCIÓN	
			Reubicación (Suelo de Protección)	Mejoramiento Entorno * (Suelo Potencialmente Reurbanizable)
1	Sacatín	(1). Desde la etapa final de Villa Pilar II (Cra 1ª) sobre la vía sin pavimentar, incluyendo un caserío a margen izquierda de ésta, hasta la vía principal Manizales- La Linda, extendiéndose lateralmente hasta la parte trasera de las viviendas ubicadas sobre la calle 9ª. También se presenta en el sector de la finca La Gloria, ubicada a 156 m. Aproximados de la vía que conduce a la escuela Antonio José de Sucre.	Sector de filo seco	Sector restante
	Bella vista	(1). En el sector de Bella Vista, margen derecha de la vía que de Villa Pilar conduce a La Linda, 68 m. aproximadamente adelante del camino que lleva a la finca El Triunfo.	Todo	
	Barrios entre la Bomba Arauca y la Linda	(2). Sobre la vía que de Manizales conduce a Arauca, diagonal al crematorio Juana de Arco.		Todo el sector
		(3). Margen derecha la vía que de Manizales conduce a Arauca, aproximadamente 66 m. antes del área donde se ubica el motel Las Vallas, hasta la quebrada El Mico. (4). Margen izquierda de la quebrada El Mico, a 93 m. Aproximadamente de la intersección de ésta con el camino que conduce al antiguo basurero.	Todo	
2	Barrio Galán	(5). Margen izquierda de la antigua carretera que de Manizales conduce a Neira, desde la intersección de ésta con el puente Olivares, sobre el camino que conduce al antiguo basurero, hasta la quebrada Olivares. (7). Ladera izquierda de la quebrada Olivares, a ambos costados de la calle 31; desde la carrera 16 hasta la carrera 5 A, barrio Holanda, sectores de los barrios San Vicente de Paul, en la margen derecha de la calle 31; San Ignacio, en la ladera que limita con el barrio Galán, a ambos lados de la calle 30 entre carreras 10 y 12; La Avanzada, desde la carrera 8 hasta la carrera 11 entre calles 27 y 28, incluyendo el sector conocido como el camino del Medio, prolongándose a lo largo de la carrera 8 hasta donde ésta confluye en la calle 31, continuando sobre la margen izquierda de ésta última hasta la parte final del barrio Holanda, involucrando un sector de la ladera entre la carrera 5 A y la quebrada Olivares.	Todo  Viviendas a partir de Fe y Alegría sobre la vía la margen izquierda bajando y las Viviendas en la parte baja lindando con la Quebrada Olivares	Todo el sector
	San Ignacio		Viviendas que están lindando con el barrio Galán	Todo el sector
	Camino del medio Rincón Santo (Avanzada)		Viviendas limitando con el barrio Galán Viviendas limitando con Galán	Todo el sector Todo el sector

\*Obras de estabilidad según estudios geológico-geotécnicos previos, mejoramiento vial, peatonal, de servicios básicos y vivienda, entre otros.



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

**ZONAS DE RIESGO POR DESLIZAMIENTO E INUNDACIÓN URBANAS  
(Plano BU -74-3)**

COMUNA	BARRIO	DELIMITACION (No. De Zona)	TRATAMIENTO E INTERVENCIÓN	
			Reubicación (Suelo de Protección)	Mejoramiento Entorno * (Suelo Potencialmente Reurbanizable)
	Asís	(8). Entre calles 24 y 27, hasta la quebrada El Mico.	Viviendas a partir de la peatonal hacia abajo	De la peatonal hacia arriba
	Jazmín		A partir de la peatonal hacia abajo	De la peatonal hacia arriba
	Estrada Sierra Morena		Parte Baja Resto del sector	En la parte plana Hasta el final de la vía principal
3	La Isla	(28). Entre las carreras 27 y 27 A y las calles 22, 23 y 24.		En las laderas
5	Mata de Guadua (Bajo Corinto)	(6). Margen derecha e izquierda de la vía que de Manizales conduce a Neira, en el sector de bajo Corinto.	Viviendas a media ladera, margen izquierda de la vía que conduce a Bajo Corinto y el sector llamado Santa Elena	Solo las viviendas que están sobre la vía que conduce a Bajo Corinto y que tienen conexión de alcantarillado
	Villa Julia (Perimetral)	(10). Entre las calles 40 y 40 A y entre la carrera 17 y la Vía que de Manizales conduce a Neira, la parte superior del talud contra la quebrada Olivares y la calle 39 y en la calle 38 A, entre las carreras 15 A y 15 B.	Parcial	
	Vía al Guamo Divino Niño (vía al Guamo)	(11). A lo largo de la quebrada El Guamo, desde el barrio Bengala, hasta el barrio Bosques del Norte.	Todo Todo	
	Entre Solferino y Sinai	(12). A lo largo de la quebrada Rosa María, entre los barrios Solferino y Sinai.		Sector perimetral en límites con el Sinai
6	Villa Luz	(13). En los extremos norte y sureste.		Todo el sector. No dejar construir
7	Chachafruto	(14). Desde la vía que conduce al Bosque Popular el El Prado, hasta la quebrada El Perro.	Viviendas margen derecha de la quebrada El Perro y al final de la desembocadura	Todo el sector
	Lusitania	(34). En el barrio Lusitania; parte baja de Lusitania Etapa I y entre las calles 82 y 82ª y las carreras 37ª y 38ª, en Lusitania Etapa II.		Todo el sector
8	Zona aledaña al barrio La Playita	(35). A 200 mt. aproximados del barrio La Playita, Sector de los canales de La Central Hidroeléctrica de Caldas (CHEC).		Todo
	Quebrada Minitas	(36). En el sector de Aguas de Manizales		Todo
9	La Playita	(15). Barrio La Playita en su totalidad.	Todo	
	Campo Alegre	(16). En el Barrio Campo Alegre.	Todo	
	Vivienda popular	(17). Barrio Vivienda Popular en su totalidad	Sector limitante con la quebrada Sancancio	Viviendas sobre la vía principal
	El Aguacate	(17). Barrios El Aguacate y Vivienda Popular en su totalidad	Parte Baja	Parte Alta
	Sauces - Zafiro	(18). Entre los barrios Vivienda popular y Pio XII.	Parte Baja	Parte Alta
	Ventideros	(19). Entre las carreras 39 A y 37 y la calle 66.		Todo el sector
	La paz	(20). Barrio La Paz en su totalidad.	Todo	
	Alto Castilla	(21). Laderas Norte y Sur de la quebrada San Luis, al Este de la carretera Panamericana, entre los barrios Camilo Torres y 11 de Noviembre.	Todo	
	Camilo Torres - Eucaliptos	(21ª). Margen derecha de la vía que del barrio Eucaliptos conduce al barrio Camilo Torres.		Todo
Vía Panamericana	(37). Al Oeste del barrio La Playita a 320 mt. aproximados de éste, frente a la estación de gasolina Los Cábmulos.		Todo	
10	Ranchos del cafetal	(22). Ladera Norte de la quebrada San Luis, en la parte trasera del conjunto residencial El Portal de San Luis.	Todo	
	Bajo Persia	(23). Parte alta del barrio Bajo Persa.	Ladera parte alta	Parte baja

### ZONAS DE RIESGO POR DESLIZAMIENTO E INUNDACIÓN URBANAS (Plano BU-74-3)

COMUNA	BARRIO	DELIMITACION (No. De Zona)	TRATAMIENTO E INTERVENCIÓN	
			Reubicación (Suelo de Protección)	Mejoramiento Entorno* (Suelo Potencialmente Reurbanizable)
	Alto Persia	(24). En el barrio Alto Persia, hacia el costado Occidental de la calle 49.	Parte baja	Parte media y alta
	Bajo Cervantes	(25). Ladera Norte de la quebrada Marmato, aproximadamente desde la calle 29, hasta 70 m. Antes donde se intersectan las carreras 36 A y 32 A.		Todo
	Bajo Nevado	(26). En la ladera Oeste de la quebrada Unica, desde la vía panamericana hasta 38 m. Después de la carrera 36, en el barrio Los Andes y en sentido Este -Oeste, se prolonga desde el drenaje afluente de la quebrada Unica y a lo largo de ésta 144 m. Aproximadamente hasta la vía Panamericana, girando con rumbo Noroeste y continuando en la parte superior de la ladera Este de la quebrada Marmato, hasta 23 m. después de la carrera 32.		Todo el sector. Solo quedarán las viviendas existentes.
	Andes			Todo
	Bajo Andes		Todo	
	Marmato	(27). En la ladera Oeste de la quebrada Marmato, Entre las carreras 30 y 31, y desde la parte final de las calles 22, 23 y 24, hasta la quebrada Marmato.		Todo
11	20 de Julio camino antiguo Villamaría	(29). Ladera Oeste de la quebrada Marmato, franja en sentido Nor-Sur, a lo largo de la calle 21, desde la carrera 32 hasta la carretera Panamericana.	A partir del carretable, hasta la Vía Panamericana	Parte Alta, sobre la vía principal hasta empezar el carretable
	Albania	(30). Barrio el Carmen II etapa.		Parte Baja
	Bosconia	(31). Bosconia en su totalidad.	Sector en límites con la quebrada	Parte baja en límites con la vía Panamericana
	El Rocío (Niño Jesús de Praga) Vía Panamericana	(32). Parte baja del Barrio Niño Jesús de Praga.		Sector en límites con la quebrada
	Villa Kempis	(33). Sector Hotel Villa Kempis, desde la avenida El Centenario hasta la calle 9.		Parte Baja

\* Obras de estabilidad según estudios geológico-geotécnicos previos, mejoramiento vial, peatonal, de servicios básicos y vivienda, entre otros.

**Suelo de Protección:** Se consideran suelo de protección las zonas de riesgo no mitigable.

**Suelo Potencialmente Reurbanizable:** Comprende las zonas que pueden seguir siendo urbanizadas, una vez se hallan realizado obras correctivas (mejoramiento del entorno), por tal motivo no se clasifica suelo de protección.

La Administración Municipal debe emprender las siguientes acciones a corto, mediano y largo plazo en las zonas de amenaza y riesgo urbanas:

- **Reubicación de viviendas localizadas en zonas de riesgo no mitigable por deslizamiento.** Comprende las siguientes actividades:

- . 1. Gestión de Recursos (para actividades 2, 3 y 4).
- . 2. Reubicación.
- . 3. Estudios geológicos, geotécnicos y ambientales en zonas con riesgo no mitigable para determinar las obras y actividades a emprender en las áreas donde se efectúa la reubicación.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

. 4. Ejecución de obras.

Las anteriores actividades se desarrollarán para cada una de las zonas detectadas de riesgo en el POT. de acuerdo con las prioridades de actuación obtenidas, así:

SECTOR	TEMPORALIDAD		
	Corto Plazo	Mediano Plazo**	Largo Plazo**
Sector Vía al Guamo y niño Jesús de Praga	*	X	
Mata de Guadua (Corinto)	*	X	
Alto Castilla	*	X	
La Paz	*	X	
20 de Julio Camino viejo a Villamaría	*	X	
Estrada	*	X	
Sierra Morena	*	X	
Sacatin ( Filo Seco)	*	X	
Alto y Bajo Persia	*	X	
La Playita	*	X	
Campo Alegre	*	X	
Galán	*	X	
Camino del Medio	*		X
Rincon santo	*		X
Asis	*		X
Jazmin	*		X
Ranchos del Cafetal	*		X
Bajo Andes	*		X
Aguacate, Zafiro y Sauces	*		X
Vivienda popular	*		X
Bosconia	*		X
Villa Julia Perimetral	*	X	X
Barrios entre la Bomba Arauca y la Linda	*		X
Chachafruto	*	X	X
Bella Vista	*		X

\*Gestión de Recursos (Actividad 1)

\*\*Convenio Corpocaldas - Municipio de Manizales (Actividades 3 y 4)

**- Realización de obras para el mejoramiento integral del entorno de las zonas de riesgo por deslizamiento.** Comprende las siguientes actividades:

1. Gestión de Recursos.
2. Estudios geológicos, geotécnicos y ambientales en las zonas de mejoramiento para determinar las obras a realizar.
3. Realización de obras para el mejoramiento integral del entorno.

Las anteriores actividades se desarrollarán para cada una de las zonas detectadas de riesgo en el P.O.T de acuerdo con las prioridades de actuación obtenidas, así:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

ACCIONES	TEMPORALIDAD		
	Corto Plazo	Mediano Plazo**	Largo Plazo**
Solferino perimetral	*	X	
Villa Luz	*	X	
Corinto (solo viviendas que están sobre la Vía que conduce hacia bajo corinto y todo alto Corinto)	*	X	
Sacatín	*	X	
Zona entre Camilo Torres y Eucaliptus	*	X	
20 de julio hasta la vía pavimentada	*	X	
Bosconia	*	X	
Bajo Cervantes	*	X	
Andes	*	X	
Bajo Nevado	*	X	
Galan	*	X	
San Ignacio	*	X	
Camino del medio	*	X	
Asis	*	X	
Jazmin	*	X	
Estrada	*		X
Sierra Morena	*		X
Alto y bajo persia	*		X
Marmato	*		X
Villa Julia perimetral	*	X	X
Chachafruto	*		X
El Aguacate, Sauces y Zafiro	*		X
Vivienda popular	*		X
Ventidaderos	*		X
Zona aledaña a la vía panamericana	*		X
La Isla	*		X
Lusitania	*	X	X
Albania	*	X	X
Villa Kempis	*		X

\* Gestión de Recursos (Actividad 1)

\*\* Convenio Corpocaldas - Municipio de Manizales (Actividades 2 y 3)

**- Definir las zonas de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por incendio para el área urbana.** Comprende las siguientes las siguientes actividades:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

ACTIVIDADES	TEMPORALIDAD		
	Corto Plazo	Mediano Plazo*	Largo Plazo*
Gestión de Recursos.	x		
Inventario de tipologías constructivas (Actualización).		x	
Zonificación de Amenazas, Vulnerabilidad y Riesgo.		x	
Estudios para definir acciones (reubicación, mejoramiento, entre otros).		x	
Inventario de viviendas.			x
Aplicación de acciones.			x

\* Convenio Corpocaldas - Municipio de Manizales

- **Actualización de las zonas de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por inundación en los sectores de La Playita, Lusitania, La Toscana y Aguas de Manizales.** Comprende las siguientes las siguientes actividades:

ACTIVIDADES	TEMPORALIDAD		
	Corto Plazo	Mediano Plazo*	Largo Plazo*
Gestión de Recursos.	x		
Estudios topográficos, geológicos y de caudales.		x	
Zonificación de amenazas, vulnerabilidad y riesgo.		x	
Estudios para definir acciones (reubicación, mejoramiento, entre otros).		x	
Inventario de viviendas.			x
Aplicación de acciones.			x

\* Convenio Corpocaldas - Municipio de Manizales.

**CUADRO 3. TRATAMIENTO SUELO DE PROTECCIÓN URBANO (Planos BU-62-1; BU-63-1; BU-64-1; AU-16-1; AU-17-1 y AU-18-1) VERSIÓN 2003**

SUELO DE PROTECCIÓN	TRATAMIENTO
Laderas de Protección	Preservación Estricta
Áreas con Tratamientos Geotécnicos	Preservación Estricta
Áreas de Interés Ambiental Retiro de Cauces Ecoparque Los Yarumos Ecoparque Alcázares Cerro Sancancio	Conservación Activa
Zonas de Utilidad Pública para la ubicación de la infraestructura de Servicios Públicos.	Regeneración y mejoramiento Preservación Estricta Conservación Activa (según el caso específico)
Áreas de Riesgo para la ubicación de Asentamientos Humanos	Preservación Estricta, Regeneración v Mantenimiento

Eliminado: ¶

Eliminado: ¶

Eliminado: ¶

## 2.3 LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA

Eliminado: PARA:

### 2.3.1 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Con formato: Numeración y viñetas

La siguiente es una descripción precisa de las dimensiones de las distintas vías que conforman la red vial urbana del Municipio de Manizales y que se deben conservar para cualquier tipo de desarrollo a implantar en sus costados.

SECCIONES DE LA RED VIAL BASICA											
Código	Vía	TOTAL	Antejardín	Andén	Zona Verde	Calzada	Separador	Calzada	Zona Verde	Andén	antejardín
	Avenida Kevin Angel Mejia		5.0	2.5	-	7.0	2.0	7.0	-	2.5	50
	Avenida Kevin Angel Mejia Tramo Paralela Norte- Vía Neira		5.0	2.5	-				-	2.5	2.0R.A
	Avenida Alberto Mendoza Tramo Quebrada el perro – Maltería										
	Avenida Alberto Mendoza Tramo Batallón – Quebrada el perro										
	Avenida Centenario		4.0	2.0	2.0				2.0	2.0	Ladera
	Avenida Santander		5.0	2.0	-	7.0	2.0	7.0	-	2.0	50
	Avenida Paralela Sur		5.0	2.0	-	6.5	2.0	6.5	-	2.0	50
	Avenida Silvio Villegas		5.0	2.0	1.0				1.0	2.0	50
	Avenida Cumanday		5.0	2.0	-				-	2.0	50
	Conexión Sultana – El Cable		5.0	2.0	-				-	2.0	50
	Avenida Bernardo Arango		5.0	2.6	-				-	2.6	50
	Avenida Lindsay		5.0	1.5	1.5				1.5	1.5	50
	Calle 54: cras. 23 a 28		5.0	1.5	-				-	1.5	50
	Calle 62: cras. 23 a 25		5.0	1.5	-				-	1.5	50
	Cra. 24 : calles 62 a 65		5.0	1.5	-				-	1.5	50
	Avenida José Reestreno		5.0	2.0	1.0	7.0	2.0	7.0	1.0	2.0	50
	Avenida Las Araucarias		4.0	3.7	-				-	Existent 2.5	Existent. Ladera
	Avenida 12 de Octubre		5.0	2.0							
	Cra. 24 :calles 11 a 35		-	1.5	-	7.0	-	-	-	1.5	-
	Cra. 25 :calles 11 a 35		-	1.5	-	7.0	-	-	-	1.5	-

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

Vía	TOTAL	Antejardín	Andén	Zona Verde	Calzada	Separador	Calzada	Zona Verde	Andén	antejardín
Vía Fátima Un Nacional Variante		3.0	1.5	-				-	1.5	30
Cra. 19 : San Rafael– calle 74	18.0	3.0	1.5	1.0	7.0	-	-	1.0	1.5	30
Cra. 20 : Autónoma- La Leonora Calzadas entre 6.5 y 7.5 mts.		-	1.5	3.5		-	-	3.5	1.5	-
Calzadas entre mayor 7.5 mts. Via Villamaria: O.Otún La Fuente La Fuente – Variante Sur Calle 20: Cras. 10 a 15 Cras. 15 a 26		-	1.5	2.5		-	-	2.5	1.5	
		3.0	1.5	-		-	-	-	1.5	30
		4.0	1.5	6.0	9.0	-	-	6.0	1.5	40
	18.5	3.0	2.0	-	8.5	-	-	-	2.0	30
		-	1.5	-		-	-	-	1.5	-
Cra. 22 : Calles 44 a 55 Calzadas menores 9.0 mts. C. Iguales o mayores 9.0 mts.										
		-	1.5	1.0		-	-	1.0	1.5	-
		-	1.5	-		-	-	-	1.5	-
Calle 25: Cras. 12 a 26 Cras. 26 a 28	10.0	-	1.5	-	7.0	-	-	-	1.5	-
	13.0	-	2.0	9.0	-	-	-	-	2.0	-
Calle 67: Av. Kevin A – cra. 23 Cras. 23 a 25	26.0	4.0	1.5	-	7.0	1.0	7.0	-	1.5	40
	22.0	5.0	1.5	-	9.0	-	-	-	1.5	50
Cra. 25 a Fátima	22.0	5.0	1.5	1.0	7.0	-	-	1.0	1.5	50
Vía a Gallinazo Pte. La Libertad – Av. Cumanday Av. Cumanday – Gallinazo										
	30.0	5.0	1.5	5.0	7.0	-	-	5.0	1.5	50
	42.0	9.0	2.0	6.0	8.0	-	-	6.0	2.0	90
Vía a Morrogacho	22.5	5.0	1.5	1.0	7.5	-	-	1.0	1.5	50
Calle 26: Cras. 12 a 18 Cras. 18 a 26	11.0	-	1.5	-	8.0	-	-	-	1.5	-
	10	-	1.5	-	7.0	-	-	-	1.5	-
vc Calle 48: Cras 25 a 27 Cra. 28 a la Fuente	20.0	3.0	2.0	-	10.0	-	-	-	2.0	30
	16.0	3.0	1.5	-	7.0	-	-	-	1.5	30
Carrera 18 Cras. 28 a 33 Carrera 23 Vía de los Urapanes	12.0	-	1.5	-	9.0	-	-	-	1.5	-
		4.0	2.0	2-3				2-3	2.0	40
Cra. 5 Santa Sofía –La Francia	20.0	4.0	1.5	1.0	7.0	-	-	1.0	1.5	40
Vía alto del Perro	17.0	3.0	1.5	1.0	6.0	-	-	1.0	1.5	30
ra Banca del Ferrocarril	29.0	-	1.5	7.5	7.0	-	-	7.5	1.5	-
Carrera 19: calles 21 a 29										

En los costados de cuadra donde existan dimensiones superiores a las consignadas en los gráficos, éstas deben conservarse.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

SECCIONES EN LOS PROYECTOS DE VÍAS											
Código	Vía	TOTAL	Antejardín	Andén	Zona Verde	Calzada	Separador	Calzada	Zona Verde	Andén	Antejardín
VÍAS ARTERIAS PRINCIPALES											
	Avenida Colón y Sesquicentenario	42	5.0	3.0	40	7.0	2-4	7.0	4.0	3.0	5.0
	Doble calzada Variante sur	42	5.0	2.0	45	7.0	3.0	7.0	4.5	2.0	7.0
	Rio Chinchiná – vía al Magdalena	40	5.0	2.0	45	7.0	3.0	7.0	4.5	2.0	5.0
	Kevin Angel Merc. LibreFundadores	31	5.0	2.5	-	7.0	2.0	7.0	-	2.5	5.0
	La fuente – variante sur	32	4.0	2.0	-	7.0	2.0	7.0	-	2.0	4.0
	Avenida del ferrocarril	29	3.5	1.5	20	6.5	2.0	6.5	2.0	1.5	3.5

SECCIONES EN LOS PROYECTOS DE VÍAS									
Código	VÍA	TOTAL	Antejardín	Zona Verde	Andén	Calzada	Andén	Zona Verde	antejardín
	Variante Norte Coca cola Q. El Perro	22	4.0	2.0	1.5	7.0	1.5	2.0	4.0
	Conexión INEM – ICA	18	3.0	-	1.5	9.0	1.5	-	3.0
	Conexión INEM – Eucaliptus	18	3.0	-	1.5	9.0	1.5	-	3.0
	Anillo vial comuna 5	28	5.0	-	1.5				
	Nueva vía Villamaría desde la fuente	24	4.0	2.0	1.5	9.0	2.0	1.5	4.0
	Batallón – Variante sur	32.5	7.0*	2.0	2.0	10.5	2.0	2.0	7.0
	Vía alto del Perro	21	3.0	2.5	1.5	7.0	1.5	2.5	3.0

\*Talud



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

EN LAS VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS											
Código	VÍA	TOTAL	Antejardín	Zona Verde	Andén	Calzada	Separador	Calzada	Andén	Zona Verde	Antejardín
	Anillo vial comuna 5	28	5.0	-	15	6.5	2.0	6.5	1.5	-	5.0
	Conexión Avdas 12 de Octubre-José Restrepo	31	5.0	1.0	15	7.0	2.0	7.0	1.5	1.0	5.0
	Vía Enea - Sena – vía al Magdalena	32	5.0	-	20	7.0	2-4	7.0	2.0	-	5.0
	Avenida el Guamo	24	4.0	-	20	7.0	2.0	7.0	2.0	-	-
	Avenida Kevin Angel – Vía al Magdalena	31	5.0	-	25	7.0	2.0	2.5	-	-	5.0
	Avenida José Restrepo– La Linda	31	5.0	2.0	15	7.0	2-4	7.0	1.5	2.0	5.0

Se conservarán las secciones de las vías en nuevas urbanizaciones contempladas en el Acuerdo 054 de 1993. hasta que se aprueben las Normas de Urbanismo, Construcción y Usos del Suelo de Manizales

La administración Municipal desarrollará el Plan de Movilidad Vial, articulado al Plan de Espacio Público y al estudio del sistema integrado de transporte, doce (12) meses después de aprobado el presente acuerdo. El Plan estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal, Secretaría de Transito y Transporte, INVAMA y Secretaría de Obras Públicas. Deberá ser concertado con los gremios del transporte, los usuarios y la comunidad en general. El presente acuerdo acoge en su totalidad este plan de movilidad vial.

### 2.3.2 REDES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

Con formato: Numeración y viñetas

De acuerdo con lo establecido en la visión del P.O.T. y con el fin de orientar de manera ordenada (tanto territorial como ambientalmente) las redes de servicios públicos domiciliarios, se determina a continuación el corredor de servicios a implementar tanto para las zonas aptas para el desarrollo como para aquellas que sean establecidas como suelo de expansión, de acuerdo con los referentes establecidos en el Componente Urbano del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

#### CORREDOR DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

**ALINEAMIENTOS HORIZONTALES Y VERTICALES DE REDES Y CANALIZACIONES**  
Las redes de acueducto, alcantarillado, gas natural y las canalizaciones de teléfonos y energía no podrán ir por la misma zanja; la distancia horizontal libre mínima entre el alcantarillado y el acueducto será de 1.50 m. La distancias de las redes de acueducto y de alcantarillado hasta las canalizaciones de teléfonos y energía a y a la red de gas natural, serán las especificadas en las respectivas normas de diseño (especialmente la norma RAS de 2.000 o aquella que haga sus veces).

Los alineamientos horizontales y verticales de las redes de: Acueducto, alcantarillado, gas natural y las canalizaciones de teléfonos y energía, serán, los que aparecen en los diseños finales aprobados para la urbanización, teniendo en cuenta los siguientes límites de profundidades, las cuales deben estar en concordancia con la normatividad nacional vigente.

#### **Acueducto .**

La profundidad mínima a la clave será de un (1) metro y la máxima no será superior a 1.30 m. En casos especiales como: vías para tráfico pesado, cruces ferroviarios, o cualquier zona de donde pueda transmitirse vibración, se colocará la tubería a la cota que indique el diseño específico; su localización será de la siguiente manera: en las carreras por el costado sur, en las calles por el costado occidental, ocupando las franjas descritas en el diseño específico, de acuerdo con el tipo de vía a intervenir.

#### **Alcantarillado.**

La profundidad del alcantarillado no será menor de 1.60 m a la clave. Para casos críticos de construcción donde sea imposible colocar la clave de la tubería a más de 1.20 m de profundidad, deberá empotrarse. En ningún caso, aún cuando se emplee empotramiento, la profundidad a la clave será inferior a 0.60 m. Cuando la profundidad de un colector supere las profundidades permisibles a la clave deberá presentarse un análisis de carga para determinar la clase de tubería a utilizar conforme a las normas ICONTEC si así hubiese o ASTM, DIN o otra. Además deberán indicarse en las obras de defensa necesarias para las propiedades adyacentes a los trabajos. Siempre que se presente un cruce de un alcantarillado con una tubería de acueducto, la primera de ellas deberá ir a mayor profundidad. Su localización será en el eje de las vías, de acuerdo con el cuadro de secciones establecidas.

#### **Gas natural.**

Se cumplirán con los requisitos exigidos en el manual de normas de Diseño y construcción de Redes Subterráneas para distribución de Gas natural Energía, además deberá tenerse en cuenta los requisitos establecidos en la Norma Sismo resistente (NSR 98) La red troncal y de anillos se localizarán en la franja diseñada tal fin tendrá un ancho de un (1) metro, teniéndose siempre una separación mínima de 30 cm. Con cualquier otro servicio, la distancia vertical mínima a aplicar es de .60 cm. A la clave del ducto desde la rasante de la zona verde. Su colocación se puede realizar en ambos costados de la vía.

#### **Canalizaciones para Energía.**

Se cumplirán con los requisitos exigidos en el manual de normas de Diseño y construcción de Redes Subterráneas para distribución de Energía. La localización de la red primaria será de la siguiente manera: en las carreras por el costado norte, en las calles por el costado oriental, ocupando las franjas descritas en el diseño específico, de acuerdo con el tipo de vía a intervenir. Para las líneas secundarias tendrán franjas en ambos costados, según el diseño planteado para cada tipo de vía, en todo caso la distancia vertical mínima será de 1.20 m. A la clave o superficie del ducto de la rasante del andén o zona verde.

### **Canalización para teléfonos.**

La profundidad mínima a la clave o superficie del ducto de la rasante de la vía, zona verde o andén, será de acuerdo con lo especificado en las Normas para diseño y construcción de canalizaciones telefónicas; Se localizarán de acuerdo a las franjas descritas en el diseño específico, según el tipo de vía a intervenir.

Si en la Norma no se especifica lo contrario, las profundidades a la clave serán para PVC liso, tráfico liviano 0.60 m, tráfico pesado 0.80 m. Para PVC corrugado, o asbesto-cemento 0-90 m. Para tráfico liviano y 1.20 para tráfico alto.

### **Subterranización del cableado:**

La subterranización de cableado deberá hacerse a través de canalizaciones o cárcamos. Estas canalizaciones o cárcamos serán construidos por las empresas prestadoras de servicios públicos o por cualquier otra entidad pública o privada.

La red subterránea, los cárcamos y las canalizaciones son de propiedad de la empresa que los construya.

Las Secretarías de Planeación y Obras Públicas del Municipio, expedirán la reglamentación técnica para el diseño y construcción de las canalizaciones o cárcamos y para la preparación y aprobación de programas de subterranización, dentro de los doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia de este Plan. Para tal efecto, la Administración Municipal consultará a las empresas de servicios públicos, a las empresas comercializadoras de servicios públicos y a las entidades Municipales que adelanten obras que impliquen intervención en el espacio público.

### **Vedas para Subterranización.**

Ejecutados los proyectos de recuperación y construcción del Espacio Público, no podrán ser intervenidos por ninguna Empresa de Servicios Públicos o por persona alguna, por un término no inferior a 3 años. Es obligatorio para las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos, urbanizadores y particulares, informarse ante la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

La Secretaría de Planeación Municipal reglamentará el uso y la administración de infraestructura en un plazo no mayor de un (1) año contado a partir de la entrada en vigencia del presente plan

### **Normas para el desarrollo de redes técnicas e instalaciones en el Espacio público.**

Las áreas destinadas a la ejecución de proyectos y obras de infraestructura y redes de servicios públicos, deben aislarse convenientemente, de manera que se eviten riesgos para la vida, salud y tranquilidad de la comunidad.

La administración y mantenimiento de estas zonas estará a cargo de las entidades que presten los respectivos servicios.

Las zonas que puedan generar descargas eléctricas, radiación, o algún tipo de riesgo para el peatón debe sujetarse a las disposiciones de las empresas de servicios públicos y de la Secretaría de Planeación Municipal sobre su manejo.

Cuando las Empresas de Servicio Públicos intervengan andenes, vías peatonales o vehiculares, o cualquier otro espacio público, lo deberá restituir totalmente en condiciones

técnicas y constructivas óptimas. Adicionalmente los acabados deberán sujetarse a las especificaciones técnicas y de diseño establecidas. La Secretaría de Obras Públicas o quien haga sus veces, a la finalización de las obras levantará un acta de recibo en la que conste el cumplimiento de esta obligación.

#### **Postería**

En las zonas urbanas que cuentan con postería, no se permite la instalación de nuevos elementos.

En el evento en que se requieran, deberá solicitarse autorización a la Secretaría de Planeación Municipal.

#### **Licencias de Excavación**

Corresponderá a la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces, radicar, estudiar, expedir, otorgar o negar, establecer las especificaciones técnicas, controlar y sancionar, todo lo relacionado con las licencias de excavación que impliquen intervención del espacio público.

El permiso de licencia de excavación se otorgará por medio de un acto administrativo denominado licencia de excavación en el espacio Público, en el cual se establecerá las condiciones técnicas, obligaciones y responsabilidades que deben cumplir las empresas de servicios públicos, los particulares y las entidades públicas que intervengan en el espacio público con el fin de garantizar su idoneidad y recuperación.

La Alcaldía de Manizales con el apoyo de las empresas de servicios públicos y las entidades municipales afines, dispondrán de doce meses, a partir de la entrada en vigencia del presente plan, para reglamentar las condiciones técnicas, obligaciones y responsabilidades que deban cumplir las empresas de servicios, los particulares, las entidades municipales que intervengan en el espacio público en relación con la excavación que implique la intervención del espacio público”.

NOTA: Los estudios al detalle que se desarrollen para el ordenamiento de los corredores de servicios definidos en este Plan de Ordenamiento, serán elaborados por la Secretaría de Planeación Municipal en conjunto con las empresas prestadoras de servicios públicos y la Caja de la Vivienda Municipal, en un término no mayor a doce meses, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Plan y dentro del Código de Construcciones que debe ser elaborado como consecuencia del P.O.T.

Estos estudios deberán ajustarse a las condiciones de infraestructura, sociales (centros poblados y urbanizaciones estratos 1,2 y 3), económicas y ambientales de cada una de las propuestas planteadas.

Otros puntos a definir dentro del estudio a realizar:

- Creación de un Comité inter institucional para revisar y aprobar las licencias de construcción de los corredores, así mismo sus mantenimientos e intervenciones.
- Pago de peajes por utilización de redes.
- Ubicación del amoblamiento de las empresas prestadoras de servicios públicos.

### 2.3.3 LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA PARA ESPACIOS PÚBLICOS, PARQUES Y ZONAS VERDES DEL ÁREA URBANA.

#### ECOPARQUES DE NIVEL CIUDAD, PARQUES Y ESCENARIOS DEPORTIVOS.

Se busca construir nuevos espacios para el disfrute de la comunidad, desde los diferentes usos lúdicos y recreativos, tanto activos como pasivos y contemplativos. Diseñar y construir eco parques que tengan capacidad de cubrimiento a nivel ciudad, parques ornamentales, infantiles y polideportivos acorde con las necesidades de los habitantes.

#### Parques a nivel ciudad:

- ◆ **Bosque Natural Húmedo Los Yarumos** Incluye un área total aproximada de 72 hectáreas. Se ubica al norte de la ciudad, entre las comunas 5 y 6, en la parte superior a los Barrios Villa Luz, Yarumales, Villas del Café, La Carola, El Solferino y Sinaí. Destinado al disfrute contemplativo de su diversidad biológica y a la investigación y la recreación pasiva y contemplativa. Igualmente, con una zona para la recreación activa y turística, ubicada cerca al barrio Yarumales (ya cuenta con licencia de urbanismo y con trámite de licencia ambiental), y otra para la recreación deportiva, ubicada adyacente al barrio Sinaí.
- ◆ **Eco Parque Los Alcázares** Ubicado en la comuna 1, entre los barrios Alcázares y La Francia. Destinado al disfrute contemplativo de su diversidad biológica y a la investigación y la recreación pasiva y contemplativa.
- ◆ **Eco Parque Monteleón**. Ubicado en la comuna 5. Destinado al disfrute contemplativo de su diversidad biológica y a la investigación y la recreación pasiva y contemplativa.
- ◆ **Eco Parque Sancancio**. Ubicado en la comuna 8. Destinado al disfrute de su diversidad biológica y a la investigación y la recreación pasiva y contemplativa. Igualmente, zonas de recreación activa y turística en su parte alta.
- ◆ **Parque Bicentenario Natalicio Simón Bolívar – Bosque Popular El Prado**. Ubicado en la comuna 7. Destinado al disfrute contemplativo, a la recreación y a la competición.

#### PROYECTOS DE INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PUNTUAL

El objetivo principal de estos proyectos es la recuperación del espacio público tanto peatonal como vehicular y las plazoletas y parques existentes, dándoles el uso específico para lo cual fueron creados, diseñando elementos necesarios para el disfrute de la

comunidad que la utiliza, sin obstáculos para el goce de la población conformada por niños, ancianos y discapacitados, y para articular, por medio de estos espacios, las actividades desarrolladas en los sectores a intervenir y el centro histórico. Los principales proyectos, entre otros, son:

- ◆ Proyecto de adecuación y equipamiento colectivo para el entorno del edificio Leonidas Londoño – Nueva Alcaldía.
- ◆ Proyecto de diseño y ejecución de espacio público en el entorno de la Catedral Calles 22 y 23 Carrera 23.
- ◆ Proyecto de recuperación del espacio público y readecuación del Parque Caldas y sus alrededores.
- ◆ Proyecto de readecuación del espacio público y alrededores de la Plaza de Mercado.
- ◆ Proyecto integral de recuperación del espacio público y equipamiento colectivo sobre la Avenida Santander en la facultad de arquitectura y el parque Antonio Nariño, consolidando este último como Área Verde.
- ◆ Proyecto de recuperación espacio público y equipamiento del entorno de la Antigua Alcaldía, en la plaza Alfonso López
- ◆ Proyecto integral de adecuación del espacio público para Biblioteca Pública en las terrazas de la Universidad Autónoma sobre la Avenida Santander y espacios complementarios en la Torre del Saber y el entorno inmediato del edificio de la Antigua Estación del Ferrocarril

#### **PROYECTOS DE ESPACIO PÚBLICO LINEAL SOBRE EJES PRIMARIOS EXISTENTES**

El objetivo principal es recuperar el espacio público existente y/o sub-utilizado, a todo lo largo de los ejes viales. Se trata de aprovechar de manera racional y eficaz los bordes de los ejes viales como verdaderos espacios urbanos, adecuados para el privilegio del uso peatonal. Entre otros, los principales son:

- ◆ Proyecto de espacio público y amoblamiento Avenida 12 de Octubre: recuperar la zona verde que ocupa la ladera en toda su extensión, desde la carrera 7 hasta la carrera 22 por toda la avenida 12 de Octubre, ampliando el espacio peatonal.
- ◆ Proyecto de espacio público y amoblamiento Avenida Santander. Busca unificar el diseño del espacio público a todo lo largo de su trayecto, desde el Teatro Fundadores hasta las antiguas instalaciones de la embotelladora de Coca Cola.
- ◆ Proyecto de espacio público y Transporte en el Centro Tradicional, según el punto 2.6. del presente documento.
- ◆ Proyectos de espacio público y amoblamiento Carreras 22 y 23, centro. Unido al proyecto anterior, según el punto 2.6. del presente documento.
- ◆ Proyecto de espacio público y equipamiento Avenidas la Enea y la Sultana..
- ◆ Proyecto de espacio público y amoblamiento Boulevard Universidad Manizales

#### **PROYECTOS DE ESPACIO PÚBLICO LINEAL SOBRE EJES PRIMARIOS PROPUESTOS**

Sobre los nuevos ejes propuestos se pretende diseñar los espacios públicos necesarios con su amoblamiento y equipamiento respectivos para mejorar la calidad de vida de los pobladores tanto de los sectores afectados como de los transeúntes que se sirven de ellos y así contribuir a la reducción del déficit actual del espacio público. Estos proyectos se dan a largo plazo:

- ◆ Proyecto de espacio público y equipamiento Avenida Sesquicentenario
- ◆ Proyecto de espacio público y equipamiento Avenida Colón
- ◆ Proyecto de espacio público y equipamiento Avenida Esponsión (vía Panamericana).

### **PROYECTO DE ESPACIO PÚBLICO LINEAL SOBRE EJES SECUNDARIOS PROPUESTOS**

El objetivo que se propone es la creación de nuevos espacios públicos localizándolos a lo largo de los ejes propuestos, los cuales deben estar acordes con la necesidad del sector e incluir el amoblamiento respectivo. Su desarrollo será a mediano y largo plazo.

- ◆ Proyecto de espacio público Avenida El Guamo.
- ◆ Proyecto de espacio público y equipamiento vía Inem – Eucaliptus (San Luis – Ruta 30).
- ◆ Proyecto de espacio público y equipamiento vía Inem – Fátima.
- ◆ Proyecto de espacio público y equipamiento vía Inem – Eucaliptus (San Luis – Ruta 30).
- ◆ Proyecto de espacio público y equipamiento vía Inem – Fátima.

### **DOTACIÓN AMOBLAMIENTO PARA ESPACIO PÚBLICO**

Su objetivo es diseñar y mantener el amoblamiento del espacio público en toda la ciudad, con una administración que garantice la calidad y la ubicación acorde a las necesidades de la zona donde se instalen. Este proyecto se desarrolla a corto y mediano plazo:

#### **Corto y Mediano Plazo**

- ◆ Diseño, construcción, instalación, mantenimiento y administración del amoblamiento del espacio público para la ciudad de Manizales.

### **MANTENIMIENTO DE PARQUES Y ESCENARIOS DEPORTIVOS**

Su objetivo primordial es darle mantenimiento permanente a todos los parques y escenarios deportivos existentes y a los que se construyan, para garantizar un servicio continuo a la comunidad que se sirve de ellos. Se dan a corto plazo:

#### **Corto Plazo**

- ◆ Mantenimiento a parques y escenarios deportivos

Eliminado: ¶

¶  
¶

### **2.3.4 LOCALIZACION Y DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA PARA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS EN EL SUELO URBANO**

#### **EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS ESPECIALES.**

Las intervenciones propuestas para los diversos equipamientos especiales, pretenden reforzar su significado e importancia a escala municipal, además de consolidarlos en su función y como hechos relevantes dentro del tejido urbano.

- ❖ Adecuación del Centro Galería Plaza de Mercado como Central Minorista, ligado al proyecto de readecuación del espacio público en los alrededores de la Plaza. Reacomodar a los vendedores en el interior de los pabellones, cerrar los accesos y las ventanas laterales que entorpecen el funcionamiento general, establecer zonas de carga y descarga de alimentos y zonas de parqueo. Así mismo, en el lote de los Cámbulos propiedad de la Terminal de Transportes de Manizales se hará el proyecto Central Mayorista de abastos.
- ❖ Adecuaciones técnicas en el interior de la planta de la Central de Sacrificio Manizales S.A., con el fin de cumplir con los requerimientos ambientales exigidos para eliminar cualquier impacto ambiental negativo que vaya en detrimento de la calidad de vida de los habitantes del sector.
- ❖ Proyecto de amoblamiento de los locales y mejoramiento de las instalaciones del Mercado Libre ubicado sobre el acceso al barrio Peralonso en la comuna 5, con el fin de mejorar su apariencia y revitalizar el mercado.
- ❖ Implementación de mercados satélites rotatorios para la venta de perecederos y bazares debidamente reglamentados, ubicados en calles de diferentes barrios de la ciudad.
- ❖ Intervención del área correspondiente al Aeropuerto La Nubia, condicionado a la continuidad del mismo allí por consideraciones técnicas, económicas y de oportunidad. En caso de una posible salida de operaciones, el área se destinará a un desarrollo mixto de carácter residencial que privilegie la construcción de multi-familiares, el mejoramiento y complementariedad del espacio público para su área de influencia y un helipuerto para casos de emergencia especiales de la ciudad.
- ❖ Adecuación técnica de baños públicos y camerinos para la Unidad Deportiva Palogrande.
- ❖ Mientras se desarrolla el proyecto de diseño para el área de acceso y equipamiento complementario para el edificio de Expoferias y el Bosque Popular el Prado, con el cual se pretende solucionar el problema de parqueo de vehículos para el Centro de Ferias y Exposiciones, éste continuará supliendo su necesidad con el acondicionamiento de lotes cercanos para el parqueo de vehículos.



- ❖ Se realizará un estricto control del tráfico vehicular en los alrededores de la Plaza de Toros en época de Ferias y en otras que demande gran afluencia de personas, con el fin de no permitir la obstrucción total de la Avenida Sesquicentenario que impida el fácil acceso a la ciudad y la circulación por los barrios periféricos. La misma medida de control vehicular se adoptará en inmediaciones del cementerio San Esteban, en las horas en las que se realicen las honras fúnebres y en los alrededores de la Unidad Deportiva Palogrande.

### **EQUIPAMIENTOS DE SALUD**

Se buscará ofrecer un equipamiento suficiente, seguro y eficiente tanto en su forma como en su función, para responder a las necesidades de la comunidad en general.

- ❖ La terminación del Centro de Salud la Palma perteneciente a la Comuna 1, con lo cual se pretende beneficiar a los habitantes de las comunas 1 y 3, principalmente.
- ❖ La adecuación del Puesto de Salud del barrio San Cayetano a Centro de Salud, lo que fortalecerá la atención de cerca de 20.0000 personas en la comuna 5 que carecen de seguridad social.
- ❖ Estudio de pre-inversión para la refacción y/o adecuación del Hospital de Caldas E.S.E. Por su condición de edificación con alta vulnerabilidad estructural y sísmica, sumado a su carácter de equipamiento especial por el servicio que presta y por su cobertura municipal, se hace necesaria una intervención que garantice seguridad en su infraestructura y eficiencia en su funcionamiento.
- ❖ Reorganización de los servicios del Hospital Geriátrico de manera funcional y estructural. Desde el punto de vista funcional la Institución organizará dos grupos de acciones: unas relacionadas con el "centro socio sanitario" relacionadas directamente con el ancianato y otras relacionadas con las actividades propias del Hospital.
- ❖ Programas permanentes de mantenimiento, rehabilitación y mejoramiento de los equipamientos de salud, propiedad del municipio en la zona urbana.

### **EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS**

Se ofrecerá un adecuado equipamiento educativo acorde con los requerimientos de cobertura y calidad de las plantas físicas, para responder a las necesidades de la población escolar de la zona urbana del municipio de Manizales.

- ❖ Construcción y rehabilitación de las plantas físicas que se encuentran sin terminar actualmente, con el fin de habilitarlas en su totalidad para que los programas educativos se desarrollen de manera total y no parcial. Con esta intervención se mejorará la calidad y la cobertura de la educación en el municipio.
- ❖ Estudio de demanda escolar en el sector del barrio el Guamal con el fin de detectar la población que requiere educación, ya que el desarrollo urbanístico de esta zona ha posibilitado el aumento de la demanda. De esta manera se determinará la viabilidad

de la construcción de una nueva planta física, que beneficiaría a la comuna 6 10 especialmente.

- ❖ Adecuación de los espacios físicos de los establecimientos educativos que presentan altos índices de vulnerabilidad estructural. Con este programa se beneficiarán las siguientes plantas físicas:
  - Reforzamiento estructural escuela Normal Superior de Caldas sección primaria.
  - Reforzamiento estructural y ampliación colegio La Linda.
  - Reforzamiento estructural y ampliación escuela Miguel Abadía Méndez.
  - Remodelación y adecuación estructural escuela Marulanda Correa.
  - Reforzamiento estructural y restauración Escuela Juan XXIII.
  - Reforzamiento estructural Colegio Jesús María Guingue.
  - Reforzamiento estructural Instituto Manizales.
  - Reforzamiento estructural Liceo León de Greiff.
- ❖ Infraestructura para el nivel pre-escolar mediante la construcción de Jardines Sociales, con el fin de ampliar la cobertura escolar para los niños de 3 a 5 años que en la actualidad se encuentran desprotegidos. Este proyecto se desarrollará durante el corto, mediano y largo plazo, en todos los barrios que lo requieran.
- ❖ Construcción del proyecto piloto para Jardines Sociales en el barrio Bosques del Norte, para posibilitar la atención y educación integral de los niños menores de 6 años que habitan la comuna 5.
- ❖ Ampliación de las zonas deportivas de los establecimientos educativos oficiales del municipio de Manizales, con el fin de suplir la necesidad de espacios recreativos para los estudiantes.
- ❖ Programas permanentes de mantenimiento, rehabilitación y mejoramiento de los equipamientos de educación, propiedad del municipio en la zona urbana.

## **EQUIPAMIENTOS CULTURALES**

Con la potencialización del espacio público como posible portador de diversas manifestaciones culturales, con la consolidación de los escenarios culturales existentes y con la promoción de nuevos equipamientos, se pretende contribuir al crecimiento individual y colectivo de los habitantes del municipio de Manizales.

- ❖ Consolidación y mantenimiento de las Casas de la Cultura existentes en el área urbana del municipio de Manizales en el corto, mediano y largo plazo.
- ❖ Adecuación técnica para sonido e iluminación, baños públicos y camerinos para el escenario de la Media Torta de Chipre, con lo cual se consolidará y potenciará este espacio como contenedor de eventos y manifestaciones culturales.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

- ❖ Estudio de factibilidad para la adecuación y/o construcción de Bibliotecas Satélites para cada comuna, lo que garantizaría la cobertura total de la zona urbana respecto a esta necesidad.
- ❖ Consolidación del Teatro Fundadores como Centro Cultural y de Convenciones, mediante una readecuación funcional del edificio y como parte integral del proyecto de intervención del espacio público del sector. De esta manera se potenciará como escenario cultural por excelencia de los habitantes del municipio de Manizales.
- ❖ Sistematización del Archivo Municipal y del Archivo Histórico de la ciudad de Manizales y traslado de este último al Centro Cultural y de Convenciones Teatro Fundadores. El Archivo Municipal permanecerá en la Estación Central de Bomberos, previo refuerzo estructural y adecuación arquitectónica del edificio.
- ❖ Estudio de factibilidad económica y técnica para la implementación de escenarios rodantes, que ofrezcan versatilidad y economía para la realización de eventos y manifestaciones culturales.
- ❖ Programas permanentes de mantenimiento, rehabilitación y mejoramiento de los equipamientos culturales, propiedad del municipio en la zona urbana.

## 2.4 ZONAS PATRIMONIALES PATRIMONIO URBANÍSTICO, ARQUITECTÓNICO Y ARTÍSTICO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

### 2.4.1. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PATRIMONIO

Son elementos constitutivos del Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico y Artístico del municipio de Manizales.

**-BIENES CULTURALES DE INTERÉS NACIONAL - (MONUMENTOS NACIONALES)**  
conformado por:

Sector Urbano (Centro Histórico)

Bienes Inmuebles y Bienes Muebles (Fuera del Centro Histórico).

**-BIENES CULTURALES DE INTERÉS MUNICIPAL**, conformados por:

Bienes Inmuebles.

Bienes Muebles.

#### 2.4.1.1 BIENES CULTURALES DE INTERÉS NACIONAL (MONUMENTOS NACIONALES)

##### ◆ SECTOR URBANO (CENTRO HISTÓRICO)

##### ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO.

- ❖ Se define como **Conjunto de Inmuebles de Arquitectura Republicana** al conjunto discontinuo de edificios pertenecientes al sector central de la ciudad que fue declarado Monumento Nacional mediante Decreto No. 2178 del 2 de diciembre de 1.996. Por lo tanto, se reglamentarán todas las intervenciones que se realicen en cada uno de tales inmuebles y se determinarán los usos que sean compatibles con el principio de preservación.
- ❖ Se define como **Área de Influencia** al conjunto de espacios públicos y de edificios que, en forma discontinua, se intercalan dentro del Conjunto de Inmuebles de Arquitectura Republicana. Por consiguiente, se reglamentarán todas las intervenciones que hayan de realizarse en dicho ámbito: obra nueva, alturas, paramentos, subdivisión de predios, avisos y tableros, usos y en general, todo tipo de acciones que se emprendan en el espacio urbano y en los edificios públicos y privados.
- ❖ **Delimitación del Centro Histórico.** Se delimita el área del **Centro Histórico** de la ciudad de Manizales por los ejes de las carreras 19 y 25 y los ejes de las calles 17 y 25, de conformidad con la Resolución No. 0785 de 1.998, emanada del Ministerio de Cultura.

## **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PARA EL CONJUNTO DE INMUEBLES DE ARQUITECTURA REPUBLICANA LOCALIZADOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MANIZALES.**

La administración municipal presentará el proyecto de Plan Especial de Protección, siete (7) meses después de aprobado el presente Acuerdo a las autoridades administrativas respectivas, de acuerdo a las competencias y contenidos que determinen los Ministerios de Cultura, y de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

### **♦ BIENES CULTURALES DE INTERÉS NACIONAL FUERA DEL CENTRO HISTÓRICO.**

#### **ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DELIMITACIÓN PARA BIENES CULTURALES DE INTERÉS NACIONAL FUERA DEL CENTRO HISTÓRICO –monumentos nacionales- Y SUS ÁREAS DE INFLUENCIA.**

- ❖ **BIENES CULTURALES DE INTERÉS NACIONAL.** Son Bienes Culturales de Interés Nacional los Monumentos Nacionales que se encuentran en el municipio de Manizales, por ser testimonios representativos de una época, período, hecho, acontecimiento, o suceso importante para la historia del Municipio. Estos elementos, debido a su singularidad y representatividad, constituyen muestras de la memoria colectiva de la ciudad y por constituir muestras de la memoria colectiva de la ciudad, deben ser protegidos, preservados y mantenidos.

Son Bienes Culturales de Interés Nacional los que a continuación se relacionan y los que en el futuro sean declarados como tal:

- ♦ Concentración Escolar Juan XXIII.
- ♦ Antigua Estación del Ferrocarril.
- ♦ Locomotora Caldas 1 "Zapata" o "Pichinga.
- ♦ Locomotora Centrales 2, Ambalema-Ibagué.
- ♦ Estación del Cable Aéreo Manizales.
- ♦ Torre de Herveo.
- ♦ Palacio de Bellas Artes.
- ♦ Locomotora Pacífico 66 Baldwin 60535 año 1928, tipo 4-8-0.
- ♦ Capilla de la Enea -Pío X.

Estos bienes representan las formas urbanas o arquitectónicas de mayor jerarquía y prevalencia en la estructura del territorio y serán por lo tanto, los portadores directos de la representación de la nacionalidad en el ámbito municipal.

### **AREAS DE INFLUENCIA DE LOS BIENES CULTURALES DE INTERÉS NACIONAL**

Se consideran Áreas de Influencia de los Bienes Culturales de Interés Nacional las definidas en las fichas de los mencionados bienes que se relacionan en el Anexo 2: Fichas "Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico y Artístico del municipio de Manizales".

## **PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN.**

La administración municipal presentará los Planes Especiales de Protección, siete (7) meses después de aprobado el presente Acuerdo a las autoridades administrativas respectivas, de acuerdo a las competencias y contenidos que determinen los Ministerios de Cultura y de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

### **2.4.1.2 BIENES CULTURALES DE INTERÉS MUNICIPAL –bienes inmuebles y bienes muebles.**

#### **ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DELIMITACIÓN PARA BIENES CULTURALES DE INTERÉS MUNICIPAL –bienes inmuebles y bienes muebles.**

**BIENES CULTURALES DE INTERÉS MUNICIPAL.** Esta categoría cubre los bienes inmuebles y los bienes muebles representativos de las manifestaciones arquitectónicas y artísticas de valor patrimonial del municipio de Manizales.

En cumplimiento del artículo 8 de la Ley 397 de 1997 – Ley General de Cultura – el Consejo de Monumentos Nacionales, Filial Caldas mediante la Resolución N° 0033 del 2000, emitió en su artículo primero, concepto favorable a la propuesta<sup>1</sup> de declaratoria de Bienes Culturales de Interés Municipal.

❖ **BIENES CULTURALES DE INTERÉS MUNICIPAL –BIENES INMUEBLES-** Son los elementos singulares representativos de la historia del desarrollo arquitectónico y técnico - constructivo del Municipio que por sus particularidades de ocupación predial, de estilo arquitectónico, de tecnologías constructivas y por su incidencia en la forma urbana, simbolizan la génesis de la evolución y el desarrollo tipológico en el ámbito municipal. Por sus valores deben ser protegidas, preservadas y mantenidas.

Hacen parte integral del presente documento, las fichas de inventario de los Bienes Culturales Inmuebles de Interés Municipal incluidas en el Anexo 2 “Fichas de Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico y Artístico del Municipio de Manizales”.

**BIENES CULTURALES DE INTERÉS MUNICIPAL –BIENES MUEBLES-** Constituyen testimonios representativos del desarrollo artístico, que aportan manifestaciones valiosas para la consolidación de la memoria artística colectiva y para el enriquecimiento de la cultura municipal y que, por su valor artístico y cultural, deben ser protegidos, preservados y mantenidos. Se consideran como tales, aquellas expresiones artísticas que se encuentran en el espacio público, al interior de un predio privado o que forman parte de una edificación. Las medidas que se adopten para la protección, preservación y mantenimiento de los Bienes Culturales de Interés Municipal, se aplican a manifestaciones tales como fuentes, esculturas, murales, vitrales y obras civiles.

---

<sup>1</sup> Patrimonio urbanístico, arquitectónico y artístico del municipio de Manizales. Convenio Interadministrativo Municipio de Manizales - Universidad Nacional de Colombia, Sede Manizales, 1999.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

Hacen parte integral del presente documento, las fichas de inventario de los Bienes Culturales Muebles de Interés Municipal, incluidas en el Anexo 2. "Fichas de Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico y Artístico del municipio de Manizales".

Los Bienes Culturales de Interés Municipal –Bienes Inmuebles y Bienes Muebles – serán los declarados como tal por la autoridad competente.

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PARA BIENES CULTURALES DE INTERÉS MUNICIPAL**

La administración municipal presentará los Planes Especiales de Protección, dentro de los quince (15) meses siguientes contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, a las autoridades administrativas respectivas, de acuerdo a las competencias y contenidos que determinen los Ministerios de Cultura y de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

← **Con formato:** Numeración y viñetas

## 2.5 DETERMINACIÓN DE NORMATIVAS URBANAS

### 2.5.1 De las Áreas Morfológicas Homogéneas.

Con formato: Numeración y viñetas

#### ¿QUÉ SON LAS AREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS?

Son zonas delimitadas dentro del área desarrollada al interior del suelo urbano municipal, que tienen características análogas en cuanto a las tipologías de edificación, a los usos e índices derivados de su trama original, a los trazados de las vías, o a las épocas, estilos y evoluciones de su arquitectura dominante, las cuales permiten reconocer la morfogénesis y estructuración urbana de la ciudad entera, para entenderla, conocerla, describirla y explicarla en toda su variedad y complejidad.<sup>2</sup>

Para precisar un área morfológica se tiene en cuenta la idea de unidad, no sólo morfológica sino también estructural, caracterización esta última que señala un mismo tipo de paisaje urbano, contenido social y una función urbana propia.

#### ¿QUÉ PAPEL CUMPLEN EN LA REGLAMENTACION DEL TEJIDO URBANO?

Las Areas Morfológicas Homogéneas se delimitan dentro del suelo urbano ya consolidado y edificado. Una vez ellas han sido identificadas, permiten de acuerdo a sus características y teniendo en cuenta la visión de ciudad formulada en el Plan de Ordenamiento Territorial, contenida en el componente general, que se puedan algunas de ellas clasificar como posibles áreas de tratamiento, según los diferentes niveles de intervención determinado en el Plan de Ordenamiento como de conservación, consolidación, redesarrollo, renovación urbana o mejoramiento integral.

La delimitación de las Areas Morfológicas Homogéneas es la base para el desarrollo y aplicación de los instrumentos de gestión y financiación en los Planes de Ordenamiento Territorial.

El papel fundamental de la delimitación de Areas Morfológicas Homogéneas está generado por los elementos y criterios que han sido tenidos en cuenta para su delimitación, los cuales deberán expresar claramente los valores atribuidos a cada una de las áreas, para efectos de conservarlas, mejorarlas, consolidarlas, disminuirlas, dinamizarlas o renovarlas.

Delimitar un área urbana como homogénea, conlleva la evaluación de elementos que la hacen especial y diferente de sus áreas adyacentes y tal diferencia debe reflejarse en las acciones que se generen para la zona y en su reglamentación específica. Ahora, dependiendo de su extensión y complejidad, la actuación urbana en una zona delimitada como homogénea trasciende del campo de la normativa al de la acción urbanística y por tanto puede llegar a delimitarse además como zona de Tratamiento.

Eliminado: ¶

<sup>2</sup> García Bellido, Javier. Perspectivas del nuevo urbanismo colombiano: un análisis de su estructura. En Desarrollo Urbano en cifras. Página 153.



### **CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS**

Son criterios para la definición de las Áreas Morfológicas Homogéneas los siguientes<sup>3</sup>:

- La época en que fue desarrollado el sector del suelo urbano.
- Las características y unidad de la trama urbana.
- La homogeneidad en las condiciones de uso del suelo y transformación del mismo.
- Las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.

Para la delimitación formulada en el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales, se tuvieron en cuenta las características de las zonas en cuanto a densidad, loteos, tamaño y formas de los lotes, características de las vías, presencia de elementos estructurantes, barreras naturales, topografía, estilos arquitectónicos dominantes en el área y dotación de equipamientos y espacios públicos.

Para tal efecto, se realizaron recorridos, se observaron las aerofotografías, se incorporó la información histórica de usos del suelo de la oficina de Planeación y se agregó como valor fundamental el trabajo "Patrimonio arquitectónico y urbanístico del Municipio" y de los "sectores de interés urbanístico y arquitectónico"<sup>4</sup>

Para la delimitación de Áreas Morfológicas Homogéneas se realizó el cruce interactivo de los siguientes planos:

- Crecimiento histórico del área urbana municipal, elaborado por el equipo técnico del POT.
- Crecimiento histórico del municipio, elaborado por la Universidad Nacional en el trabajo "Patrimonio urbanístico, arquitectónico y artístico del municipio de Manizales".
- Malla urbana construida.
- Densidad de malla urbana neta.
- Usos del suelo urbano.
- Plano de Nolly (áreas construidas vs. áreas libres por manzana).
- Estructura urbana.
- Estructura Vial.
- Espacios públicos por niveles de influencia.
- Equipamientos por niveles de influencia.
- Áreas de protección ambiental.

El cruce de capas en los planos, confrontada con información obtenida en campo, permitió obtener las variables necesarias para precisar la delimitación en esta primera aproximación que se hace para el municipio de Manizales. Sobre cada uno de los aspectos analizados se cuantificaron o cualificaron las variables de los mismos y se obtuvo una ficha para cada una de las Áreas Homogéneas que se delimitan con un diferente color en el plano final.

### **VARIABLES PARA LA DELIMITACIÓN**

Las siguientes son las variables que han sido tenidas en cuenta para la delimitación de las Áreas Morfológicas Homogéneas, de acuerdo a la metodología utilizada:

<sup>3</sup> Decreto 1507 de 1998, que fue luego derogado por el decreto 2036 de 2000.

<sup>4</sup> Elaborado en convenio Secretaría de Planeación municipal – Universidad Nacional de Colombia. 2000.

**Época en que fue desarrollado el sector:** de acuerdo con el Plano del crecimiento Histórico de la ciudad elaborado por el POT en el que se tuvieron en cuenta, de acuerdo con los fenómenos sociales, económicos, políticos y ambientales, entre otros, los siguientes periodos del crecimiento urbano municipal:

Con formato: Numeración y viñetas

1851  
1852 – 1900  
1901 – 1925  
1926 – 1930 Reconstrucción del centro  
1931 – 1945  
1946 – 1955  
1956 – 1969  
1970 – 1975  
1976 – 1980  
1981 – 1985  
1986 – 1991  
1992 – 1995  
1996 – 1998

Y se confrontó igualmente con los planos de crecimiento histórico que fueron elaborados en el trabajo de patrimonio arquitectónico y urbanístico en convenio con la Universidad Nacional, que clasifica el crecimiento urbano en los siguientes periodos:

- La referencia Colonial última 1854-1884.
- La ciudad homogénea, primera época del republicano 1885 – 1924.
- Incendios, reconstrucción, inicio de la expansión. 1925 – 1935.
- La transición 1936 – 1949.
- El centenario, preludio del modernismo – La industrialización 1950 – 1966.
- Epoca oscura del patrimonio 1970 – 1979.
- Bonanzas, y crisis. Epoca de valoración y rescate del patrimonio.

**Características y Unidad de la Trama Urbana :** se refiere a la geometría regular o irregular formada por las calles, los espacios libres y las manzanas. Se tiene entre ellas: tramas rectilíneas, tramas curvilíneas, calles sin salida, combinaciones de espacio abierto y construido o tramas discontinuas y trama de campus.

Con formato: Numeración y viñetas

**Tipologías de edificación y ocupación de vivienda:** relacionada con la forma de ocupación de los predios, especialmente los destinados a vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, multifamiliar y su desarrollo en altura (número de pisos) así: para unifamiliar y bifamiliar entre 1 y 3 pisos, para multifamiliar, 3 y 5 pisos, 6 a 10 pisos y de 10 pisos en adelante. Igualmente se tuvo en cuenta la tipología edilicia así: tipologías tradicionales (patio central, viviendas en U y en L, con vestíbulo), tipología exenta, viviendas pareadas, edificios en bloque o en células.

Con formato: Numeración y viñetas

**Tamaño y forma de los lotes** de acuerdo con la forma de los lotes predominantes en la zona, regulares o irregulares y a su tamaño en la composición de la manzana así: entre 45 y 80 mts<sup>2</sup>, entre 80 y 150 mts<sup>2</sup>, entre 150 y 400 mts<sup>2</sup> y de 400 mts<sup>2</sup> en adelante.

Con formato: Numeración y viñetas

**Estilos arquitectónicos dominantes** se diferencian dentro de los sucesivos periodos históricos de la ciudad los siguientes estilos arquitectónicos: Tradicional, Republicano, Transición, Vivienda espontánea, Moderna, Vivienda en serie y Contemporánea.

**Características de las vías y el transporte:** referido a las condiciones y características de las vías que permiten el acceso y la articulación de los tejidos homogéneos y a la presencia de rutas de transporte público: vía colectora, vía local vehicular, vías peatonales, antejardines y paramentación.

Con formato: Numeración y viñetas

**Densidad** es la relación existente entre la población o el número de unidades de vivienda de las zonas y el área, determinada en habitantes o viviendas por Hectárea, según la siguiente escala de rangos de densidades:

Con formato: Numeración y viñetas

0 – 100 hab/Ha.  
100 – 150  
150 – 200  
150 – 200  
200 – 250  
250 – 300  
300 – 400  
400 – 500  
superior a 500 habitantes por hectárea de tejido urbano netas.

Para ello se utilizó también el plano Nolly y varias aerofotografías, las cuales permitieron observar el porcentaje de áreas vacantes al interior del tejido urbano consolidado, es decir, los vacíos de patios, lotes sin construir en medianeras y espacios públicos a nivel local que permitieron identificar las zonas efectivamente homogéneas a esta condición.

**Homogeneidad en las condiciones de uso y transformación del mismo:** se tienen en cuenta los usos predominantes en las áreas y una aproximación a la intensidad de los mismos, referidas a una mayor o menor ocupación en área de un uso con relación a los demás.

Con formato: Numeración y viñetas

Como característica, los usos serán vistos de acuerdo con su nivel de influencia, Vecindario, Barrio, Comuna o Sector, Urbano y Municipal, identificando como principales además del uso habitacional los siguientes:

- Comercial.
- Servicios.
- Industrial.

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos** se tuvo en cuenta la dotación de Equipamientos Colectivos y Espacios Públicos de las Áreas Morfológicas Homogéneas, según la clasificación por niveles de influencia y referenciada en el Plano de Equipamientos y Espacios Públicos por niveles de influencia.

Con formato: Numeración y viñetas

**Presencia de elementos de la estructura:** para su clasificación y delimitación se ha tenido en cuenta la presencia en las áreas de Elementos Estructurantes, condición que

Con formato: Numeración y viñetas

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

permite entender el papel de los tejidos urbanos en la estructura territorial urbana que se proponga.

### CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS EN EL ÁREA URBANA DE MANIZALES

Las áreas morfológicas homogéneas se han clasificado en 34 30 grupos que presentan variables predominantes similares; sin embargo, algunas áreas si bien corresponden al mismo grupo, se distinguen de otras del mismo grupo, por estar localizadas en sectores diversos de la ciudad, causando una relación con los elementos estructurantes diferente y por tanto, las acciones que se recomienden sobre estas zonas seguramente deben consultar esa diferencia.

De acuerdo con las variables anteriores se pudo establecer la siguiente clasificación de Areas Morfológicas Homogéneas:

GRUPO	AMH	SECTORES O BARRIOS QUE COMPRENDE
I	1	Centro histórico
II	2	Agustinos – San José
III	3	Liborio, Galerías, Colón, Campohermoso
IV	4	Parque Caldas
V	5	Hoyo frío, San Antonio
VI	6	El Bosque
VII	7	Chipre nuevo y Chipre viejo
VIII	8	Asís, Tachuelo, Galán, Sierra Morena.
	9	La Playita
IX	10	Versalles
	11	La Francia, La Castellana.
	12	Livonia, Villapilar, Aquilino, Conjunto Campohermoso, Villanueva.
X	13	Villacarmenza.
	14	Villajardín, Las Américas, Castilla, Piamonte, La Estación, Mirador de la Sierra, Villamercedes.
XI	15	El Carmen, Marmato
XII	16	Cervantes
	17	Nevado
XIII	18	Sofferino, Sinai, Porvenir, Comuneros, La Carolita, San Cayetano.
	19	Nogales, Estambul.
	20	Alcázares, Panorama, Lusitania, El Topacio.
XIV	21	La Cumbre, Villaluz, Yarumales.
	22	Fanny González, Peralonso, Altos de Capri, El Caribe, Bosques del Norte, La Carola, Villa café, La Asunción, Ciudadela la linda.
	23	Guamal, Paraiso, Villa Carmenza, Santos.
XV	24	Terrazas de Campohermoso
	25	Colseguros
XVI	26	San Jorge
	27	Alta suiza
XVII	28	Lleras, Arboleda, Belén, Estrella.
	29	Palogrande, Guayacanes, Palermo.
	30	Baja Leonora, Rambla, Laureles (conjunto), Balcones de Chipre.
XVIII	31	Campín.
XIX	32	Bajo Palermo, Milán, Celema, Laureles.
XX	33	Sancancio
XXI	34	Fátima, Pío XII, San Fernando.
	35	Colombia, Vélez.
XXII	36	Malhabar, Colinas, Camilo Torres, Persia, Bajo Prado, Prado, Cámbulos.
XXIII	37	Aranjuez
XXIV	38	La Enea, Los Pinos.
XXV	39	La Sultana, Minitas, Viveros, La Toscana.
	40	Centenario
XXVI	41	Camino del Morro, Rincón del Trébol, La Alhambra.
XXVII	42	Tejares de San Sebastián, San Marcel, El Trébol, Loma Verde, Portal del Bosque, Pinares.
XXVIII	43	Morrogacho
XXIX	44	El Carretero
XXX	45	Núcleo Industrial 1 Sector de la Enea, Juanchito y Malhería
	46	Núcleo Industrial 2 Sector Panamericana – Aranjuez
	47	Núcleo Industrial 3 Sector de la Estación Uribe
	48	Núcleo Industrial 4 Sector Alta Suiza
	49	Núcleo Industrial 5 Sector Barrio Colombia– El Camping

Cada una de las 49 Áreas Morfológicas Homogéneas clasificadas, posee una ficha que contiene el resumen diagnóstico de las variables predominantes del grupo y las observaciones a dicha zona, que se incluyen en el anexo correspondiente.

De acuerdo con la clasificación de las Áreas Morfológicas Homogéneas aquí establecida, la Secretaría de Planeación Municipal deberá desarrollar una normativa urbana específica para cada una de ellas, expresada en el Normas de Urbanismo Construcción y Usos del Suelo.

## 2.5.2 DE LAS ZONAS DE TRATAMIENTO URBANÍSTICO.

← Con formato: Numeración viñetas

### DEFINICIÓN

Los tratamientos urbanísticos son decisiones administrativas del Plan de Ordenamiento Territorial, por las cuales se asignan a determinado sector del suelo urbano, una serie de objetivos y procedimientos que van a guiar y determinar las actuaciones a futuro en dichas zonas.

La ejecución de los distintos tratamientos urbanísticos requiere el compromiso de los actores involucrados: propietarios, sociedad civil organizada, administración municipal, entre otros. Su elaboración, por lo tanto, conlleva una importante y eficiente inversión en recursos humanos y financieros, al igual que una rápida decisión que permita establecer las reglas de juego de manera clara y oportuna, para la debida aplicación del tratamiento propuesto.

Condicionar una zona urbana al desarrollo de alguno de los Tratamientos, puede generar acciones favorables y desfavorables, las cuales es preciso observar para que sean tenidas en cuenta en la delimitación de la operación y en la definición de las posibles zonas afectadas.

TRATAMIENTOS	
LO POSITIVO	LO NEGATIVO
Posibilidad de recuperar, dinamizar, mejorar y desarrollar zonas urbanas que han sido descuidadas por la planeación e incorporarlas como elementos vivos de la ciudad.	Su complejidad en los procedimientos, que de paso disminuye las posibilidades de lograrlo y eleva los costos financieros y urbanísticos.
Posibilidad de mantener desarrollos urbanísticos y arquitecturas de gran valor patrimonial y contextual.	Conduce a especulaciones en el precio de la tierra y la construcción, en aquellas zonas destinadas a algún tipo de tratamiento.
Permite que sea la intervención urbana integral la que actúe y no la norma.	Genera conflictos por valorización de la propiedad.
Direcciona los recursos de la Administración en el desarrollo urbano de sectores específicos de ciudad.	Altos costos en la ejecución del Tratamiento y en sus propuestas y proyectos derivados.
Se puede desarrollar como una Unidad de Actuación Urbanística o como una Unidad de Planeamiento, sin aplicar necesariamente la figura del Plan parcial que puede resultar muy dispendiosa y compleja.	No se pueden congelar las zonas para su desarrollo, y se debe establecer una norma temporal, por lo tanto, existe la posibilidad de que se modifiquen las condiciones del lugar mientras se desarrolla el proyecto.
El Tratamiento puede generarse a partir de proyectos específicos cuya naturaleza puede estar asociada a un proyecto vial, de espacio público, de dotación de equipamientos, entre otros.	Puede quedarse sólo en lo propositivo, pues su desarrollo mediante un Plan parcial o Unidad de Actuación Urbanística está sujeta a muchos factores, entre ellos lo político, o lo económico, entre otros.

### **CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**

De acuerdo con los objetivos que se pretenda desarrollar y ejecutar en cada zona clasificada como de Tratamiento, éstos se pueden definir entre otros así:

- Conservación.
- De Mejoramiento Integral.
- De Redesarrollo.
- De Renovación Urbana.
- De Rehabilitación.
- De Desarrollo.

Las áreas objeto de tratamiento de desarrollo, por su dinámica y posibilidades de urbanización mediante la utilización de los instrumentos de la ley 388 como la cooperación entre partícipes, o el reajuste de tierras entre otros, podrán ser las áreas que el municipio establezca para la transferencia de derechos de construcción y desarrollo generados por la declaratoria de tratamiento de conservación de los inmuebles del centro histórico, previo análisis de las áreas necesarias, los índices de edificabilidad y las condiciones requeridas para su declaratoria como “Zonas receptoras”.

### **ASUNTOS A CONSIDERAR EN CUANTO A LOS TRATAMIENTOS**

La declaratoria de Tratamiento sobre una zona urbana o de expansión urbana, conlleva el desarrollo de una serie de objetivos que muchas veces resultan similares, pero que relacionados entre sí, permiten cualificar el tipo de Tratamiento que debe generarse, el cual viene precedido por unas condiciones específicas que posee cada pedazo de ciudad y que por lo común le imprimen o generan una determinada tendencia a su desarrollo urbano.

En ese sentido, una misma zona puede a su vez tener tantas perspectivas de desarrollo que le permitan o que deba ser objeto del cruce de distintas o diversas acciones urbanísticas; en tal caso, se puede y resulta deseable aplicar más de un tratamiento urbanístico.

Para clarificar los contenidos que guían las actuaciones urbanas a través de tratamientos urbanísticos, el siguiente cuadro presenta una síntesis de los objetivos fundamentales de cada tratamiento:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

TRATAMIENTOS OBJETIVOS	Conservación	Mejoramiento Integral	Redesarrollo	Renovación urbana	Rehabilitación	Desarrollo
Preservar valores históricos	X					
Preservar estructuras físicas	X			X		
Generar cambios de uso	X		X	X	X	
Fomentar uso residencial	X		X	X		X
Intervenir arquitectura existente valorable	X		X	X	X	
Determinar predios disponibles	X					
Recuperar espacio público	X					
Determinar necesidades de los grupos poblacionales	X	X	X	X	X	
Generar equipamientos urbanos	X					
Mejorar edificios con deterioro físico social		X			X	
Sustituir estructuras deterioradas		X	X			
Disminuir déficits en equipamientos y espacio público		X	X	X	X	X
Articular con proyectos estructurantes		X		X	X	X
Dotar con equipamientos y espacios públicos		X	X	X	X	X
Disminuir impactos ambientales		X				
Consolidar centralidades		X		X		
Potenciar usos generadores de empleo (comercio)		X				
Disminuir densidades		X			X	

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

CONDICIONES DE LA ZONA \ TRATAMIENTO RECOMENDADO	Conservación	Mejoramiento Integral	Redesarrollo	Renovación urbana	Rehabilitación	Desarrollo
Hay valores históricos, urbanísticos, ambientales y arquitectónicos destacables	X			X		
Hay condiciones de deterioro físico	X	X	X	X	X	
Se encuentra en proceso de abandono	X			X		
Hay condiciones de deterioro social		X	X	X	X	
Hay deterioro ambiental		X		X	X	
Hay déficit de servicios, espacio público y equipamiento		X		X	X	
Rápido crecimiento urbano		X				
Hay localización de usos inadecuados (incompatible)	X		X			
Desplazamiento de población	X		X			
Habrán proyectos de gran impacto urbano				X		
Hay proyectos de urbanización espontánea					X	
Hay proyectos en áreas de amenaza o riesgo					X	

Eliminado: ←

### APLICACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES

Para el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales, en concordancia con el artículo 13 de la ley 388 de 1997, se señalan las áreas en suelo urbano que deben ser objeto de tratamientos y actuaciones urbanísticas, estableciendo los criterios de intervención para su desarrollo, así como las herramientas de planificación que deben ser utilizadas para su ejecución.

La delimitación de tratamientos y actuaciones urbanísticas, responde a la visión, a los objetivos y estrategias planteados en el componente general del plan y en las estrategias de mediano y largo plazo del componente urbano; su orientación es lograr el desarrollo de operaciones urbanas específicas en sectores clave que permitirán consolidar la propuesta de estructura urbana del Plan de Ordenamiento.

La delimitación de las áreas objeto de los diferentes tratamientos, esta asociada con la delimitación de Áreas Morfológicas Homogéneas de tal forma que sobre una o mas de estas áreas y a partir de la valoración diagnóstica de la zona se plantea, de acuerdo con los objetivos generales del Plan, la intervención en dicha área dentro de los siguientes niveles de actuación:



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

- Conservación.
- Desarrollo.
- Mejoramiento Integral.
- Renovación.
- Reubicación y/o rehabilitación.

Los Tratamientos Urbanísticos se podrán desarrollar mediante la ejecución de proyectos o macroproyectos de diseño urbano, que conlleven implícitamente el desarrollo de una normativa urbanística para la zona y que establezca para ella, entre otras, las siguientes:

- Localización precisa
- Índices de edificabilidad (construcción y ocupación)
- Densidades
- Usos del suelo
- Aislamientos
- Alturas
- Voladizos

Los proyectos urbanos mediante los cuales se pueden desarrollar las Áreas de Tratamiento, están asociados a operaciones de espacio público, proyectos del plan vial, proyectos de mejoramiento del transporte o dotación de equipamientos, entre otros.

## ÁREAS URBANAS OBJETO DE TRATAMIENTO

Para el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales, se identifican como zonas o áreas de tratamiento:

- **El Centro Histórico**, delimitado en el punto 2.4. del presente Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte, por sus valores arquitectónicos, urbanísticos y tecnológicos; en él se debe desarrollar un **Tratamiento de Conservación** del conjunto de inmuebles de arquitectura republicana a través de un Plan Especial de Protección, a las autoridades administrativas respectivas, de acuerdo a las competencias y contenidos que determinen los Ministerios de Cultura y de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial
- **Zonas de Tratamiento de Conservación**<sup>5</sup> las cuales deben desarrollarse mediante normativas específicas y proyectos urbanos detonantes para el logro de los objetivos propuestos en cada zona y que corresponden a Áreas Homogéneas de Valor Histórico (Barrios Históricos), las cuales son en el Centro Tradicional los sectores Hoyo Frío, Parque de Caldas- Parque Fundadores, San Antonio; los barrios San José, Los

<sup>5</sup> Las áreas objeto de tratamiento de conservación son, en el Centro Tradicional los sectores Hoyo Frío, Parque de Caldas- Parque Fundadores, San Antonio; los barrios San José, Los Agustinos, Versalles, Chipre Viejo y Chipre Nuevo, Lleras, La Estrella, Palogrande, La Francia, Belén, Campohermoso; y conjuntos o edificaciones de valor patrimonial fuera del Centro Tradicional y de las áreas homogéneas del tejido urbano de valor histórico establecidas en el documento Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico y Artístico del municipio de Manizales. Convenio Interadministrativo Municipio de Manizales - Universidad Nacional de Colombia, Sede Manizales, 1999.

Agustinos, Versalles, Chipre Viejo y Chipre Nuevo, Lleras, La Estrella, Palogrande, La Francia, Belén, Campohermoso; y conjuntos o edificaciones de valor patrimonial fuera del Centro Tradicional .

- ◆ **Zonas de Tratamiento de Renovación** las cuales deben desarrollarse mediante normativas específicas y proyectos urbanos detonantes para el logro de los objetivos propuestos en cada zona y que corresponden a las Áreas Homogéneas de San José, Delicias, Colón, Sector Galerías, Liborio, Agustinos y sector de la antigua fábrica de unica. Dichas zonas serán desarrolladas mediante Planes Parciales de Renovación Urbana, cuya delimitación esta contenida en el anexo 4 del presente acuerdo.
- **Zonas de Tratamiento de Mejoramiento Integral.** Son todas las áreas del Municipio de Manizales que están definidas por este tipo de tratamiento y que estén contenidas en el Plan de Vivienda, numeral 1.6.5 del Componente General del documento Técnico de soporte del Plan de Ordenamiento Territorial, estas serán áreas de Tratamiento de Mejoramiento Integral para la incorporación y dotación de espacio público y equipamientos comunitarios, las cuales serán intervenidas como Areas de Operación Especial; estas zonas de la ciudad presentan condiciones similares en cuanto a sus características sociales y físicas, altas densidades, desarrollos urbanos incompletos, difícil accesibilidad vial, baja dotación de equipamientos y espacios públicos, así como alta concentración de estratos 1 y 2.
- **Zonas de Tratamiento de reubicación y/o rehabilitación.** Además de las áreas señaladas anteriormente, se establecen como áreas objeto de Tratamiento de reubicación y/o rehabilitación las determinadas por la Oficina Municipal de Prevención y Atención de Desastres y relacionadas en el Plan de Vivienda incluido en el Componente General del presente Plan de Ordenamiento Territorial.
- **Zonas de Tratamiento de Desarrollo.** Son las zonas con aptitud para el desarrollo urbano, con el objeto de completar el desarrollo de zonas potencialmente urbanizables y fortalecer los sistemas de espacios públicos y equipamientos de las mismas zonas. Contenidas en el plano BU-82-1 y que incluye el sector de la Baja Suiza Igualmente, estas zonas podrán ser zonas receptoras de los derechos de transferencia generados por la declaratoria de Tratamiento de Conservación del Centro Histórico y otros.

## **TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA EL DESARROLLO DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**

### **• ZONAS DELIMITADAS COMO DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA.**

De acuerdo con la delimitación de Áreas Morfológicas Homogéneas y con el trabajo desarrollado sobre sectores de interés urbanístico y arquitectónico<sup>6</sup>, se precisó que por sus valores, las áreas urbanas que deben ser objeto de acciones urbanísticas y concretas son: son en el Centro Tradicional los sectores Hoyo Frío, Parque Caldas - Parque Fundadores, San Antonio; los barrios San José, Los Agustinos, Versalles, Chipre Viejo y

Chipre Nuevo, Lleras, La Estrella, Palogrande, La Francia, Belén, Campohermoso; y conjuntos o edificaciones de valor patrimonial fuera del Centro Tradicional y de las áreas homogéneas del tejido urbano de valor histórico.

Dichas áreas se destacan por la presencia de edificios de gran valor, que han sido señalados como Bienes de Interés Cultural de nivel Municipal y Departamental y por poseer conjuntos arquitectónicos de valor contextual que resaltan la presencia de los edificios simbólicos y especiales.

Los términos de referencia se encuentran establecidos en las fichas de los Tratamientos de Conservación, según el anexo N° 4 Fichas de los Tratamientos Urbanísticos y Términos de Referencia; igualmente se anexan las fichas de los Barrios y las Normas Generales.

• **ZONAS DELIMITADAS COMO DE RENOVACIÓN URBANA.**

- Se incorporan además las áreas urbanas que por su dinámica, por la problemática urbanística generada en la incompatibilidad de usos, por el desbordamiento de sus estructuras de vivienda, de la prestación de los servicios públicos y del espacio público, por la localización estratégica en los tejidos urbanos y por la articulación con otras áreas de operación especial, deben ser tenidas en cuenta como sectores claves para que a partir de la cualificación, valoración y aprovechamiento de sus estructuras y de la relación con las zonas colindantes, contribuyan al desarrollo integral de la zona centro de la ciudad. Dichas áreas deben ser sometidas a procesos de Renovación Urbana, estas áreas son:

- San José, Delicias, Colón, Liborio, Agustinos
- Baja Suiza

Los términos de referencia se encuentran establecidos en las fichas de los Tratamientos de Renovación Urbana, según el anexo 4 "Fichas de Los Tratamientos Urbanísticos – Términos de Referencia".

• **ZONAS DELIMITADAS COMO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

Se delimitan como zonas de Mejoramiento Integral, aquellas que deben ser sometidas a una operación urbana especial para disminuir sus condicionantes de marginalidad urbana y potenciar el desarrollo de un Sistema de Espacio Público integrado y de Equipamientos urbanos que equilibre la estructura urbana existente en estas zonas y mejore la conectividad vial y peatonal con el centro urbano.

Estas zonas son:

- Comuna 5
- Ladera Sur – Sectores de las comunas 9, 10 y 11

← Con formato: Numeración y viñetas

Los términos de referencia se encuentran establecidos en las fichas de los Tratamientos de Renovación Urbana, según el anexo 4 “Fichas de Los Tratamientos Urbanísticos – Términos de Referencia”.

### 2.5.3 DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

#### Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística

La delimitación de Unidades de Actuación en Planes Parciales en suelo de expansión se delimitarán de acuerdo a los criterios expresados en la ley, (artículos 39 a 43, Ley 388/97); su delimitación para la ejecución, debe permitir el desarrollo integral de cada una de las Unidades de actuación, con sus trazados viales, equipamientos y espacios públicos, de conformidad en un todo a las decisiones generales del Plan.

← Con formato: Numeración y viñetas

← Con formato: Numeración y viñetas

### 2.5.4 DE LAS ZONAS GENERADORAS Y RECEPTORAS DE LOS DERECHOS DE TRANSFERENCIA.

← Con formato: Numeración y viñetas

#### ZONAS GENERADORAS DE DERECHOS DE TRANSFERENCIA.

Dentro del suelo urbano del Municipio de Manizales se podrán establecer los derechos de transferencia para los Tratamientos de Conservación.

Para el Centro Histórico, delimitado en el punto 2.4 del presente documento, los Derechos de Transferencia podrán reglamentarse en el “Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Manizales”, dentro de un proyecto de acuerdo que la administración presentará ante el Concejo Municipal quince (15) meses después de aprobado el presente Acuerdo

Para las demás zonas definidas para el Tratamiento de Conservación, los derechos de transferencia serán considerados para estudiarse junto con la normativa específica que deberán definir las Normas de Urbanismo, Construcción y Usos del Suelo.

#### ZONAS RECEPTORAS DE DERECHOS DE TRANSFERENCIA.

Se definen como zonas receptoras de derechos de transferencia, todas las definidas como de Tratamiento de Desarrollo (plano BU-82-1). Para recibir dichos derechos, se permitirán ocupaciones en densificación que aumenten proporcionalmente los porcentajes de áreas de cesión definidos en el punto 2.5. del presente documento.

Así mismo, podrán definirse otras zonas receptoras de derechos de transferencia diferentes dentro de las Normas de Urbanismo, Construcción y Usos del Suelo a elaborarse.

### 2.5.5 DE LOS PARÁMETROS PARA LAS CESIONES URBANAS.

Para la urbanización de terrenos destinados a otros usos diferentes a la vivienda, tales como comercio, industria, bodegajes, parques tecnológicos y universitarios y similares, deben cumplirse para su incorporación y desarrollo el cumplimiento de los criterios y Parámetros básicos para la urbanización de terrenos.

Eliminado: ¶  
¶  
¶

Con formato: Numeración y viñetas

Eliminado: en áreas de Expansión Urbana, en áreas de Tratamiento de Desarrollo, Renovación Urbana o las que deseen ser incorporadas como áreas de Expansión Urbana.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

Para este tipo de usos las cesiones corresponden al 20% del área neta urbanizable y su distribución será

50% para áreas verdes y

50% para áreas comunales, con los criterios establecidos en el código de construcciones vigente artículo 4.2.7.3, hasta tanto éste sea reformulado (Normas de Urbanismo, Construcción y Usos del Suelo) o se expidan nuevas normas para éste caso.

Toda nueva urbanización y conjunto cerrado, luego de haber cumplido con las afectaciones que tenga el predio, deberá dejar áreas de cesión y reserva. Las áreas de cesión deberán ser entregadas al municipio por medio de escritura pública o a la copropiedad por medio de reglamento interno a razón de:

**Señalamiento de cesiones para espacio público.**

Buscando obtener y mantener, como mínimo, el estándar de la Ley 388/97, el índice de 15 metros cuadrados por habitante, se establecen los siguientes parámetros de cesión para espacio público:

Con formato: Numeración y viñetas

PARÁMETROS DE CESION PARA ESPACIO PUBLICO		
RANGO DE HABITANTES	ESPACIO REQUERIDO	INDICE M <sup>2</sup> /HAB
Hasta 8000 viv. 35.000 hab	Centro deportivo	1,04
	Parques urbanos	2,00
<b>Subtotal</b>		<b>3,04</b>
Hasta 1000 viv. 4.000 hab.	Juegos de niños	0,50
	Canchas múltiples	0,12
	Parque o plaza vecinal	2,00
<b>Subtotal</b>		<b>2,62</b>
Hasta 250 viv. 1.100 hab.	Juegos de niños	0,60
	Parque o plaza vecinal	1,20
<b>Subtotal</b>		<b>1,80</b>
<b>TOTAL PARA LOS TRES NIVELES</b>		<b>7,46</b>

Para los proyectos de urbanización inferiores a 250 viviendas, el parámetro de dotación para cesión y reserva de espacio público y equipamiento colectivo será 4 mts cuadrados por habitante. Así mismo, para proyectos de urbanización superiores a las 250 viviendas, se asume el estándar de nivel superior, es decir, 6.36 metros cuadrados por habitante y para proyectos de mas de 4.000 viviendas se asumirá el estándar de 6.24 metros cuadrados por habitante, y en ningún caso con detrimento de los estándares del nivel inferior incluidos en el cuadro de áreas de cesión y reserva consolidados para Equipamientos y Espacios Públicos reseñado en los estándares.

Así por ejemplo:

Tamaño del proyecto De urbanización	Población estimada	Estándar de Mt <sup>2</sup> / hab requeridos por nivel	Subtotal Mt <sup>2</sup> / hab	Total Mt <sup>2</sup> / hab
240 viviendas	1056 hab.	4.00	4.224	4.224
		4.00	14.080	

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

		6.36	22.387,2	
1200 viviendas	5280 hab	4.00	21.120	
		6.36	33580,8	54.700,8
4200 viviendas	16720 hab.	4.00	66.880	
		6.36	106.339,2	
		6.24	104.332,8	277.552

### Señalamiento de cesiones y reservas para Equipamientos Comunitarios

Además de las áreas destinadas a Equipamientos, reservadas desde el Plan de Ordenamiento, se determinará para la zona a desarrollar las áreas que se deben destinar como cesión y reserva para la localización de equipamientos colectivos de dominio público o privado, de acuerdo con los siguientes índices:

Con formato: Numeración y viñetas

Eliminado: ¶  
¶  
¶ **PARCELACIONES RURALES.** ¶  
¶  
¶ Para este tipo de desarrollos, continúa vigente lo establecido por el código de construcciones, sección 4.2.6, artículos 4.2.6.1 a 4.2.6.7 y lo relativo a cesiones para áreas verdes y comunales. Hasta tanto se desarrollen nuevas normas para este tipo de usos. ¶  
¶  
¶ Tamaño mínimo de lote → 1.500 mts.<sup>2</sup> ¶  
¶ frente mínimo de lote → 25 mts. ¶  
¶

PARAMETRO DE RESERVA PARA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS				
NIVEL	ESPACIOS REQUERIDOS	TIPO DE AREA	Mt <sup>2</sup> / hab. Requeridos	Área mínima construida
VECINDARIO 1100 hab. Aprox 250 viviendas	Comercio (C-1)	R	0.50	1430
	Guardería, Escuela primaria (IE-1)	C	1.30	
	Salón Comunal (IA-1)	C	0.40	
subtotal			2.20	
BARRIO 4000 hab. Aprox. 1000 viviendas	Comercio (C-2)	R	0.54	2000
	Escuela Primaria o Secundaria (IE-2)	C	1.30	
	Puesto o Centro de Salud (IS-1, IS-2)	R	0.20	
	Subestación de Policía, CAI. (ISg-1)	R	0.20	
	Capilla o iglesia y parroquia (IR-1, IR-2)	R	0.50	
	Junta de acción comunal (IA-1)	C	0.20	
	Terminal de buses urbano (IS-21)	R	0.80	
subtotal			3.74	
COMUNA 35.000 hab. Aprox. 8000 viviendas	Comercio (C-3)	R	0.50	4000 - 6000
	Colegio Integral (IE-2)	R	1.00	
	Unidad intermedia de Salud (ISg-3)	R	0.20	
	Comisaría de policía (ISg-2)	R	0.20	
	Casa de la cultura, Biblioteca (IC-1)	R	0.20	
	Parroquia (IR-2)	R	0.20	
	Servicios (S-6, S-7, S-11, S-12)	R	0.10	
	CAMI (IA-2)	R	0.50	
	Servicio de nivel ciudad	R	0.30	
subtotal			3.20	
<b>TOTAL</b>			<b>9.14</b>	

Los tipos de área se refieren a las Cesiones (C) y las Reservas (R), de tal forma que las primeras serán entregadas por los urbanizadores al Municipio de forma gratuita, mientras que las áreas de reserva son aquellas que se determinarán igualmente desde el diseño urbanístico, con destino específico a usos diferentes a la vivienda y que son consideradas como áreas de aprovechamiento para los gestores del proyecto, es decir, que son vendibles.

Las áreas de cesión y de reserva deben cumplir con los siguientes requisitos adicionales a los parámetros:

- Deben ser entregadas en globos útiles de terreno, que de acuerdo al nivel, vecindario o barrio se concentrará preferiblemente en uno o dos globos de terreno.
- La transferencia de cesión de uso público se perfeccionará mediante el registro en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de la escritura pública, por medio de la cual se constituye la urbanización o parcelación y se enajena la zona de cesión de uso público, de conformidad con lo establecido en los artículos 3 y 4 del Decreto 1380 de 1.972.
- La Secretaría de Planeación, aprobará o rechazará la localización de las áreas a ceder por el urbanizador dependiendo de las condiciones de topografía y edificabilidad de las mismas.
- Las áreas de cesión deben ubicarse de tal manera que permita su fácil acceso y carácter de uso público, exceptuando aquellas afectaciones correspondientes a líneas de alta tensión, a canales abiertos y rondas de ríos o quebradas.
- 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 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 y evaluado por la autoridad competente.

- La localización de las áreas de cesión y reserva se hará en todo caso proporcional al número de viviendas servidas, de tal forma que permita la conformación de centros de barrio.
- Las áreas de cesión y reserva deben quedar sobre vías locales o colectoras. Para el caso de zonas de juegos infantiles, escuelas y colegios, se consultarán las normas de accesibilidad y localización respecto a las vías vehiculares.
- Los antejardines no hacen parte, en ningún caso, del área de cesión de espacio público.
- Para la dotación de espacios públicos y equipamientos colectivos, se deben considerar las normas relacionadas con la movilidad de personas discapacitadas.
- Las áreas de cesión con destino a espacio público, deberán quedar en un 100% en el promedio de las pendientes de área útil resultantes de la intervención del terreno a desarrollar.

## CRITERIOS GENERALES PARA OTROS USOS

Para la urbanización de terrenos destinados a otros usos diferentes a la vivienda, tales como comercio, industria, bodegajes, parques tecnológicos y universitarios y similares, deben cumplirse para su incorporación y desarrollo el cumplimiento de los criterios y Parámetros básicos para la urbanización de terrenos,

**Eliminado:** en áreas de Expansión Urbana, en áreas de Tratamiento de Desarrollo, Renovación Urbana o las que deseen ser incorporadas como áreas de Expansión Urbana.

Para este tipo de usos las cesiones corresponden al 20% del área neta urbanizable y su distribución será

50% para áreas verdes y

50% para áreas comunales, con los criterios establecidos en el código de construcciones vigente artículo 4.2.7.3, hasta tanto éste sea reformulado (Normas de Urbanismo, Construcción y Usos del Suelo) o se expidan nuevas normas para éste caso.

En todo caso, estas áreas destinadas para cesión y reserva, serán modificadas en las normas de urbanismo, construcción y usos del suelo, que serán adoptadas por el Concejo municipal mediante acuerdo. Quedando entonces el entonces derogado este numeral.

## **2.5.6 DE LOS USOS DEL SUELO**

### **USOS DEL SUELO URBANO**

#### **VISIÓN**

MANIZALES se caracterizará por contar con una estructura urbana no continua, en la que los límites entre lo urbano y lo rural se diluyen; se caracterizará también, por la existencia de núcleos urbanos cohesionados por un interés común y conectados por redes físicas y sistemas intermodales de transporte, con asentamientos que ofrezcan similares condiciones de vida en todo el municipio y que sean compatibles con el medio ambiente, la geografía y la geología y en los que los usos y actividades del suelo puedan mezclarse, previo el acondicionamiento de los posibles impactos salvo las excepciones previstas en este plan o en las que su oportunidad expida el Concejo Municipal y las que contenga el “Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Manizales” en la medida en que ellas se ajusten y compatibilicen con el medio ambiente.

Dentro de esta perspectiva de Manizales, MUNICIPIO CON ALTA CALIDAD DE VIDA, lo urbano se entrelazará sutilmente con lo rural y la vida en comunidad se desarrollará entreverada con las condiciones naturales del territorio; el crecimiento urbano podrá tener lugar en áreas viables que resulten una vez se establezcan el cruce de variables como: las de protección, ambientales y de riesgo, las de cultivo, las que presenten distintos tipos de amenazas naturales y las que puedan contar con una adecuada y suficiente infraestructura, de manera que se permitan simultáneamente la renovación, la expansión continua y la expansión dispersa; y, el perímetro urbano podrá entonces llegar hasta los límites del Municipio, con un desarrollo progresivo soportado en el perímetro sanitario, bajo parámetros previos, temporales y técnicos, establecidos por la administración municipal. Por tanto, quien promueva desarrollos realizará y garantizará técnica y financieramente las obras necesarias para la prestación de los servicios, y la conectividad vial adecuada, y las obras de urbanización bajo la supervisión de la Administración Municipal.

Manizales aprovechará adecuadamente las ventajas comparativas con que cuenta su territorio, convirtiéndolas en ventajas competitivas, facilitando el florecimiento de las más diversas actividades económicas y productivas.



## **OBJETIVOS**

POTENCIAR LAS VENTAJAS COMPARATIVAS DEL TERRITORIO HACIA VENTAJAS COMPETITIVAS. Con base en su ubicación geográfica privilegiada, en el mejor conocimiento de sus potencialidades y limitaciones, en sus variadas condiciones climáticas y de suelo y en la capacidad de prestar servicios de manera adecuada y sostenible, el municipio atraerá nuevas y diversas formas productivas.

### **OCUPAR EL TERRITORIO CON LA MEZCLA DE USOS.**

La respuesta no será a cuál actividad se permite ocupar el territorio, sino cómo cualquier tipo de actividad podrá instalarse en él. Se trata de establecer criterios para hacer compatibles las actividades entre sí, buscando una mayor relación física entre los distintos tipos de uso.

## **POLÍTICA**

Establecimiento de una normativa clara que permita establecer parámetros para compatibilizar la mezcla de usos desde las áreas morfológicas homogéneas (en el suelo urbano), y la normativa los rangos altitudinales.(en el suelo rural)

## **ESTRATEGIAS**

- Elaboración de las normas complementarias para el municipio, Normas de Urbanismo, Construcción y Usos del Suelo. El contenido ambiental de dichas normas deberá ser aprobado por CORPOCALDAS.
- Desde la definición precisa de los usos y actividades, donde queden plenamente identificados los impactos físicos y ambientales que generan algunas de ellas, se pretende determinar rangos de impactos desde el bajo hasta el alto, donde cada una de las actividades deben entrar a cumplir con requerimientos no sólo físicos sino también ambientales. En este sentido el concepto de uso para el desarrollo de una determinada actividad, deberá contener todos los requerimientos aplicables tanto por las curadurías urbanas, como por la autoridades ambientales, de salud, de educación, de seguridad, entre otras.
- La Administración Municipal diseñará la estructura administrativa que asuma las funciones y competencias contenidas en el artículo 65, Funciones de Los Municipios de la Ley 99 de 1993, así como las funciones ambientales que se definen como responsabilidad del municipio en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

## **USO URBANO**

Es la destinación asignada a un terreno, lote y/o edificación en el suelo urbano.

Algunos usos se fundan en derechos de los ciudadanos en general, como lo son las diversas formas de usos públicos, las que están destinadas las actividades propias de las empresas prestadoras de servicios, como es el uso de las redes, instalaciones y obras de infraestructura; otros usos son necesarios para el cumplimiento de las funciones públicas en general, como los usos de los edificios públicos para la prestación de los servicios administrativos; otros usos que tienen su fundamento en el derecho de propiedad y en el ejercicio de las libertades públicas, en especial de la libertad de empresa, como son los usos residenciales, los usos comerciales, y los usos industriales, así como también algunos de los usos para fines cívicos e institucionales, que se sustraen de la actividad

propiamente pública y ciertas formas específicas del uso o disfrute colectivo que pueden darse en la propiedad privada, conforme al artículo 5 de la ley 9 de 1989.

No se permitirá dentro del suelo urbano el desarrollo de actividades agropecuarias, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2257 de 1986 (porcícolas, avícolas).

## **GENERALIDADES USOS DEL SUELO**

De acuerdo con el Código de Minas, están prohibidas las actividades mineras en el área urbana del municipio. Por lo anterior no se permitirán las actividades extractivas de material de arrastre, canteras, ni explotación de minas en ningún sector del suelo urbano municipal. El municipio de Manizales reconoce como zonas de aprovechamiento minero, aquellas que poseen título minero y licencia ambiental a la fecha de aprobación del presente Plan; las cuales tendrán vigencia única y exclusivamente hasta la expiración de las mismas. Los usos mineros y de extracción, son usos del suelo rural.

Las actividades de comercio, servicios, institucional e industrial, que según lo establecido en el cuadro de Requerimientos de Impacto Físico y Ambiental del presente Plan, cause algún tipo de impacto ambiental al aire, al agua y/o al suelo; requerirán en todo caso del concepto previo de la autoridad ambiental, para el trámite de uso del suelo por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.<sup>7</sup>

Las actividades de industria que no requieran de licencia ambiental, deben contar con concepto previo de la autoridad ambiental para el trámite de usos del suelo por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.<sup>8</sup>

## **IMPACTO DE LOS USOS DEL SUELO**

Impacto es el efecto producido en un sector, zona o área determinada por la actividad inherente a un uso específico.

El impacto generado por los usos puede ser de carácter positivo cuando aporta beneficios al sector, zona o área, y negativo, en caso de que ocasione o propicie deterioro de los mismos.

Por lo general los usos permitidos tienen ambas características; de suerte que las reglamentaciones perseguirán el propósito de controlar los impactos negativos y consolidar y fomentar los usos que produzcan impactos positivos.

Según el medio sobre el cual se produce el efecto, los impactos negativos pueden ser de tres tipos:

---

<sup>7</sup> De conformidad con el decreto 1753/94, reglamentario de la ley 99/93 y cuando la Secretaría de Planeación lo crea conveniente, de acuerdo con el artículo 65 de la ley 99/93.

<sup>8</sup> Idem

**Impacto Ambiental**, cuando se presenta contaminación amenaza y deterioro de las condiciones del medio ambiente.

**Impacto Físico y Urbanístico**, cuando se alteran condiciones de las estructuras urbanas en perjuicio de las mismas.

**Impacto Social**, cuando se presentan incomodidades y factores deteriorantes de la calidad de vida de una determinada comunidad, generalmente relacionados con algún tipo de impacto negativo de orden ambiental o físico urbanístico.

### **CONTROL DE LOS IMPACTOS**

La necesidad de controlar efectivamente los impactos ambientales, físico-urbanísticos y sociales que las actividades generan y que inciden tanto en la calidad como en la estabilidad de las estructuras urbanas y de los elementos materiales que la conforman, es la principal razón de ser de los requerimientos y exigencias que son inherentes a las reglamentaciones urbanísticas.

#### **1. REQUERIMIENTOS DE IMPACTO FÍSICO (ver cuadro Requerimientos de Impacto Físico)**

La matriz que contiene los requerimientos de impacto físico estará vigente hasta tanto sea adoptado el Código de Construcciones y Urbanizaciones y el Estatuto de Usos del Suelo que ordena el Presente Plan de Ordenamiento Territorial y que serán concertados con la comunidad.

### **EDIFICACIÓN ESPECIALIZADA**

Dada la naturaleza de determinados usos del suelo, algunas actividades requieren de edificaciones propias para el desarrollo normal y adecuado de la actividad.

### **VULNERABILIDAD ESTRUCTURAL (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente -NSR/98-)**

Cuando se modifique el uso del suelo de una edificación, deben evaluarse las implicaciones causadas por este cambio de uso, ante cargas verticales, fuerzas horizontales y especialmente ante efectos sísmicos. Para el efecto deberá cumplir con lo establecido en la norma sismorresistente NSR-98, ley 400/97, decreto 33/98 en su capítulo A-10 cambio de uso, artículo A.10.1.3.3 y análisis de vulnerabilidad, artículo A.10.8 y las demás disposiciones que lo modifiquen o adicionen

### **ACCESIBILIDAD**

Se aplica según la Ley 361/97, que determina la supresión de toda clase de barreras físicas en el diseño y ejecución de las vías y espacios públicos y del mobiliario urbano, así como en la construcción o reestructuración de edificios de propiedad pública o privada.

### **AREA DE CARGUE Y DESCARGUE PARA VEHÍCULOS**

Dependiendo de la magnitud de comercialización de los productos se han definido tres rangos de vehículos según el volumen de la carga. El área de cargue y descargue para los establecimientos que deban cumplir adicionalmente con parqueaderos, se deberá realizar al interior del predio y se podrá contabilizar como área de parqueaderos. Los establecimientos que no requieran el cumplimiento de área de cargue y descargue,

deberán ceñirse a los horarios que establezca la Secretaría de Tránsito y Transporte para desarrollar dicha actividad.

### PARQUEADEROS PARA VISITANTES Y EMPLEADOS

Los usos que atraigan y generen altas concentraciones de vehículos y cuya actividad demande parqueaderos para sus empleados o la utilización de vehículos para su funcionamiento, requieren cumplir con los cupos de parqueos que se determinen para cada grupo.

**RAPITIENDAS Y SUPERMERCADOS:** Las rapitiendas y supermercados deberán cumplir con los cupos de parqueo de acuerdo a la aplicación de la siguiente matriz, en la cual se han tenido en cuenta tres variables; el número de empleados sin contar los domicilios, el área útil construida y el número de cajas registradoras. Para clasificar un establecimiento como rapitienda o supermercado se toman los datos de las variables en el sitio y si dos de ellas corresponden al mismo ítem, quedan allí clasificadas. El número de parqueaderos se tomará según el AUC, correspondiendo 2 cupos por cada 35 mts<sup>2</sup> de AUC. En el caso de que las tres variables correspondan a los tres ítem, queda clasificado por el área. La tienda no requiere cumplir con área de parqueo, se tiene en cuenta en la matriz sólo como referencia

VARIABLES	TIENDA	RAPITIENDA	SUPERMERCADO E HIPERMERCADO
Nº de empleados (sin domicilio)	1 -3	4 -6	7 ó más
AUC	Hasta 50 mts	51 mts a 80 mts	81 ó más
Nº cajas registradoras	1	2	3 ó más

AREA UTIL CONSTRUIDA (AUC): Es el área resultante luego de descontar las zonas de servicio (baños, puntos fijos, cocinas, patios, depósitos y bodegas).

**Zonas Próximas.** Para las actividades que se les permita el parqueo en zonas próximas, éste no podrá ubicarse en un radio superior a 300 m desde el eje del acceso principal.

### BAHÍAS PARA TRANSPORTE PÚBLICO

Los usos que generen o atraigan altos flujos peatonales concentrados, requieren adecuar bahías para transporte público, según lo determine la Secretaría de Tránsito acorde con el sistema de movilidad urbana y regional.

### BAHÍA DE ACCESO Ó VÍA PARALELA

Las actividades que por su naturaleza generen accesos y salidas frecuentes de vehículos automotores, requieren la adecuación según el caso, de bahías o vías paralelas, según lo determinen las normas de tránsito.

### ZONAS DE BODEGAJE ANEXAS

Ciertos usos para su funcionamiento, necesitan las actividades de exhibición y/o vitrina y bodegaje en el mismo predio. Para éstos casos se aplicarán los requerimientos para cada uno de éstas.

### **ZONAS DE BODEGAJE EN OTRO SITIO**

Las actividades que para su funcionamiento y mercado, deban tener el bodegaje en otro sitio diferente al de exhibición y venta; deberán someterse a las restricciones de movilidad que se establezcan en el municipio para los vehículos de carga.

### **RETIROS**

Algunas actividades que generan impacto ambiental o físico, deben cumplir con un retiro determinado,\* respecto al uso o predio receptor del impacto. Dicha distancia será medida en metros y se tomará desde el punto más próximo de los predios. La misma distancia será tomada en cuenta para el caso contrario, es decir cuando el uso receptor se vaya a ubicar cerca de la actividad que genera el impacto. Los retiros se tendrán en cuenta según el impacto generado en cumplimiento de las normas ambientales vigentes. Los retiros se determinaron teniendo en cuenta que las mediciones para establecer el impacto negativo generado por alguna actividad, se toman desde el predio receptor, que generalmente es la vivienda.

### **2. REQUERIMIENTOS IMPACTO AMBIENTAL (ver cuadro Requerimientos Impacto Ambiental)**

Las actividades que generen impacto ambiental según la caracterización por grupos; deben cumplir con la normatividad ambiental vigente en cuanto a la afectación al agua, al aire, al suelo, a la fauna, a la flora y a la calidad visual.

Igualmente toda edificación o espacio que se construya o altere, deberá cumplir con los requisitos de protección contra el fuego y seguridad de las edificaciones, de acuerdo a la clasificación de las edificaciones por grupo de ocupación, según Título J y Título K, de la norma NSR-98.

### **CAMBIO DE USO DEL SUELO**

Es la destinación que se le asigna a una edificación, diferente al uso o actividad, para la cual fue diseñada arquitectónica y estructuralmente. Dependiendo del cambio de uso y su intensidad, se aplicará la norma que para el nuevo uso establezca el Código Sismoresistente NSR de 1998 y las que la adicionen o modifiquen. La construcción debe adaptarse a las normas mínimas de: circulación, habitabilidad, iluminación, ventilación, seguridad de las construcciones, e instalaciones de redes acordes, con el uso planteado.

El nuevo uso debe someterse a los requerimientos de impacto físico y ambiental previstos en el presente Plan, de las normas de urbanismo, construcción y usos del suelo aprobadas mediante proyecto de acuerdo por el Concejo Municipal y demás normas vigentes.

El cambio de uso de una edificación ó aumento en la intensidad en el uso del mismo, en algunos casos implica la intervención total o parcial de edificación, la cual requerirá la autorización por parte de la Curaduría Urbana.

### **USOS ESTABLECIDOS**

Se respetarán los usos comerciales, de servicios, institucionales e industriales que estén en pleno funcionamiento a la fecha de la entrada en vigencia del presente Plan y que se encuentren debidamente legalizados.

Los establecimientos correspondientes a cualquiera de estas actividades que estén generando impactos negativos físico – urbanísticos por ocupación indebida del espacio público, o impactos ambientales, serán identificados por la Secretaría de Planeación Municipal, según el estudio correspondiente y coordinado con las Secretarías de Salud, Educación, Gobierno, Tránsito y Transporte y los propietarios de dichos establecimientos. Posterior a la identificación, se entrará en un programa de concertación en actividades y tiempos con la Secretaría de Planeación Municipal para la mitigación de dichos impactos.

Las industrias Grupos 3, 4 y 5 no localizadas en núcleos industriales, no variarán el uso asignado al sector y deben resolver los impactos negativos mediante un programa concertado en actividades y tiempos, con la Secretaría de Planeación Municipal y la autoridad ambiental.

Los establecimientos que se encuentren en funcionamiento a la fecha de aprobación del presente Plan, que hayan venido operando desde antes del 01 de octubre de 1996 sin uso del suelo aprobado, que cuenten con Matrícula de Industria y Comercio y Registro Mercantil de Cámara de Comercio y se encuentren a paz y salvo con el municipio o hayan hecho acuerdo de pago al momento de la solicitud, se les expedirá el uso del suelo. Previamente, la Administración Municipal comprobará el ejercicio de la actividad en el mismo inmueble durante el período antes determinado, mediante instrumentos técnicos; verificará que no existan quejas sobre la generación de impactos negativos no mitigados y que además no presenten inconvenientes sobre el orden público. En caso de no ser posible el cumplimiento de los requerimientos mencionados en el inciso anterior, se negará el uso del suelo.

### **USOS TEMPORALES**

La Secretaría de Planeación Municipal sólo permitirá usos del suelo temporales para eventos especiales y para este caso se acogerán a las normas de seguridad, de parqueo, de espacio público y de estabilidad de la obra, de conformidad con la normatividad vigente.

### **CLASIFICACIÓN DE LOS USOS URBANOS DE ACUERDO CON SU ACTIVIDAD**

La presente clasificación de usos urbanos, es válida para actividades nuevas. Las actividades existentes, que no cumplan con los requerimientos del presente Plan, serán objeto de estudio, según lo determinado en LOS USOS ESTABLECIDOS del presente Plan.

Los usos urbanos se clasifican de acuerdo a su actividad específica en:

**VIVIENDA**  
**COMERCIO**  
**SERVICIOS**  
**INSTITUCIONAL**

## **INDUSTRIAL**

Así mismo, estos usos pueden ser considerados, dependiendo del área morfológica homogénea en que se encuentran como:

### **USO PRINCIPAL**

Es el uso o actividad predominante de una zona.

### **USO COMPLEMENTARIO**

Es el que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y puede coexistir con éste.

### **USO COMPATIBLE**

Es aquel que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas y de mitigación de impactos señaladas en el presente Plan, puede llevarse a cabo.

## **TIPOLOGIAS Y CARACTERÍSTICAS DE LOS USOS DEL SUELO URBANO**

### **VIVIENDA**

Es el uso del suelo destinado a los inmuebles que sirven como lugar de habitación y residencia permanente de la población y que cuenta con las condiciones y previsiones urbanas básicas para su uso adecuado tales como los servicios públicos, la infraestructura vial y de servicios y las actividades complementarias.:

### **GENERALIDADES**

Toda construcción de vivienda deberá cumplir con la Normas de Habitabilidad de los Espacios y las Normas de Ordenamiento Urbano del Código de Construcciones y Urbanizaciones vigente, acuerdo 054 de 1993, o la normatividad específica para cada espacio vigente a la fecha.

Para el desarrollo de usos residenciales en los límites con industria puntual establecida, se exigirá zona de amortiguamiento de 3.00 mts como zona verde, adicionales al antejardín; además deben plantear sistemas de aislamiento acústico para las viviendas y demás elementos ambientales de acondicionamiento para minimizar el impacto producido por la industria existente.

De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas, se identifican las siguientes tipologías para efectos de su reglamentación:

**VU - Vivienda Unifamiliar:** Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

**VB - Vivienda Bifamiliar:** Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la

propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, en algunos casos.

**VM - Vivienda Multifamiliar:** Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de dos unidades prediales independientes, generalmente en altura. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

**VC - Conjuntos de Vivienda abiertos y/o cerrados:** Corresponde al desarrollo de varias edificaciones, constituidas por unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar, que comparten, además de las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías y otros.

## COMERCIO

Es la actividad destinada a la compra y venta de bienes al detal o al por mayor.

### GENERALIDADES

Todo establecimiento deberá cumplir con las Normas de Habitabilidad de los Espacios y las Normas de Ordenamiento Urbano del Código de Construcciones y Urbanizaciones vigente, acuerdo 054 de 1993, o la normatividad específica para cada actividad vigente a la fecha.

En las infraestructuras de bodegas construidas a la fecha de aprobación del presente Plan, se permitirán los usos que mitiguen los impactos que puedan generar al uso dominante en el sector, previo concepto de la autoridad ambiental.

Todo establecimiento dispondrá de espacio suficiente para la atención del público al interior del mismo.

Los establecimientos comerciales y de servicios que cuenten con 3 ó más puntos de venta se clasificarán en el grupo correspondiente, según el caso.

Son admitidas las combinaciones de dos o más actividades del mismo grupo, siempre que no se presente una clara incompatibilidad.

Las actividades no contenidas en la clasificación CIU, serán asimiladas a otras, de acuerdo a sus características.

De acuerdo con sus características se identifican las siguientes tipologías:

#### **C-1 - COMERCIO MINORISTA BÁSICO DE USO COTIDIANO**

Se encuentra integrado por las actividades comerciales de índole cotidiano, que normalmente, usa la comunidad para satisfacer necesidades de consumo diario y de venta al detal.



Este grupo de comercio es compatible y complementario con cualquier tipo de uso principal y puede aparecer mezclado con éste en un mismo predio y nivel. Se localiza sobre vías locales principalmente.

#### **CARACTERÍSTICAS.**

- Por su cubrimiento local y bajo impacto urbano no requieren gran área interna ni externa, ni zonas especiales de exhibición y/o bodegaje
- Abastecimiento mediante vehículos pequeños que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud.
- Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento de vehículos automotores.
- No requiere servicios de infraestructura especiales ni adicionales a los previstos para una zona residencial.
- No produce ruidos ni olores contaminantes.
- Poca generación de empleo (máximo 3 empleados)

#### **C-2 - COMERCIO MINORISTA BÁSICO DE USO REGULAR**

Son los establecimientos comerciales de uso regular, con cubrimiento a nivel de barrios o grupo de barrios, los cuales pueden generar algún impacto urbano y/o ambiental. Son compatibles con la vivienda y pueden aparecer mezclados con ésta a diferente nivel.

#### **CARACTERÍSTICAS**

- Requieren vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje
- Generan mayor tráfico vehicular.
- Generan flujos peatonales concentrados y/o requieren áreas de cargue y descargue de uso frecuente.

**C-3 - COMERCIO MINORISTA DE USO EVENTUAL** Se encuentra integrado por actividades comerciales de demanda eventual, por lo tanto tiene una influencia residencial mayor.

#### **CARACTERÍSTICAS**

- Requieren vitrinas de exhibición.
- Abastecimiento mediante vehículos pequeños que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud.
- No requiere servicios de infraestructura especiales ni adicionales a los previstos para una zona residencial, ni zonas de bodegaje
- Generan flujos peatonales concentrados
- No producen ruidos ni olores contaminantes

#### **C-4 - COMERCIO INDUSTRIAL LIVIANO**

Son los establecimientos comerciales con venta al detal y al por mayor de materiales livianos para la construcción y decoración, de instrumentos y equipo científico, de repuestos y accesorios livianos para vehículos automotores y maquinaria agrícola y de productos avícolas menores. Incluye el alquiler de elementos livianos.

### **CARACTERÍSTICAS**

- Venta especializada de bienes al detal y al por mayor.
- Algunas actividades generan flujos peatonales concentrados.
- Requiere zonas de bodegaje.
- El cargue y descargue para el alquiler y comercio al por mayor estará sujeto a restricciones de horario.
- No producen ruidos ni olores contaminantes.

### **C-5 - COMERCIO INDUSTRIAL PESADO**

Son los establecimientos comerciales con venta al por mayor, de materiales pesados para la construcción y decoración, de repuestos y accesorios para vehículos automotores y maquinaria agrícola, de insumos agropecuarios y la venta de maquinaria industrial y de construcción sus repuestos y accesorios y materias primas industriales. Incluye alquiler de equipos.

### **CARACTERÍSTICAS**

- Podrán ubicarse en núcleos industriales.
- Requieren de una edificación especializada, con toda su infraestructura en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, entre otros.
- Genera impacto ambiental al aire (ruido) e impacto físico causado por el tránsito, congestión peatonal, vehículos y actividades a que da lugar el tráfico de vehículos pesados.
- Por su alto impacto sobre el espacio público y en razón de la magnitud y características de las instalaciones requeridas, deberán proveerse de bahías y/o vías paralelas con zonas especializadas de maniobra y parqueo de vehículos pesados y de cargue y descargue de productos al interior del predio.
- Se clasifican en este grupo los establecimientos con bodegaje anexo. Los que cuenten con bodegaje en otro sitio y funcionen como punto de venta, se clasificarán como comercio minorista.
- Requiere área para cargue y descargue al interior del predio.
- Requieren de 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 de A.U.C. al interior del predio.
- Deben ubicarse en un núcleo industrial o a una distancia mínima de 60 mts de usos de vivienda, habitacional, educativo y de salud

### **C-6 - COMERCIO DE RECUPERACIÓN DE MATERIALES**

Son los establecimientos destinados a la venta de materiales recuperados.

### **CARACTERÍSTICAS**

- Requieren de una edificación especializada en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, entre otros.
- Genera impacto físico y ambiental al agua (residuos líquidos) y al aire (ruido).
- Requieren de áreas de parqueo y bodegaje anexo que incluya zonas especializadas de maniobra y parqueo de vehículos pesados para cargue y descargue de productos, a razón de 60 M2 mínimo para cargue y descargue al interior del predio.
- Deben ubicarse a una distancia mínima de 60 mts de usos de vivienda, habitacional, educativo y de salud.

### **C-7- COMERCIO MAYORISTA RELACIONADO CON LAS TIPOLOGÍAS C-1, C-2, C-3**

Son los establecimientos destinados a la venta al por mayor de comercio relacionado con las tipologías C-1, C-2, C-3. Por su magnitud requieren área de cargue y descargue y bodegaje anexo.

#### **CARACTERÍSTICAS**

- No requieren de una edificación especializada. Generalmente se encuentran anexos a la industria.
- El cargue y descargue estará sujeto a restricciones de horario.
- Generan flujos peatonales concentrados

**C-8 - CENTRAL MAYORISTA DE VÍVERES** Son los establecimientos destinados al almacenamiento y venta al por mayor de víveres.

#### **CARACTERÍSTICAS**

- Requieren de una edificación especializada con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, entre otros.
- Genera impacto físico causado por el tránsito, congestión peatonal, vehículos y actividades dada su naturaleza.
- El cargue y descargue estará sujeto a restricciones de horario.
- Requieren de 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 de A.U.C. al interior del predio.
- Deben ubicarse a una distancia mínima de 60 mts. de usos de vivienda, habitacional, educativo y de salud

#### **C-9 - HIPERMERCADOS, SUPERMERCADOS Y ALMACENES DE CADENA**

Son los establecimientos destinados a la venta al por menor de víveres y artículos complementarios, personales y para el hogar.

#### **CARACTERÍSTICAS**

- Requieren de una edificación especializada, con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, de accesibilidad, entre otros.
- Venta especializada de bienes al detal que requieren vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje.
- Genera impacto físico causado por el tránsito, congestión peatonal, vehículos y actividades dada su naturaleza.
- Requiere área para cargue y descargue al interior del predio.
- Requieren de 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 de A.U.C. al interior del predio. Para caso de cambio de uso en sitios consolidados pueden ubicarse en zona próxima.
- Genera concentración masiva de peatones que acceden en una gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia mediana o prolongada en los establecimientos.
- Requiere zonas de taxis.

#### **C-10 - ALMACENES POR DEPARTAMENTOS CENTROS COMERCIALES**

Son los establecimientos dedicados a la venta de artículos diversos y a la prestación de servicios, con una reglamentación interna y áreas comunes para su funcionamiento.

### **CARACTERÍSTICAS**

- Requieren de una edificación especializada, con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, de accesibilidad, entre otros.
- Genera impacto físico causado por el tránsito, congestión peatonal, vehículos y actividades dada su naturaleza.
- Venta especializada de bienes al detal que requieren vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje.
- Requiere área para cargue y descargue al interior del predio.
- Requieren de 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 de A.U.C. al interior del predio.
- Los servicios que incluya cumplirán con la normativa específica para cada uso, según el presente Plan.
- Requiere zonas de taxis.

### **C-11 - PASAJES COMERCIALES**

Son las edificaciones que presentan agrupaciones de locales destinados a la venta de artículos diversos y a la prestación de servicios a lo largo de un pasaje interno y que dispone de áreas comunes y reglamentación propia para su funcionamiento.

### **CARACTERÍSTICAS**

- Requiere adecuaciones parciales o totales de edificaciones, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, accesibilidad, entre otros.
- Requieren vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje que pueden ser comunes.
- Genera impacto físico causado por el tránsito, congestión peatonal, vehículos y actividades dada su naturaleza.
- Los servicios que incluya cumplirán con la normativa específica para cada uso, según el presente Plan.
- Requieren de 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 de A.U.C. al interior del predio, sólo para construcciones nuevas.

### **C-12 - COMERCIO DE ALTO RIESGO COLECTIVO**

Son los establecimientos destinados al almacenamiento y expendio al por mayor y al detal de pólvora, explosivos, municiones o similares, combustibles líquido o gases.

### **CARACTERÍSTICAS**

- Requiere de una edificación especializada con toda su infraestructura para el bodegaje y venta, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, entre otros.
- Requiere área para cargue y descargue al interior del predio.
- Requieren de 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 de A.U.C. al interior del predio.
- Podrán ubicarse en el núcleo industrial 1 o fuera del perímetro urbano a 100 mts de usos de vivienda, habitacional educativo, de salud, asistencial, y otros con altas concentraciones de población (supermercados, centros comerciales, teatros, polideportivos, bibliotecas públicas, clubes sociales). Proyectos para los anteriores usos respecto a C-12 existente, cien metros (100 m).
- Por su naturaleza genera un alto impacto ambiental por riesgo de contaminación del agua, aire y suelo. Presenta amenaza por incendio.

- El almacenamiento, manejo, comercialización y distribución de Gas Licuado de Petróleo (GLP), se regirán por las resoluciones 8 0505/97 y 074/96.

### **C-13 - COMERCIO PARA SALA DE EXHIBICIÓN DE VEHÍCULOS, MAQUINARIA Y EQUIPO**

Son los establecimientos dedicados a la exhibición y venta de vehículos maquinaria y equipo.

#### **CARACTERÍSTICAS**

- Requiere de una edificación especializada. En su defecto adecuaciones parciales o totales de la edificación, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, entre otros.
- Venta especializada de bienes al detal que requieren vitrinas de exhibición

#### **SERVICIOS**

Es la actividad destinada a la prestación de servicios. De acuerdo con sus características se identifican las siguientes tipologías:

#### **S-1 - SERVICIOS DE REPARACIÓN PARA EL VEHÍCULO PESADO**

Son los establecimientos destinados a la reparación de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como servicios de latonería, pintura y en general todo lo que implique cambio de accesorios para vehículos automotores cuya capacidad de carga exceda tres (3) toneladas.

#### **CARACTERÍSTICAS**

- Requiere de una edificación especializada con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, entre otros. Deben contar con cierre del local en mampostería a una altura mínima de tres metros (3 m) con pintura y acabados. Pisos en cemento, concreto asfáltico o bases asfálticas. Cubiertas en teja de barro, asbesto cemento o similares.
- Genera impacto ambiental al agua (residuos líquidos) y al aire (ruido).
- No deberá ser colindante con uso de vivienda e institucional por ningún costado; ni ubicarse al interior de edificaciones de propiedad horizontal residencial. Sobre vías arterias, se permitirá como complemento al comercio de vehículos, o que sus oficinas den frente a la vía. Sobre el costado de cuadra que se ubiquen debe predominar el 60% de usos de comercio, servicios o industria.
- En ningún caso se permite conjuntamente el funcionamiento de vivienda.

#### **S-2 - SERVICIOS DE REPARACIÓN PARA EL VEHÍCULO LIVIANO MOTOCICLETAS Y OTROS**

Son los establecimientos destinados a la reparación de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como servicios de latonería, pintura y en general todo lo que implique cambio de accesorios para vehículos automotores cuya capacidad de carga no exceda tres (3) toneladas. Incluye reparación de motocicletas, maquinaria agrícola y de construcción y equipos livianos y electrodomésticos

#### **CARACTERÍSTICAS**

- Requiere de una edificación especializada con toda su infraestructura, en su defecto adecuaciones parciales o totales de edificaciones, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, entre otros. Deben contar con cierre del local en mampostería a una altura mínima de tres metros (3 m) con pintura y acabados. Pisos en cemento, concreto asfáltico o bases asfálticas. Cubiertas en teja de barro, asbesto cemento o similares.
- Genera impacto ambiental al agua (residuos líquidos) y al aire (ruido).
- No deberá ser colindante con uso educativo, de salud y culto por ningún costado; ni ubicarse al interior de edificaciones de propiedad horizontal residencial. Sobre vías arterias, se permitirá como complemento al comercio de vehículos, o que sus oficinas den frente a la vía. Sobre el costado de cuadra que se ubiquen debe predominar el 60% de usos de comercio, servicios o industria.

**S-3 - ESTACIONES DE SERVICIO** Son los establecimientos destinados al almacenamiento y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto gas licuado del petróleo (GLP), para vehículos automotores, a través de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible. Además, puede incluir facilidades para prestar uno o varios de los siguientes servicios: lubricación, lavado general y/o de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, servicio de diagnóstico, trabajos menores de mantenimiento automotor, venta de llantas, neumáticos, lubricantes, baterías y accesorios y demás servicios afines.

En las estaciones de servicio también pueden operar minimercados, tiendas de comidas rápidas, cajeros automáticos, tiendas de videos y otros servicios afines a éstos, manteniendo como uso principal el de la estación de servicio.

Las estaciones de servicio se clasifican así:

#### **1. POR LA CLASE DE PRODUCTO QUE MANEJAN:**

**Gas Natural Comprimido (GNC):** Establecimiento que dispone de instalaciones y equipos para el almacenamiento y distribución de combustibles gaseosos excepto GLP, para vehículos, a través de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques o cilindros de combustible. Además, puede incluir facilidades para prestar uno o varios de los siguientes servicios: lubricación, lavado general o de motor, cambio o reparación de llantas, alineación y balanceo, servicio de diagnóstico, trabajos menores de mantenimiento de motor, venta de llantas, neumáticos, lubricantes, baterías y accesorios y demás servicios afines.

**Combustibles Líquidos Derivados del Petróleo:** Establecimiento que dispone de instalaciones y equipos para el almacenamiento y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo, excepto GLP, para vehículos, a través de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible. Además, puede incluir facilidades para prestar uno o varios de los siguientes servicios: lubricación, lavado general o de motor, cambio o reparación de llantas, alineación y balanceo, servicio de diagnóstico, trabajos menores de mantenimiento de motor, venta de llantas, neumáticos, lubricantes, baterías y accesorios y demás servicios afines.

**Mixta:** Establecimiento que dispone de instalaciones y equipos para el almacenamiento y distribución de combustibles gaseosos y combustibles líquidos derivados del petróleo, excepto GLP, para vehículos, a través de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible. Además, puede incluir facilidades para prestar uno o varios de los siguientes servicios: lubricación, lavado general o de motor, cambio o reparación de llantas, alineación y balanceo, servicio de diagnóstico, trabajos menores de mantenimiento de motor, venta de llantas, neumáticos, lubricantes, baterías y accesorios y demás servicios afines.

## 2. POR SU NATURALEZA:

**De Servicio Público:** Es aquella destinada a suministrar combustibles, servicios y venta de productos al público en general, según la clase de servicio que preste.

**De Servicio Privado:** Es aquella perteneciente a una empresa o institución, destinada exclusivamente al suministro de combustibles para sus automotores. Se exceptúan de esta clasificación, las estaciones de servicio de empresas de transporte colectivo, las que también están obligadas a prestar servicio al público, salvo cuando estén totalmente cercadas.

## CARACTERÍSTICAS

- Requieren de una edificación especializada, con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, entre otros.
- Genera impacto ambiental al agua (residuos líquidos) y al aire (ruido).
- Requiere de zonas de estacionamiento y circulación transitoria de vehículos automotores que necesiten de los servicios de la estación
- Requieren implementar bahías para el acceso y salida de los vehículos.
- Se localizarán sobre vía de carácter nacional o arterias principales, según jerarquización del presente Plan. Las entradas y salidas con respecto a la esquina será mínimo de quince metros (15 m)
- Los límites extremos de los linderos del tanque de almacenamiento hasta los linderos más próximos de sitios de alta densidad poblacional (templos, escuelas colegios, hospitales, clínicas, supermercados, centros comerciales, teatros, polideportivos, bibliotecas públicas, clubes sociales edificios multifamiliares y establecimientos similares) deberán ubicarse a una distancia mínima de sesenta metros (60 m).
- Además de las condiciones anteriores deberán cumplir con lo establecido en el decreto N° 1521 de 1998 y las resoluciones y decretos vigentes a la fecha del Ministerio de Minas y Energía. La Administración Municipal será quien determine la saturación respecto a la ubicación de las estaciones de servicio, de acuerdo con la Resolución número 8 2588 de Diciembre 30 de 1.994, expedida por el Ministerio de Minas y Energía.

Con formato: Numeración y viñetas

**S-4 - SERVICIOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EQUIPO INDUSTRIAL**  
Son los establecimientos destinados a la reparación y mantenimiento de equipos de tipo industrial como plantas, transformadores y motores eléctricos, equipos pesados de refrigeración, equipo de bombeo, maquinaria, calderas, motores y herramientas industriales y/o actividades similares a éstas.

### **CARACTERÍSTICAS**

- Requieren de una edificación especializada, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, entre otros.
- Se localizarán a 60 mts de usos de vivienda, habitacional, educativo y de salud o en núcleos industriales.
- Genera impacto ambiental al agua (residuos líquidos) y al aire (ruido).

### **S-5 - TALLERES INDUSTRIALES EN ESCALA MEDIA**

Son los establecimientos destinados a la reparación y reconstrucción de piezas y aditamentos o partes para maquinaria, así como labores exclusivas de soldadura, niquelado, vulcanización y cromado y/o actividades similares.

### **CARACTERÍSTICAS**

- Requieren de una edificación especializada, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, entre otros
- No deberá ubicarse al interior de edificaciones de propiedad horizontal residencial.
- Genera impacto ambiental al agua (residuos líquidos) y al aire (ruido).

### **S-6 - TALLERES DE SERVICIO LIVIANO**

Son los establecimientos destinados a la reparación (no incluye lámina y pintura) de maquinarias menores como lavadoras y neveras, cerrajerías, equipos de oficina, registradoras, radios, radiolas, grabadoras, televisores y equipos musicales, equipos de medición y geodesia, cajas de seguridad, chapas y cerraduras, equipos de cine y fotografía, cafeteras, estufas y hornos livianos, cortinas y persianas, muebles, elementos para la publicidad visual y reparación de prendas de vestir, calzado y enseres.

### **CARACTERÍSTICAS**

- Genera impacto ambiental al aire (ruido).

### **S-7 - SERVICIOS MEDIOS ESPECÍFICOS**

Integran esta actividad, servicios específicos como lavanderías, copias heliográficas mimeográficas, impresión de membretes, tarjetas y fotograbado y/o actividades similares.

### **CARACTERÍSTICAS**

- Genera impacto ambiental al agua (sustancias químicas).
- Genera impacto al aire (maquinaria industrial, generadores de vapor)
- El servicio de lavandería no deberá ser colindante con vivienda por ningún costado, ni ubicarse al interior de edificaciones de propiedad horizontal residencial.

### **S-8 - SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO**

Son los establecimientos de esparcimiento público destinados al expendio y consumo de licores, de conformidad con las disposiciones contempladas en el Código Departamental de Policía.



### **CARACTERÍSTICAS**

- Requiere de una edificación especializada o en su defecto adecuaciones totales de edificaciones, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, de accesibilidad entre otros.
- Genera impacto físico causado por el tránsito, congestión peatonal, vehículos y actividades a que da lugar por su naturaleza.
- Genera impacto ambiental al aire (ruido), para lo cual deberán cumplir con la normatividad ambiental vigente.
- En caso de conformar espacios a manera de nichos, éstos no podrán ir cerrados, de manera que haya control visual.
- Hacen parte de este grupo sólo los restaurantes con consumo de licor.
- A excepción de los restaurantes, deberán ubicarse a una distancia de sesenta metros (60 m) de uso de vivienda, salud, asistencial y culto y a doscientos metros (200 m) de uso educativo. La distancia se tomará desde el eje del acceso principal hacia los costados laterales y anteriores.
- Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y visitantes que acceden en una gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia mediana o prolongada en los establecimientos, a razón de 2 cupos por cada 50 M<sup>2</sup> de A.U.C. al interior del predio o en zona próxima. Este requerimiento no aplica para tiendas mixtas.
- El cargue y descargue está sujeto a restricciones de horario.
- Tienen horarios laborales y de atención al público diurnos y nocturnos

### **S-9 - SERVICIOS PERSONALES ESPECIALES**

Son establecimientos de esparcimiento público con alojamiento por horas.

### **CARACTERÍSTICAS**

- Requiere de una edificación especializada, con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, entre otros
- Requiere mínimo de área para cargue y descargue.
- Se localizará fuera del perímetro urbano a sesenta metros (60 m) de uso de vivienda, educativo, de salud y culto. La distancia se tomará desde el eje del acceso principal hacia los costados laterales y anteriores.
- Requiere de un retiro de 20 metros con respecto a predios vecinos colindantes.

### **S-10 - SERVICIOS HOTELEROS**

Son los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento día a día o por temporadas en unidades habitacionales constituidas por habitaciones, apartamentos, cabañas u otros, ofrecen o no alimentación y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su categoría o modalidad.

### **CARACTERÍSTICAS**

- Requiere edificación especializada con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, accesibilidad, entre otros
- Puede generar impacto ambiental al aire (ruido), dependiendo de los servicios que preste.

- Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes.
- Pueden prestar servicios de restaurante, lavandería, bar y discoteca, con toda la infraestructura al interior del predio.
- Requiere 2 parqueaderos por cada 50 M2 de A.U.C. al interior del predio o en zona próxima.

#### **S-11 - SERVICIOS PERSONALES GENERALES**

Son los establecimientos destinados a la venta de comidas rápidas, servicios de estética y servicios fotográficos.

##### **CARACTERÍSTICAS**

- Actividades de venta de servicios de necesidad local.
- No requieren zonas especiales de exhibición y/o bodegaje.
- Abastecimiento mediante vehículos pequeños que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud.
- Poca generación de empleo (máximo 3 empleados).
- Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta; por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento de vehículos automotores.
- No requiere especialización de las edificaciones. El proceso de cocción de alimentos debe mitigar el impacto por humos y olores.
- La concentración de tres (3) o más establecimientos para la venta de comidas rápidas, se clasificarán como restaurantes (grupo S-8).

#### **S-12 - OFICINAS**

Son los espacios destinados a los servicios propios de las oficinas en general y/o similares

##### **CARACTERÍSTICAS**

- Según el caso y la magnitud, requieren de edificación especializada o adecuaciones totales o parciales, de edificaciones, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, entre otros, que incluya una infraestructura de parqueaderos.
- Cuando se concentren tres o más oficinas o profesionales, se requiere parqueo a razón de 2 cupos por cada 50 M2 de A.U.C. al interior del predio o en zona próxima.

#### **S-13 - SERVICIOS BANCARIOS**

Son los establecimientos destinados a las actividades bancarias crediticias y/o similares.

##### **CARACTERÍSTICAS**

- Requiere adecuaciones totales de edificaciones, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, accesibilidad, entre otros, que incluya una infraestructura de parqueaderos.
- Generan impacto físico causado por el tránsito, congestión peatonal, vehículos y actividades a que da lugar por su naturaleza.
- Requieren de 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 de AUC

#### **S-14 - SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO**

Son los establecimientos destinados al servicio de mantenimiento y parqueo de los vehículos que no excedan 3 toneladas.

#### **CARACTERÍSTICAS**

- Tanto el servicio de mantenimiento como el parqueadero en altura, requieren de una edificación especializada con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, entre otros. Los parqueaderos a nivel deben contar con cierre del local en mampostería a una altura mínima de tres metros (3 m) con pintura y acabados. Pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas. Cubiertas en teja de barro, asbesto cemento o similares. El acceso de los parqueaderos se ubicará a 15 mts de la esquina desde el borde de la calzada.
- El servicio de mantenimiento puede prestar uno o varios de los siguientes servicios: lavado general o de motor; alineación de dirección y luces; chequeo del sistema eléctrico; rectificación de rines; sincronización electrónica; venta, reencauche y montaje de llantas; revisión de frenos y amortiguadores; impermeabilización; venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos menores.
- A excepción de los parqueaderos no deberá ser colindante con uso de vivienda e institucional por ningún costado; ni ubicarse al interior de edificaciones de propiedad horizontal residencial.
- Genera impacto ambiental al agua (residuos líquidos) y al aire (ruido).

#### **S-15 - SERVICIOS AL VEHÍCULO PESADO**

Son los establecimientos destinados al servicio de mantenimiento y parqueo de los vehículos que excedan 3 toneladas.

#### **CARACTERÍSTICAS**

- El servicio de mantenimiento requiere de una edificación especializada con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, entre otros. Los parqueaderos a nivel deben contar con cierre del local en mampostería a una altura mínima de tres metros (3 m), con pintura y acabados, pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas. Cubiertas en teja de barro, asbesto cemento o similares. El acceso de los parqueaderos se ubicará a 15 mts de la esquina desde el borde de la calzada
- El servicio de mantenimiento puede prestar uno o varios de los siguientes servicios: lavado general o de motor; alineación de dirección y luces; chequeo del sistema eléctrico; rectificación de rines; sincronización electrónica; venta, reencauche y montaje de llantas; revisión de frenos y amortiguadores; impermeabilización; venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos menores.
- A excepción de los parqueaderos no deberá ser colindante con uso de vivienda e institucional por ningún costado; ni ubicarse al interior de edificaciones de propiedad horizontal residencial.
- Genera impacto ambiental al agua (residuos líquidos) y al aire (ruido).

#### **S-16 - SERVICIOS MORTUORIOS**

Son los establecimientos destinados a la prestación de servicios de velación, inhumación y cremación de cadáveres.

#### **CARACTERÍSTICAS**

#### **INHUMACIÓN Y CREMACION**

- Requiere edificación especializada, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, accesibilidad, entre otros.
- Genera impacto ambiental, por cuanto puede haber contaminación del agua, del suelo y del aire.
- Deben ubicarse fuera del perímetro urbano. Los cementerios a una distancia no menor de 500 metros de vivienda, hospitales, clínicas, escuelas, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios y supermercados.
- Requiere 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 AUC.
- Retiro de 15 metros arborizado por todos los costados
- Requiere bahía o vía de paralela cuando se ubique sobre vía Troncal, Regional o Arteria.
- Deberán cumplir con las Resoluciones N° 7731 de 1983 y N° 09586 de 1990, del Ministerio de Salud, en estricta concordancia con las disposiciones de la ley 9 de 1979 y sus reglamentaciones.

#### **VELACIÓN**

- Requiere edificación especializada, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, accesibilidad, entre otros
- Genera impacto físico, por el tránsito, concentración peatonal y vehículos.
- No deben ser colindantes con vivienda por ningún costado.
- Deben ubicarse fuera de las vías arterias y de transporte público.
- Requiere 10 cupos de parqueo por cada sala de velación

#### **S-17 - JUEGOS DE SUERTE Y AZAR**

##### **CARACTERÍSTICAS**

- Las actividades de juegos de suerte y azar, se regirán por el acuerdo 309/97 y las que lo modifiquen y adicione.

#### **S-18 - OTROS SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO**

Son los espacios abiertos o edificados destinados preferentemente a la práctica del deporte, así como el esparcimiento de espectadores y aficionados, sin consumo de licores.

##### **CARACTERÍSTICAS**

- Requieren de edificaciones especiales, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, accesibilidad, entre otros
- Generan impacto ambiental al aire (ruido)
- Requiere de 2 cupos de parqueo por cada 50m2 de A.U.C.
- Los espacios abiertos requieren retiros arborizados de diez metros (10m), con respecto a predios vecinos. Los espacios cerrados no serán colindantes con vivienda.

#### **S-19 - SERVICIOS SOCIALES Y ASISTENCIALES**

Son las áreas o edificaciones públicas o privadas destinadas a las actividades relacionadas con la protección de los desvalidos, discapacitados físicos y/o mentales.

### **CARACTERÍSTICAS**

- Requiere edificaciones con toda la infraestructura apropiada para el normal funcionamiento de las actividades específicas, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, accesibilidad, entre otros.
- Requieren de 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 de AUC

### **S-20 - SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO**

Son los establecimientos destinados a las actividades que prestan servicio exclusivo de almacenamiento y bodegaje de materias primas.

### **CARACTERÍSTICAS**

- Requiere edificaciones con toda la infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, entre otros.
- Generan impacto físico causado por el tránsito, vehículos y actividades a que da lugar el tráfico de vehículos pesados.
- Deben ubicarse a una distancia mínima de 60 mts. de usos de vivienda, habitacional, educativo y de salud.
- Requiere de área para cargue y descargue al interior del predio.
- Requieren de 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 de AUC

### **S-21 - SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE**

### **CARACTERÍSTICAS**

- Requieren de una edificación especializada, con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, entre otros. Deben contar con cierre del local en mampostería a una altura mínima de tres metros (3 m) con pintura y acabados. Pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas. Cubiertas en teja de barro, asbesto cemento o similares.
- Por su alto impacto sobre el espacio público y en razón de la magnitud y características de las instalaciones requeridas, deberán proveerse de bahías y/o vías paralelas con zonas
- especializadas de maniobra y parqueo de vehículos pesados y de cargue y descargue de productos al interior del predio, a razón de 60 M2
- Requieren de 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 de AUC

### **S-22 - SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES**

Corresponde a las actividades relacionadas tanto con la emisión como con la recepción de señales de radio, televisión y telecomunicaciones que requieren de la instalación de antenas.

### **CARACTERÍSTICAS**

- Para la instalación de antenas, la Secretaría de Planeación exigirá al interesado la resolución de frecuencia del Ministerio de Comunicaciones, así como la justificación técnica del por qué debe ubicarse en el edificio seleccionado para su operación.
- La firma o interesado deberá adquirir póliza de responsabilidad civil, expedida por una aseguradora debidamente constituida.
- La antena deberá llevar una plaqueta de identificación, donde se especifiquen, al menos, los siguientes elementos:

- Nombre de la entidad o firma que la instala
  - Número de Licencia del Ministerio de Comunicaciones
  - Servicio que presta
  - Nombre, teléfono y dirección del responsable
- No se permitirá la colocación de antenas especiales en zonas de antejardín o en el retiro frontal obligatorio estipulado por las normas del sector. Tampoco podrán ubicarse sobre las áreas de uso público tales como: zonas verdes, parques, recreación, reforestación, vías vehiculares o peatonales, servicios colectivos o comunales, plazoletas y demás áreas cedidas o no al municipio, que hayan adquirido bien de y uso público.
  - En áreas comunes de las copropiedades, sólo podrán ser instaladas previa autorización de la copropiedad.
  - No se permite la ubicación de antenas en el Centro Histórico de la ciudad (acuerdo 053/87), e igualmente en las áreas de influencia de los Monumentos Nacionales, así como en los sitios que interfieran visuales importantes desde espacios públicos especiales de la ciudad.
  - En construcciones nuevas y existentes, la localización de antenas, debe cumplir con la norma NSR/98 y las demás disposiciones que lo modifiquen o adicionen.
  - La Secretaría de Planeación, conjuntamente con los propietarios de las antenas y la Corporación Autónoma Regional de Caldas CORPOCALDAS, concertarán un programa direccionado a la centralización de las estructuras de telecomunicación de largo alcance para el municipio de Manizales.

### **INSTITUCIONAL**

Son los espacios o infraestructuras físicas que soportan el desarrollo de las actividades sociales, políticas, comunitarias y culturales relacionadas con la educación, la salud, la seguridad y el ejercicio democrático. De acuerdo con sus características se identifican las siguientes tipologías:

Educativo  
Salud  
Cultural  
Culto  
Seguridad y  
Administrativo

### **INSTITUCIONAL EDUCATIVO**

Son las infraestructuras donde se desarrollan actividades relacionadas con la educación e instrucción, preescolar, formal, no formal, técnica y superior, de carácter público y privado, clasificados a su vez en:

#### **Institucional educativo grupo 1 (IE-1)**

Guarderías, Jardines infantiles, preescolares y escuelas de básica primaria

#### **Institucional educativo grupo 2 (IE-2)**

Colegios de educación básica integrales o de secundaria.

#### **Institucional educativo grupo 3 (IE-3)**

Academias de aprendizaje, Centros de educación no formal e Instituciones técnicas y Universitarias

### **CARACTERÍSTICAS**

### **Institucional educativo grupo 1 (IE-1)**

#### **Institucional educativo grupo 2 (IE-2)**

- Requieren de una edificación especializada, con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, de accesibilidad, entre otros.
- Todo proyecto destinado al uso de educación preescolar, básica primaria y básica secundaria, deberán ubicarse a una distancia mínima de 50 mts con respecto a líneas de alta tensión, canales o pozos abiertos, vías férreas y vías vehiculares de alto tráfico.
- Con respecto a los usos, los predios para instalaciones escolares no pueden estar ubicados a distancias inferiores de 500 mts, medidos perpendicularmente desde su límite más cercano, de plantas o complejos industriales, fábricas que produzcan y expidan contaminantes y/o polucionantes o generen otra forma de riesgo. Igualmente deben garantizar un distanciamiento desde su límite más cercano, no inferior a 200 mts, en relación con los servicios de esparcimiento público con venta de licor y juegos de suerte y azar que por su uso se constituyan en factores de riesgo para los usuarios.
- El establecimiento que requiera el servicio de transporte escolar deberá contemplar una zona de parqueo al interior del predio.
- Deberán cumplir con el cálculo, diseño y construcción de estructuras, según las disposiciones contenidas en la Norma NSR/98. En el caso de estructuras construidas antes de la vigencia de la norma se regirán por lo dispuesto en el capítulo correspondiente.
- Requieren de 1 cupo de parqueo por cada aula
- Las normas de diseño y construcción se regirán por la Norma Técnica Colombiana NTC 4595.

### **CARACTERÍSTICAS**

#### **Institucional educativo grupo 3 (IE-3)**

- Requieren de una edificación especializada, con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, de accesibilidad, entre otros.
  - Deberán cumplir con el cálculo, diseño y construcción de estructuras, según las disposiciones contenidas en la Norma NSR/98. En el caso de estructuras construidas antes de la vigencia de la norma se regirán por lo dispuesto en el capítulo correspondiente.
  - Requieren de 2 cupos de parqueo por cada aula
- Con respecto a los usos, los predios para instalaciones del grupo IE-3 no pueden estar ubicados a distancias inferiores de 500 mts, medidos perpendicularmente desde su límite más cercano, de plantas o complejos industriales, fábricas que produzcan y expidan contaminantes y/o polucionantes o generen otra forma de riesgo. Igualmente deben garantizar un distanciamiento desde su límite más cercano, no inferior a 200 mts, en relación con los servicios de esparcimiento público con venta de licor y juegos de suerte y azar que por su uso se constituyan en factores de riesgo para los usuarios.

### **INSTITUCIONAL DE SALUD**

Donde se prestan servicios de asistencia médica, primeros auxilios y asistencia especializada en salud, pueden ser públicos o privados, clasificados a su vez en:

#### **Institucional de Salud grupo 1 (IS-1)**

Centros médicos, laboratorios y bancos de sangre: Corresponde al conglomerado de consultorios o sitios de atención para consulta profesional y procedimientos terapéuticos menores realizados dentro de consultorio y las actividades de apoyo diagnóstico. Las exigencias serán las mismas que para S-12 oficinas.

#### **Institucional de Salud grupo 2 (IS-2)**

Puestos y centros de Salud: Establecimientos con atención y salud de diversa índole, sin capacidad de hospitalizaciones de ninguna clase.

#### **Institucional de Salud grupo 3 (IS-3)**

Unidades Intermedias de Salud: Son establecimientos con horario de atención 24 horas y con observación de pacientes hasta por 72 horas.

#### **Institucional de Salud grupo 4 (IS-4)**

Clínicas, hospitales: Son establecimientos que prestan servicios de salud cuya característica fundamental es el servicio de hospitalización.

#### **CARACTERÍSTICAS**

- Requieren de una edificación especializada, con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, de accesibilidad, entre otros.
- Las instituciones prestadoras de servicios de salud según el tipo de servicio que ofrezcan, pueden clasificarse como instituciones hospitalarias e instituciones ambulatorias de baja, mediana y alta complejidad.
- En las edificaciones, donde a la fecha de la expedición de la resolución 4445/96 del Ministerio de Salud funcionen las instituciones prestadoras de servicios de salud, deberán adecuarse a las disposiciones allí contenidas de acuerdo al plan de cumplimiento que se establezca de común acuerdo con la Dirección Seccional Salud de Caldas.
- Las instituciones prestadoras de servicios de salud, se localizarán en lugares que no presenten problemas de polución. Se deberán ubicar a una distancia mínima de 200 mts. Con respecto a lugares de disposición de basuras, mataderos, cementerios, de servicios de esparcimiento público con venta de licor, de juegos de suerte y azar y, en general a focos de insalubridad.
- El índice de ocupación para construcción nueva o ampliación, no deberá exceder del 60% del área total del lote en el cual se vaya a construir o ampliar.
- Requieren de 2 cupos de parqueo por cada 40 M2 de AUC (excepto IS-1, que podrá hacer uso de zonas próximas)
- Las instituciones que cuenten con urgencias y/o hospitalización, requieren mínimo 30 M2 para ambulancias.
- Deberán cumplir con el cálculo, diseño y construcción de estructuras, según las disposiciones contenidas en la Norma NSR/98. En el caso de estructuras construidas antes de la vigencia de la norma se regirán por lo dispuesto en el capítulo correspondiente.
- Las instituciones prestadoras de salud deberán prever hidrantes inmediatos al predio.
- Los nuevos hospitales de tercer y cuarto nivel deberán contar con helipuerto.

#### **INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD**



Son las edificaciones destinadas para el control policivo del orden público, la administración y el entrenamiento del personal que mantiene la seguridad. Pertenecen a esta clasificación:

**Institucional de Seguridad grupo 1 (ISg-1)**

Puestos de Policía, Subestaciones y centros de atención inmediata CAI's, Inspecciones de policía.

**Institucional de Seguridad grupo 2 (ISg-2)**

Comisarías, Cruz Roja, Defensa Civil, Estaciones de Bomberos.

**Institucional de Seguridad grupo 3 (ISg-3)**

Departamento de Policía, DAS, Fiscalía, SIJIN.

**Institucional de Seguridad grupo 4 (ISg-4)**

Escuela de Carabineros, Batallón, Cárceles

**CARACTERÍSTICAS**

**Institucional de Seguridad grupo 1 (ISg-1)**

- Pueden ubicarse en zonas residenciales en razón de su función.
- Requieren de 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 de AUC
- Requiere de un retiro de 15 mts con respecto a otros usos.

**Institucional de Seguridad grupo 2 (ISg-2)**

**Institucional de Seguridad grupo 3 (ISg-3)**

**Institucional de Seguridad grupo 4 (ISg-4)**

- Requieren de una edificación especializada, con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, accesibilidad, entre otros.
- Generan impacto físico causado por el tránsito, congestión peatonal, vehículos y actividades a que da lugar por su naturaleza.
- Requiere retiro de 15 mts arborizado por todos sus costados
- Requieren de 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 de AUC
- El grupo ISG-4 se establecerá fuera del perímetro urbano.

**INSTITUCIONAL CULTURAL**

Son las infraestructuras destinadas al desarrollo de actividades relacionadas con la cultura, asociada a expresiones de la literatura, la escultura, la pintura, la danza, el teatro, la música etc. en esta clasificación aparece:

**Institucional Cultural grupo 1 (IC-1)**

Lo conforman las Casas de la Cultura y las bibliotecas satélites de nivel comunal

**Institucional Cultural grupo 2 (IC-2)**

Lo conforman los Centros Culturales, Salas de exposiciones, Museos, Salas de Música, Cinemas, Teatros y Bibliotecas.

**CARACTERÍSTICAS**

- Dependiendo de la magnitud y en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, de accesibilidad, entre otros, pueden requerir especialización de las edificaciones.

- Genera concentración masiva de peatones que acceden en una gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia mediana o prolongada en los establecimientos.
- Requieren de 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 de AUC

#### **INSTITUCIONAL DE CULTO**

Son las edificaciones utilizadas específicamente para las actividades religiosas y su administración. Se clasifican en:

##### **Institucional de Culto o religioso grupo 1 (IR-1)**

Conformado por capillas e iglesias de menor tamaño

##### **Institucional de Culto o religioso grupo 2 (IR-2)**

Conformado por las parroquias y sus despachos

#### **CARACTERÍSTICAS**

- Requieren de una edificación especializada, con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, accesibilidad, entre otros.
- Generan impacto ambiental al aire(ruido).
- Genera concentración masiva de peatones que acceden en una gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia mediana o prolongada en los establecimientos.
- No podrán ubicarse con frente directo a glorietas y cruces viales conflictivos
- El área máxima de ocupación será del 60%. El área libre se destinará; el 15% al atrio y el área restante se adecuará a parqueo de vehículos.
- Requieren de 2 cupos de parqueo por cada 50 M2 de AUC al interior del predio o en zona próxima.
- Adicionalmente, deberá tener un retiro de 3.00 mts con respecto a usos colindantes que no sean institucionales.

#### **INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO**

Son aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades de administración del estado. Se clasifican en:

##### **Institucional Administrativo grupo 1 (IA-1)**

Sedes de las Juntas de acción comunal

##### **Institucional Administrativo grupo 2 (IA-2)**

Centros administrativos municipales CAMI's, Sedes de gobierno municipal, departamental y Nacional; gobernación, Alcaldía, Concejo Municipal, Palacio Nacional.

#### **CARACTERÍSTICAS**

##### **Institucional Administrativo grupo 2 (IA-2)**

- Requieren de una edificación especializada, con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, accesibilidad, entre otros.
- Requiere 3 cupos de parqueo por cada 50m2 de A.U.C.

## **INDUSTRIA**

Los usos industriales, son aquellos destinados a la explotación, transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos o de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad industrial en áreas urbanas, edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria.

### **GENERALIDADES**

- La Industria Mediana (IM-3), Pesada (IP-4) y Especial (IE-5), requerirán en todo caso para su funcionamiento, licencia ambiental para el desarrollo de la actividad respectiva.<sup>9</sup>
- No se permitirá la ubicación de industrias nuevas clasificadas en los grupos IP-4 e IE-5, en el núcleo industrial de la Alta Suiza; dada la ubicación en medio de una zona de uso residencial consolidada, separada de la vivienda sólo por la vía que lo circunda y su posición en un nivel topográfico inferior respecto al sector de Milán.
- No se permitirá la ubicación de industrias nuevas clasificadas en los grupos IP-4 e IE-5, en el núcleo industrial del Campín; Dada la ubicación en medio de una zona con alta densidad poblacional en riesgo, correspondiente a uso residencial y de salud y separada de estos usos sólo por la vía que lo rodea.
- Las industrias establecidas en los núcleos industriales 4 y 5 y clasificadas como grupos IP-4 e IE-5, que desaparezcan por destrucción del inmueble, no podrán restituir en el mismo inmueble, actividades iguales o similares que correspondan a alguno de los grupos antes mencionados.
- Toda ampliación en una industria existente, especial o nociva, deberá ser sometida a consideración de la Secretaría de Planeación Municipal y de la respectiva autoridad ambiental.<sup>10</sup>
- Los usos complementarios de la Industria son los indispensables para el funcionamiento de los mismos, tales como: puntos de venta, restaurantes, sucursales bancarias, clubes deportivos y similares; sólo se aceptará vivienda para celadores, vigilantes o personal técnico indispensable para los procesos industriales.

### **INDUSTRIA DOMÉSTICA ARTESANAL (IDA-1)**

Comprende labores de fabricación manual, de carácter artesanal y limpio, de bajo cubrimiento y no requiere de tecnologías especiales.

### **CARACTERÍSTICAS**

- Puede localizarse en cualquier sector de la ciudad.
- No requiere servicios de infraestructura especiales, ni produce ruidos, olores, ni fuentes contaminantes.
- Manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros, sin procesos de tintorería. En sectores residenciales, no está permitida la operación de maquinaria industrial que genere ruido, olores ofensivos y otras emisiones atmosféricas.

<sup>9</sup> Las Licencias Ambientales se requerirán de conformidad con el Decreto 1753 de 1994, reglamentario de la Ley 99 de 1993

<sup>10</sup> De conformidad con las funciones que le otorga la ley 99 de 1993, a los municipios y a la autoridad ambiental

### **INDUSTRIA LIVIANA (IL-2)**

Es aquella industria donde se elaboran productos de mediano cubrimiento, el cual es compatible con otros usos sin ocasionar impacto ambiental, ni urbanístico.

#### **CARACTERÍSTICAS**

- Puede localizarse en cualquier sector de la ciudad, en razón a su bajo impacto ambiental y urbanístico. Es compatible con otros usos.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- Requiere de área de parqueo a razón de un cupo por cada 60 M<sup>2</sup> de AUC al interior del predio o en zona próxima.
- No podrá utilizar elementos inflamables, explosivos o venenosos, ni producir líquidos o humos tóxicos, u olores penetrantes, ruidos, vibraciones de maquinarias, o herramientas perceptibles en las propiedades colindantes. En sectores residenciales, no está permitida la operación de maquinaria industrial que genere ruido, olores ofensivos y otras emisiones atmosféricas.
- Manufactura de productos con baja tecnología o limpia, sin procesos de tintorería, vulcanizado, ni moldeado de plástico.

### **INDUSTRIA MEDIANA (IM-3)**

Es aquella industria donde se elaboran productos de mayor cubrimiento y distribución a gran escala, el cual puede ser compatible con otros usos, pero con restricciones de localización y especificaciones técnicas para la elaboración del producto y para el control ambiental.

#### **CARACTERÍSTICAS**

- Se localizará dentro de los núcleos industriales 1, 2, 3, 4 y 5. Las solicitudes de industria fuera de los núcleos industriales, deberán cumplir con un retiro de 50 metros respecto al uso de vivienda y un aislamiento de 3.00 metros empujado o arborizado por todos los costados independiente del retiro sobre vía pública.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados, por lo cual requiere zonas de cargue y descargue y un sistema vial adecuado.
- Deben disponer de una área de parqueo mínimo de 60 M<sup>2</sup> para el cargue, descargue y maniobras, de tal forma que dichas actividades no se realicen sobre la vía pública y proveerse de espacios para parqueaderos a razón de dos cupos por cada 50 M<sup>2</sup> de AUC.
- Se ubican en bodegas o edificaciones especializadas.
- Deberá contar con los retiros correspondientes sobre vía pública, adicionales a los exigidos para las zonas de amortiguamiento dependiendo del Núcleo Industrial donde se ubique. Dichos retiros en ningún caso pueden ser ocupados con adiciones de la construcción o como almacenamiento.
- Puede generar por la elaboración del producto, desechos contaminantes, emisiones atmosféricas o disposición de residuos sólidos.
- Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas equipos y laboratorios especializados.
- Requiere funcionamiento de horarios adicionales. Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos.

### **INDUSTRIA PESADA (IP-4)**

Es aquella industria que por el proceso de elaboración de materia prima puede generar contaminación ambiental como: ruidos, olores, vibraciones, y otros, urbanísticamente entorpeciendo el tráfico vehicular; por lo tanto, tiene restricciones de localización y debe situarse en zonas de uso industrial.

#### **CARACTERÍSTICAS**

- Se podrá localizar dentro de los núcleos industriales 1, 2 y 3. Deberá cumplir con un retiro de 100 metros respecto al uso de vivienda y un aislamiento de 10 metros empedrado o arborizado por todos los costados independientes del retiro sobre vía pública.
- No se permitirá la ubicación de industrias nuevas clasificadas en el grupo IP -4, en los núcleos industriales 4 y 5.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados, mediante vehículos medianos o pesados, por lo cual requiere de zonas de carga y descarga y un sistema vial adecuado.
- Deben disponer de un área de parqueo mínima de 60 M<sup>2</sup> para el cargue, descargue y maniobras, de tal forma que dichas actividades no se realicen sobre la vía pública, y proveerse de espacios para parqueaderos a razón de dos cupos por cada 50 M<sup>2</sup> de AUC.
- Se ubica en bodegas o edificaciones especializadas.
- Deberá contar con los retiros correspondientes sobre vía pública, adicionales a los exigidos para las zonas de amortiguamiento definidos en el anexo número 3 "Áreas Morfológicas Homogéneas" dependiendo del Núcleo Industrial donde se ubique. Dichos retiros en ningún caso pueden ser ocupados con adiciones de la construcción o como almacenamiento.
- Puede generar por la elaboración del producto, desechos contaminantes, emisiones atmosféricas o disposición de residuos sólidos.
- Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados.
- Requiere funcionamiento de horas adicionales.
- Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos.

### **INDUSTRIA ESPECIAL (IE-5)**

Es aquella industria cuyos procesos de elaboración pueden generar efectos nocivos sobre el medio ambiente, ocasionando peligros e inconvenientes para la seguridad colectiva; requieren instalaciones aisladas y medidas externas de seguridad.

#### **CARACTERÍSTICAS**

- Se podrá localizar dentro del núcleo industrial 1. Deberá cumplir con un retiro de 200 metros respecto al uso de vivienda y 500 de uso educativo y un aislamiento de 10 metros empedrado o arborizado por todos los costados independientes del retiro sobre vía pública.
- No se permitirá la ubicación de industrias nuevas clasificadas en el grupo IE-5, en los núcleos industriales 4 y 5.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de los productos terminados, o partes, mediante vehículos pesados.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

- Deben disponer de un área de parqueo mínima de 150 M<sup>2</sup> para el cargue, descargue y maniobras, de tal forma que estas actividades no se realicen sobre la vía pública y proveerse de espacios para parqueaderos a razón de 2 cupos por cada 50 M<sup>2</sup> de AUC.
- Requiere de instalaciones locativas especiales dada su especificidad.
- Deberá contar con los retiros correspondientes sobre vía pública, adicionales a los exigidos para las zonas de amortiguamiento dependiendo del Núcleo Industrial donde se ubique. Dichos retiros en ningún caso pueden ser ocupados con adiciones de la construcción o como almacenamiento.
- Requiere equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o afluentes líquidos.
- Este tipo de industria requiere de una licencia especial por parte de la Junta de Planeación Municipal, previo análisis y concepto de Corpocaldas.
- Manufactura, producción o transformación de productos mediante técnicas y productos especializados
- Requiere del funcionamiento de horarios adicionales.
- Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los afluentes contaminantes que produce.

La siguiente matriz que contiene los requerimientos de impacto físico estará vigente hasta tanto sea adoptado el código de construcciones y urbanizaciones y el estatuto de usos del suelo que ordena el Presente Plan de Ordenamiento Territorial.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES**  
**COMPONENTE URBANO**

REQUERIMIENTOS IMPACTO FÍSICO								REQUERIMIENTO IMPACTO AMBIENTAL						
Uso	Requerimientos Impacto Físico	Edificación Especializada	Vulnerabilidad Estructural y requisitos de Seguridad NSR/98	Accesibilidad (eliminación de barreras arquitectónicas) ley 361/97	Área de Cargue y Descargue para Vehículos			Parqueadero para visitantes y empleados (al interior del predio)	Bahías para Transporte Público	Bahía de Acceso o vía paralela	Retiros	NORMAS AIRE	NORMAS AGUA	NORMAS SUELO
					vehículos livianos	Vehículos medianos	vehículos pesados							
COMERCIO	Comercio Minorista Básico de Uso Cotidiano (C-1)													
	Comercio Minorista básico de Uso Regular (C-2)													
	Comercio Minorista de Uso eventual (C-3)													
	Comercio Industrial Liviano (C-4)													
	Comercio Industrial Pesado (C-5)					Al interior del predio			2 x c/50 M2 AUC			Podrán ubicarse en núcleos industriales o a 60 mts de usos de vivienda, habitacional educativo, de salud, asistencial		
	Comercio de Recuperación de Materiales (C-6)					Al interior del predio						60 mts de usos de vivienda, habitacional educativo, de salud, asistencial		
	Comercio mayorista relacionado con las tipologías C-1, C-2, C-3 (C-7)													
	Central Mayorista de víveres (C-8)					Al interior del predio			2 x c/50 M2 AUC			60 mts de usos de vivienda, habitacional educativo, de salud, asistencial		

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES**  
**COMPONENTE URBANO**

REQUERIMIENTOS IMPACTO FÍSICO										REQUERIMIENTO IMPACTO AMBIENTAL				
Uso	Requerimientos Impacto Físico	Edificación Especializada	Vulnerabilidad Estructural y requisitos de Seguridad NSR/98	Accesibilidad (eliminación de barreras arquitectónicas) ley 361/97	Área de Carga y Descarga para Vehículos			Parqueadero para visitantes y empleados (al interior del predio)	Bahías para Transporte Público	Bahía de Acceso o vía paralela	Retiros	NORMAS AIRE	NORMAS AGUA	NORMAS SUELO
					vehículos livianos	Vehículo medianos	vehículos pesados							
COMERCIO	Hipermercados, Supermercados y Almacenes de Cadena (C-9)				Al interior del predio			2 x c/50 M2 AUC. Para caso de cambio de uso en sitios consolidados pueden ubicarse en zona próxima		Deben disponer de zona de taxis				
	Almacenes por Departamentos, Centros Comerciales (C-10)				Al interior del predio			2 x c/50 M2 AUC. Para caso de cambio de uso en sitios consolidados pueden ubicarse en zona próxima		Deben disponer de zona de taxis				
	Pasajes Comerciales (C-11)				Al interior del predio			2 x c/50 M2 AUC, sólo para construcciones nuevas 2 x c/50 M2 AUC						
	Comercio de Alto Riesgo Colectivo (C-12)				Al interior del predio					Podrán ubicarse en el núcleo industrial 1 o fuera del perímetro urbano a 100 mts de usos de vivienda, habitacional educativo, de salud, asistencial, y otros con altas concentraciones de población (supermercados, centros comerciales, teatros, polideportivos, bibliotecas públicas, clubes sociales). Proyectos para los anteriores usos respecto a C-12 existente, cien metros (100 m).				
	Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo (C-13)													



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES**  
**COMPONENTE URBANO**

REQUERIMIENTOS IMPACTO FÍSICO									REQUERIMIENTO IMPACTO AMBIENTAL					
Uso	Requerimientos Impacto Físico	Edificación Especializada	Vulnerabilidad Estructural y requisitos de Seguridad NSR/98	Accesibilidad (eliminación de barreras arquitectónicas) ley 361/97	Área de Carga y Descarga para Vehículos			Parqueadero para visitantes y empleados (al interior del predio)	Bahías para Transporte Público	Bahía de Acceso o vía paralela	Retiros	NORMAS AIRE	NORMAS AGUA	NORMAS SUELO
					vehículos livianos	Vehículos medianos	vehículos pesados							
<b>SERVICIOS</b>	Servicios de reparación para el vehículo pesado (S-1)									Cuando el acceso se de sobre vía Troncal, Regional o Arteria	No deberá ser colindante con uso de vivienda, educativo, de salud y culto por ningún costado; ni ubicarse al interior de edificaciones de propiedad horizontal residencial. Sobre vías arteriales, se permitirá como complemento al comercio de vehículos, o que sus oficinas den frente a la vía. Sobre el costado de cuadra que se ubiquen debe predominar el 60% de usos de comercio, servicios o industria.			
	Servicios de Reparación para el vehículo liviano (S-2)										No deberá ser colindante con uso educativo, de salud y culto por ningún costado; ni ubicarse al interior de edificaciones de propiedad horizontal residencial. Sobre vías arteriales, se permitirá como complemento al comercio de vehículos, o que sus oficinas den frente a la vía. Sobre el costado de cuadra que se ubiquen debe predominar el 60% de usos de comercio, servicios o industria.			

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES**  
**COMPONENTE URBANO**

REQUERIMIENTOS IMPACTO FÍSICO										REQUERIMIENTO IMPACTO AMBIENTAL				
Uso	Requerimientos Impacto Físico	Edificación Especializada	Vulnerabilidad Estructural y requisitos de Seguridad NSR/98	Accesibilidad (eliminación de barreras arquitectónicas) ley 361/97	Área de Carga y Descarga para Vehículos			Parqueadero para visitantes y empleados (al interior del predio)	Bahías para Transporte Público	Bahía de Acceso o vía paralela	Retiros	NORMAS AIRE	NORMAS AGUA	NORMAS SUELO
					vehículos livianos	Vehículos medianos	vehículos pesados							
<b>SERVICIOS</b>	Estaciones de Llenado (S-3)				Al interior del predio						Los límites extremos de los linderos del tanque de almacenamiento hasta los linderos más próximos de sitios de alta densidad poblacional (templos, escuelas, colegios, hospitales, clínicas, supermercados, centros comerciales, teatros, polideportivos, bibliotecas públicas, clubes sociales edificios multifamiliares y establecimientos similares) deberán ubicarse a una distancia mínima de sesenta metros (60 m).			
	Servicios de reparación y mantenimiento de equipo industrial (S-4)										Podrán localizarse en núcleos industriales o a 60 mts de usos de vivienda, habitacional, educativo y de salud.			

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES**  
**COMPONENTE URBANO**

REQUERIMIENTOS IMPACTO FÍSICO											REQUERIMIENTO IMPACTO AMBIENTAL				
Uso	Requerimientos Impacto Físico	Edificación Especializada	Vulnerabilidad Estructural y requisitos de Seguridad NSR/98	Accesibilidad (eliminación de barreras arquitectónicas) ley 361/97	Área de Carga y Descarga para Vehículos			Parqueadero para visitantes y empleados (al interior del predio)	Bahías para Transporte Público	Bahía de Acceso ó vía paralela	Retiros	NORMAS AIRE	NORMAS AGUA	NORMAS SUELO	
					vehículos livianos	Vehículos medianos	vehículos pesados								
<b>SERVICIOS</b>	Talleres industriales en escala media (S-5) Talleres de servicio liviano (S-6)										No deberá ubicarse al interior de edificaciones de propiedad horizontal residencial				
	Servicios medios específicos (S-7)										El servicio de lavandería no deberá ser colindante con vivienda por ningún costado, ni ubicarse al interior de edificaciones de propiedad horizontal residencial				
	Servicios de esparcimiento público (S-8)						2 x c/50 M2 AUC o en zona próxima, excepto para tiendas mixtas				A excepción de los restaurantes, deberán ubicarse a una distancia de 60 mts de uso de vivienda, salud y asistencial y a 200 mts de educativo,				
	Servicios personales especiales (S-9)					Al interior del predio					Fuera del perímetro urbano a 60 mts de vivienda, educativo salud y culto y un retiro de 20 mts de predios colindantes				
	Servicios hoteleros (S-10)					Al interior del predio		2 x c/50 M2 AUC o en zona próxima				Según los servicios que preste.			
	Servicios personales generales (S-11)														

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES**  
**COMPONENTE URBANO**

REQUERIMIENTOS IMPACTO FÍSICO										REQUERIMIENTO IMPACTO AMBIENTAL				
Uso	Requerimientos Impacto Físico	Edificación Especializada	Vulnerabilidad Estructural y requisitos de Seguridad NSR/98	Accesibilidad (eliminación de barreras arquitectónicas) ley 361/97	Área de Carga y Descarga para Vehículos			Parqueadero para visitantes y empleados (al interior del predio)	Bahías para Transporte Público	Bahía de Acceso o vía paralela	Retiros	NORMAS AIRE	NORMAS AGUA	NORMAS SUELO
					vehículos livianos	Vehículos medianos	vehículos pesados							
SERVICIOS	Oficinas (S-12)							Cuando se concentren tres o más oficinas o profesionales, 2 cupos por cada 50 M2 de AUC o en una zona próxima						
	Servicios Bancarios (S-13)							2 x c/50 M2 AUC						
	Servicios al vehículo liviano (S-14)										A excepción de los parqueaderos, no deberán ser colindante con uso de vivienda e institucional por ningún costado; ni ubicarse al interior de edificaciones de propiedad horizontal residencial.			
	Servicios al vehículo pesado (S-15)													
	Servicios mortuorios (S-16) Inhumación y Cremación						Al interior del predio		2 x c/50 M2 AUC,			Deben ubicarse fuera del perímetro urbano. Los cementerios a una distancia no menor de 500 metros de vivienda, hospitales, clínicas, escuelas, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios y supermercados 15 mts arborizado por todos sus costados		

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES**  
**COMPONENTE URBANO**

Requerimientos Impacto Físico		REQUERIMIENTOS IMPACTO FÍSICO								REQUERIMIENTO IMPACTO AMBIENTAL				
		Edificación Especializada	Vulnerabilidad Estructural y requisitos de Seguridad NSR/98	Accesibilidad (eliminación de barreras arquitectónicas) ley 361/97	Área de Carga y Descarga para Vehículos			Parqueadero para visitantes y empleados (al interior del predio)	Bahías para Transporte Público	Bahía de Acceso o vía paralela	Retiros	NORMAS AIRE	NORMAS AGUA	NORMAS SUELO
					vehículos livianos	Vehículos medianos	vehículos pesados							
Uso														
SERVICIOS	Servicios mortuorios (S-16) Velacion				Al interior del predio			10 x c/sala de velación			Deben ubicarse fuera de las vías arterias y de transporte público. No deben ser colindantes con vivienda por ningún costado.			
	Juegos de suerte y azar (S-17)							2 x c/50 M2 AUC			Según acuerdo 309/97 Los espacios abiertos requieren retiros arborizados de diez metros (10 m), con respecto a predios vecinos. Los espacios cerrados no serán colindantes con vivienda.			
	Otros servicios de esparcimiento (S-18)													
	Servicios sociales y asistenciales (S-19)  Servicios generales de deposito (S-20)					Al interior del predio			2 x c/50 M2 AUC  2 x c/50 M2 AUC			60 mts de usos de vivienda, habitacional educativo, de salud, asistencial		

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES**  
**COMPONENTE URBANO**

REQUERIMIENTOS IMPACTO FÍSICO										REQUERIMIENTO IMPACTO AMBIENTAL				
Uso	Requerimientos Impacto Físico	Edificación Especializada	Vulnerabilidad Estructural y requisitos de Seguridad NSR/98	Accesibilidad (eliminación de barreras arquitectónicas) ley 361/97	Área de Carga y Descarga para Vehículos			Parqueadero para visitantes y empleados (al interior del predio)	Bahías para Transporte Público	Bahía de Acceso ó vía paralela	Retiros	NORMAS AIRE	NORMAS AGUA	NORMAS SUELO
					vehículos livianos	Vehículos medianos	vehículos pesados							
<b>SERVICIOS</b>	Servicios complementarios al transporte (S-21)							2 x c/50 M2 AUC						
	Servicios de Telecomunicaciones (S-22)													
<b>INSTITUCIONAL</b>	Institucional educativo 1 (IE-1)							1 por cada aula			50 mts de líneas de alta tensión, canales, pozos abiertos, vías férreas y vehiculares de alto tráfico.			
	Institucional educativo 2 (IE-2)						Al interior del predio	1 por cada aula			500 mts de plantas y complejos industriales.			
	Institucional educativo 3 (IE-3)						Al interior del predio	2 por cada aula			200 mts de servicios de esparcimiento público con venta de licor y de juegos de suerte y azar			
	Institucional de Salud 1 (IS-1)							2 x c/50 M2 AUC o en zona próxima			200 mts de disposición de basuras, mataderos y cementerios, de servicios de esparcimiento público con venta de licor y de juegos de suerte y azar			
	Institucional de Salud 2 (IS-2)							2 x c/40 M2 AUC						
	Institucional de Salud 3 (IS-3)						Al interior del predio, las instituciones que cuenten con urgencias y/o hospitalización.	2 x c/40 M2 AUC						
	Institucional de Salud 4 (IS-4)							2 x c/40 M2 AUC						
	Institucional de Seguridad 1 (ISG-1)							2 x c/50 M2 AUC			15 mts con cualquier uso.			
	Institucional de Seguridad 2 (ISG-2)							2 x c/50 M2 AUC			15 mts arborizado por todos sus costados.			
	Institucional de Seguridad 3 (ISG-3)							2 x c/50 M2 AUC						
	Institucional de Seguridad 4 (ISG-4)						Al interior del predio.	2 x c/50 M2 AUC			Fuera del perímetro urbano y 15 mts arborizados por todos sus costados			
	Institucional de Cultura 1 (IC-1)							2 x c/50 M2 AUC						
Institucional de Cultura 2 (IC-2)							2 x c/50 M2 AUC							

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES**  
**COMPONENTE URBANO**

REQUERIMIENTOS IMPACTO FÍSICO										REQUERIMIENTO IMPACTO AMBIENTAL				
Uso	Requerimientos Impacto Físico	Edificación Especializada	Vulnerabilidad Estructural y requisitos de Seguridad NSR/98	Accesibilidad (eliminación de barreras arquitectónicas) ley 361/97	Área de Carga y Descarga para Vehículos			Parqueadero para visitantes y empleados (al interior del predio)	Bahías para Transporte Público	Bahía de Acceso ó vía paralela	Retiros	NORMAS AIRE	NORMAS AGUA	NORMAS SUELO
					vehículos livianos	Vehículos medianos	vehículos pesados							
INSTITUCIONAL	Institucional de Culto 1 (IR-1)							2 x c/50 M2 AUC o en zonas próximas.			3.00 mts respecto a usos colindantes que no sean institucionales	Normas emisión de ruido Dto N° 948/95		
	Institucional de Culto 2 (IR-2)							2 x c/50 M2 AUC o en zonas próximas						
	Institucional Administrativo 1 (IA-1)													
	Institucional Administrativo 2 (IA-2)							3 x c/50 M2 AUC						
INDUSTRIAL	Industria Doméstica Artesanal (IDA -1)													
	Industria Liviana (IL-2)							1 x c/60 M2 AUC o en zonas próximas						
	Industria Mediana (IM-3)						Disponer de un área mínima de 60 M2 .	2 x c/50 M2 AUC			Fuera del núcleo 50 mts. del uso de vivienda y un aislamiento de 3.00 mts, arborizado o empradizado por todos los costados, independiente del retiro sobre vía pública	Cumplir con los cupos de emisión respect o a los estand ares de calidad deaire		
	Industria Pesada (IP-4)						Disponer de un área mínima de 60 M2 .	2 x c/50 M2 AUC			Se podrán localizar fuera del perímetro urbano a 100 mts. del uso de vivienda, educación y salud y un aislamiento de 10.00 mts arborizado o empradizado, por todos los costados, independiente del retiro sobre vía pública			

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES**  
**COMPONENTE URBANO**

REQUERIMIENTOS IMPACTO FÍSICO										REQUERIMIENTO IMPACTO AMBIENTAL				
Uso	Requerimientos Impacto Físico	Edificación Especializada	Vulnerabilidad Estructural y requisitos de Seguridad NSR/98	Accesibilidad (eliminación de barreras arquitectónicas) ley 361/97	Área de Carga y Descarga para Vehículos			Parqueadero para visitantes y empleados (al interior del predio)	Bahías para Transporte Público	Bahía de Acceso ó vía paralela	Retiros	NORMAS AIRE	NORMAS AGUA	NORMAS SUELO
					vehículos livianos	Vehículos medianos	vehículos pesados							
<b>INDUSTRIAL</b>	Industria Especial (IE-5)				Disponer de un área mínima de 150 M2 .			2 x c/50 M2 AUC			Se podrán localizar fuera del perímetro urbano a 200 mts. del uso de vivienda y salud y 500 mts de uso educativo y un aislamiento de 10.00 mts arborizado o empedrado por todos los costados, independiente del retiro sobre vía pública			
<b>SERVICIOS ESPECIALES</b>	Central de Sacrificio				Al interior del predio			2 x c/50 M2 AUC			A juicio de la Secretaría de Planeación Municipal, conjuntamente con la autoridad ambiental y las demás autoridades competentes según el caso.			
	Plaza de Mercado							2 x c/50 M2 AUC						
	Aeropuerto							2 x c/50 M2 AUC						
	Terminal de Transporte							2 x c/50 M2 AUC						

A.U.C. = Área útil construida: Es el área resultante luego de descontar las zonas de servicio ( baños, puntos fijos, cocina, patios, depósitos y bodegas)



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS														
Grupo	AMH	Sector o Barrio	Uso Principal								Usos Complementarios	Usos Compatibles		
			Predominio mezcla de usos	Predominio de usos especializados	Vivienda				Presenta marcada tendencia al cambio de uso					
					U	B	M	C	C	S			IT	IN
I	01	Centro Histórico											Según lo establezca el Plan Especial de Protección del Centro Histórico	
II	02	Agustinos, San José											<b>COMERCIO</b> C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-12, C-13.  <b>SERVICIOS</b> S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-8, S-9, S-10, S-13, S-14, S-15, S-16, S-17, S-18, S-19, S-20, S-21, S-22  <b>INSTITUCIONAL</b> IE-1, IE-2, IS-1, IS-2, IS-3, IC-1, ISG-1, IC-1, IR-1, IR-2, IA-1.  <b>INDUSTRIA</b> IDA-1.  <b>INDUSTRIA</b> IL-2, IM-3, No permitida industria IP-4 e IE-5	
III	03	Liborio, Galerías, Colón, Campohermoso												
IV	04	Parque Caldas												
V	05	Hoyo Frío, San Antonio												
VI	06	El Bosque												
VII	07	Chipre nuevo y Chipre viejo												
VIII	08	Asís, Tachueb, Galán, Sierra Morena, La Playita												
IX	10	Versalles												
	11	La Francia, La Castellana												
X	12	Libonia, Villa Pilar, Aquilino, Conjunto Campohermoso, Villanueva												
	13	Villa Carmenza												
	14	Villa Jardín, las Américas, Castilla, Piamonte, La Estación, Mirador de la Sierra, Villamercedes												
XI	15	El Carmen, Marmato												

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

**USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS**

Grupo	AMH	Sector o Barrio	Uso Principal								Usos Complementarios	Usos Compatibles			
			Predominio mezcla de usos	Predominio de usos especializados	Vivienda				Presenta marcada tendencia al cambio de uso						
					U	B	M	C	C	S			IT	IN	
XII	16	Cervantes													
XIII	17	Nevado													
	18	Solferino, Sinaí, Porvenir, Comunerós, La Carolita, San Cayetano													
XIV	19	Nogales, Estambul													
	20	Alcázares, Panorama, Lusitania, El Topacio													
	21	La Cumbre, Villa Luz, Yarumales													
	22	Fanny González, Peralonso, Altos de Capri, Caribe, Bosques del Norte, La Carola, Villa Café, La Asunción, Ciudadela La Linda													
	23	Guamal, Paraiso, Villacarmenza, Santos													
XV	24	Terrazas de Campohermoso													
	25	Colseguros													
XVI	26	San Jorge													
	27	Alta Suiza													
XVII	28	Lleras, Arboleda, Belén, Estrella													
	29	Palogrande, Guayacanes, Palermo													

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS															
Grupo	AMH	Sector o Barrio	Predominio mezcla de usos	Predominio de usos especializados	Uso Principal								Usos Complementarios	Usos Compatibles	
					Vivienda				Presenta marcada tendencia al cambio de uso						
					Predominio de uso de vivienda				C	S	IT	IN			
U	B	M	C	C	S	IT	IN								
XXVIII	30	Baja Leonora, Rambla, Laureles (conjunto), Balcones de Chipre												<b>COMERCIO</b> C-1, C-2, C-3, C-9, C-10, C-11.	<b>COMERCIO</b> C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-12, C-13.
	31	Campín													
XIX	32	Bajo Palermo, Milán Celema, Laureles												<b>SERVICIOS</b> S-6, S-7, S-11, S12.	<b>SERVICIOS</b> S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-8, S-9, S-10, S-13, S-14, S-15, S-16, S-17, S-18, S-19, S-20, S-21, S-22
XX	33	SanCancio													
XXI	34	Fátima, Pio XII, San Fernando												<b>INSTITUCIONAL</b> IE-1, IE-2, IS-1, IS-2, IS-3, IC-1, ISG-1, IC-1, IR-1, IR-2, IA-1.	<b>INSTITUCIONAL</b> IE-3, IS-4, ISG-2, ISG-3, IC-2, IA-2.
	35	Colombia, Vélez													
XXII	36	Malhabar, Colinas, Camilo Torres, Persia, Bajo Prado, Prado, Cámbulos												<b>INDUSTRIA</b> IDA-1.	<b>INDUSTRIA</b> IL-2, IM-3, No permitida industria IP-4 e IE-5
XXIII	37	Aranjuez													
XXIV	38	La Enea, Los Pinos													
XXV	39	La Sultana, Minitas, Viveros, La Toscana,													
	40	Centenario													
XXVI	41	Camino del Morro, Rincón del Trébol, La Alhambra													
XXVII	42	Tejares de San Sebastián, San Marcel, El Trébol, Loma Verde, Portal del Bosque, Pinares.													
XXVII I	43	Morrogacho													
XXIX	44	El Carretero													

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS																
Grupo	AMH	Sector o Barrio	Predominio mezcla de usos	Predominio de usos especializados	Uso Principal								Usos Complementarios	Usos Compatibles		
					Vivienda				Presenta marcada tendencia al cambio de uso							
					Predominio de uso de vivienda											
U	B	M	C	C	S	IT	IN									
XXX	45	Núcleo Industrial 1 SECTOR DE LA ENEA, JUANCHITO Y MALTERIA													<b>COMERCIO:</b> C-4, C5, C6, C-7, C-12, C-13 <b>SERVICIOS:</b> S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-11, S-12, S-13, S-14, S-15, S-18, S-20, S-21, S-22 <b>INSTITUCIONAL:</b> ISG-1, ISG2, , ISG-3, IC-1, IC-2, IR-1, IR-2, IA-1, IA-2. <b>INDUSTRIA:</b> IDA-1, IL-2, IM-3, IP-4	<b>VIVIENDA:</b> No permitido uso de vivienda y habitacional (hoteles), al interior del núcleo. <b>COMERCIO:</b> C-1, C-2, C-3, C-8, C-9, C-10, C-11 <b>SERVICIOS:</b> S-9, S-16, S-17, S-19 <b>INSTITUCIONAL:</b> IE-1, IE-2, IE-3, IS-1, IS-2, IS-3, IS-4, <b>INDUSTRIA:</b> IE-5
	46	Núcleo Industrial 2 SECTOR PANAMERICANA ARANJUEZ														
	47	Núcleo Industrial 3 SECTOR DE LA ESTACIONURIBE														
	48	Núcleo Industrial 4 SECTOR ALTA SUIZA														
	49	Núcleo Industrial 5 SECTOR BARRIO COLOMBIA - EL CAMPIN													<b>VIVIENDA:</b> No permitido uso de vivienda y habitacional (hoteles), al interior del núcleo. <b>COMERCIO:</b> C-1, C-2, C-3, C-5, C-6, C-8, C-9, C-10, C-11, C-12. <b>SERVICIOS:</b> S-3, S-4, S-5, S-8, S-9, S-16, S-17, S-19 <b>INSTITUCIONAL:</b> IE-1, IE-2, IE-3, IS-1, IS-2, IS-3, IS-4, ISG-2, , ISG-3. <b>INDUSTRIA:</b> IM-3. No permitida IP-4 e IE-5 Las industrias establecidas en los núcleos industriales 4 y 5 y clasificadas como grupos IP-4 e E-5, que desaparezcan por destrucción del inmueble, no podrán restituir en el mismo inmueble, actividades iguales o similares que correspondan a alguno de los grupos antes mencionados.	

Convenciones: **Predominio de uso de vivienda:** U: Unifamiliar, B: Bifamiliar, M: Multifamiliar, C: Conjunto  
**Presenta marcada tendencia al cambio de uso:** C: Comercio, S: Servicios, IT: Institucional, IN: Industrial

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

NOTA: En los sectores que hagan parte de Areas Morfológicas Homogéneas y que estén incluidos en el Suelo de Protección, numeral 2.2 del Componente Urbano, del presente Plan, no se admite ningún uso diferente al establecido en dicho numeral.

Estos usos principales, complementarios y compatibles de las Áreas Morfológicas Homogéneas en el área urbana harán parte integral de las normas de Urbanismo, Construcción y Usos del Suelo.

## 2.6. ADOPCIÓN DE DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LOS PLANES PARCIALES.

Con formato: Numeración y viñetas

### DEFINICION DE PLAN PARCIAL

De las áreas de Tratamiento Urbanístico y de las áreas que desde lo rural vayan a transformarse en suelo de expansión, de acuerdo con lo que determina el presente Plan de Ordenamiento Territorial se definen las áreas que se deben intervenir bajo la figura del Plan Parcial.

Los parámetros y las normativas que emanen de los Planes Parciales tendrán que estar en un todo de acuerdo con lo establecido en este Plan de Ordenamiento.

#### EL PLAN PARCIAL

*“Es un instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial que actúa en áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión que requieran una intervención estratégica y una intervención integral que supere la tradicional gestión predio a predio. Combina elementos propios del proceso de planificación territorial (la definición del espacio urbano en sus atributos y dimensiones) con el diseño de los sistemas e instrumentos para su gestión, que harán viables las propuestas de dicha planificación.”<sup>11</sup>*

### PLAN PARCIAL PARA SUELO DE EXPANSION

El suelo de expansión urbana, reclasificado mediante proceso de revisión del Plan de que trata el artículo 28 de la Ley 388 de 1997, deberá formular para su desarrollo un Plan Parcial orientado a detallar la forma de desarrollo de los futuros espacios urbanos. La urbanización de este tipo de suelos se fundamenta en aspectos tales como:

Orientado a detallar la forma de los espacios urbanos futuros en un sector del municipio que aún no ha sido desarrollado. La urbanización de este tipo de suelos se fundamenta en aspectos tales como:

- El crecimiento demográfico actual y las proyecciones poblacionales del municipio en la vigencia del Plan de Ordenamiento, que haga prever la necesidad de asegurar áreas adecuadas para proyectos de vivienda, espacio público y equipamiento urbano, industria, entre otros.
- Los altos precios del suelo, la densificación y la intensificación de ciertos usos.
- La promoción de actividades que impulsen el desarrollo socioeconómico de la ciudad.

<sup>11</sup> Ministerio de Desarrollo Económico. ¿Cómo elaborar Planes Parciales y poner en marcha su gestión? Documento preliminar. Bogotá, marzo de 1999.

- La necesidad de ordenar el desarrollo urbano existente o generado por proyectos de infraestructura de gran impacto como vías, equipamientos, nuevas industrias, entre otros.
- La necesidad de garantizar el desarrollo armónico y equilibrado de la ciudad.

#### **PLAN PARCIAL EN SUELO URBANO**

Orientado a consolidar, mejorar o modificar las condiciones de la estructura urbana existente, a fin de direccionarla en concordancia con las políticas y estrategias del Plan de Ordenamiento. Su implementación se justifica ante las siguientes condiciones:

- Recuperar zonas de valor ambiental o patrimonial estratégico.
- Poner en marcha las políticas de desarrollo económico y social consignadas en el POT o en el Plan de Desarrollo Municipal.
- Dar el soporte necesario a programas de mejoramiento barrial o de vivienda.
- Dar solución a situaciones de emergencia social (ocupación ilegal, previsión para desplazados de zonas de riesgos naturales o violencia, etc.)

#### **CONTENIDO BÁSICO DEL PLAN PARCIAL**

Antes de iniciar la fase de formulación se debe desarrollar una fase diagnóstica, que tal como se desarrolló para el Plan de Ordenamiento, contiene el análisis de atributos y dimensiones; en este sentido, el diagnóstico del POT es fundamental para abordar correctamente esta fase.

Para las zonas determinadas como objeto de Plan Parcial, se deben elaborar los planos y el documento diagnóstico que incluya: su estructura urbana actual, las vías, las áreas boscosas y con cobertura vegetal, las zonas de amenaza y riesgo y la totalidad del suelo de protección, población, estratos, dotación y oferta de servicios públicos, uso de suelo (urbano o rural), equipamientos urbanos, ocupación espacial, lugares significativos, valoración patrimonial, división predial, propiedad (municipal, departamental, nacional, particular) y valor de la tierra (comercial catastral), entre otros. La fase de formulación del Plan Parcial debe permitir que al final se logren unos contenidos mínimos que deben contener:

- Estudios y diseños generales para el área objeto del Plan Parcial.
- Los programas y proyectos específicos acordes con las estrategias y objetivos planteados para la zona objeto del Plan.
- Las etapas o programación del Plan, necesarias para llevar a cabo su ejecución.
- La definición y forma de utilización de los instrumentos de gestión y financiación con los que se ejecutará el Plan Parcial.

#### **TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA ELABORACION DE LOS PLANES PARCIALES**

##### **PREMISAS**

El perímetro urbano del Municipio de Manizales definido por el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Suelo de expansión urbana reclasificado mediante proceso de revisión, artículo 28 Ley 388 de 1997.

Con formato: Numeración y viñetas

Eliminado: ¶

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

**Parámetros básicos para la urbanización de terrenos en áreas de Tratamiento de Desarrollo, de Renovación Urbana o las que sean incorporadas desde el suelo rural o desde el suelo suburbano como suelo de Expansión Urbana.**

AFECTACIONES	
<b>1.A. AFECTACIONES AMBIENTALES</b>	
1.A.1	Suelo de protección ambiental urbano.
1.A.2	Suelo de protección ambiental rural.
1.A.5	Suelo de protección para la prestación de los servicios públicos domiciliarios: Relleno Sanitario – Redes primarias y secundarias de acueducto, alcantarillado, energía – Escombreras municipales – Plantas de tratamiento de aguas servidas.
<b>1.B. AFECTACIONES VIALES</b>	
1.B.1	Autopista. De acuerdo con los perfiles viales establecidos por el Plan Integral de Vías y Transporte.
1.B.2	Vía nacional: De acuerdo con los perfiles viales establecidos por el Plan Integral de Vías y Transporte.
1.B.3	Vía municipal: De acuerdo con los perfiles viales establecidos por el Plan Integral de Vías y Transporte.
1.B.4	Vía veredal. De acuerdo con los perfiles viales establecidos por el Plan Integral de Vías y Transporte.
<b>1.C. AFECTACIONES POR REDES DE INFRAESTRUCTURA</b>	
1.C.1	Redes eléctricas: Líneas de 13.2 kw. 3 mts. a cada lado desde los extremos Líneas de 115 kw. 6 metros a cada lado desde los extremos.
1.C.2	Redes acueducto y alcantarillado. De acuerdo con la localización y dimensionamiento de la infraestructura para los servicios públicos.
1.C.3	Redes de oleoductos, según norma nacional, y gasoductos. De acuerdo con la localización y dimensionamiento de la infraestructura para los servicios públicos.
1.C.4	Redes de telecomunicaciones. De acuerdo con la localización y dimensionamiento de la infraestructura para los servicios públicos.
<b>2. REDES Y CONECTIVIDAD</b>	
<b>2.A. CONECTIVIDAD VIAL</b>	
2.A.1	Todo proyecto nuevo deberá incluir su conexión a la red vial local, como mínimo a una vía secundaria urbana o rural, y en concordancia con los perfiles viales establecidos en el Plan Integral De Vías y Transporte.
<b>2.B. CONECTIVIDAD DE REDES</b>	
2.B.1	Acueducto: Por provisión municipal: al interior del perímetro sanitario, según disponibilidad. Por acueductos veredales o proyectos de acueductos para la zona del proyecto, establecidos como empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, con el cumplimiento de la normativa ambiental vigente y con la debida autorización de la autoridad ambiental. Por autosuficiencia: cumplir con las normas de potabilidad del Ministerio de Salud y licencia ambiental de CORPOCALDAS.
2.B.2	Alcantarillado, disposición y tratamiento de aguas residuales: aprobación de CORPOCALDAS.
2.B.3	Electricidad: Por abastecimiento de empresa prestadora del servicio. Por autosuficiencia: aprobación de CORPOCALDAS.
<b>3. AMENAZAS Y RIESGOS</b>	
3.A.1	Estudio geológico y geotécnico del área objeto del desarrollo que establezca la capacidad de sitio y las diferentes densidades de ocupación posibles en el desarrollo respectivo. Para movimientos de tierra, deberá realizarse una simulación previa del estado final del terreno a intervenir, estableciendo áreas útiles construibles y áreas de reserva para protección y estabilización de taludes. La intervención en movimientos de tierra, deberá contar con el visto bueno previo por parte de la Autoridad Ambiental.
3.A.2	Estudio de amenazas y riesgos que incluya: pendientes; geomorfología; procesos erosivos; formaciones superficiales; amenaza, vulnerabilidad y riesgos por deslizamientos, inundaciones, avalanchas e incendio.

- Eliminado: -
- Eliminado: ¶  
El relleno la Esmeralda tiene una franja de protección de 150 mts. no urbanizables. ¶
- Eliminado: :
- Eliminado: 20 mts. más antejardín
- Eliminado: .
- Eliminado: 15 mts. más antejardín
- Eliminado: 7.5 mts. más antejardín.
- Eliminado: y otras: 3.5 mts.
- Eliminado: hidráulicas (por definir aislamientos POT)
- Eliminado: (por definir aislamientos POT)
- Eliminado: fibra óptica (por definir aislamientos POT)
- Eliminado: 2
- Eliminado: En
- Eliminado: todo caso para nuevas vías se tendrá el siguiente criterio obligatorio:
- Eliminado: Andén mínimo: 1.5 metros. ¶  
Antejardín mínimo: 3.5 metros. ¶  
Calzada mínima: 5.0 metros, doble sentido vial. ¶  
Todos con excepción del Centro Histórico que tiene su reglamentación respectiva y las vías en zonas de Tratamiento de Conservación.
- Eliminado: : solicitud aprobada por CORPOCALDAS
- Eliminado: /o
- Eliminado: CHEC ¶
- Eliminado: ,
- Eliminado: Y RESTRICCIONES
- Eliminado: Plano de fallas estructurales.
- Eliminado: Amenaza por deslizamiento. Plano



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

3.A.3	<u>Aplicación del Código sísmo resistente nacional v/o la normatividad producto de los estudios de micro zonificación sísmica de Manizales.</u>
3.A.4	Áreas de cesión: Las áreas de cesión con destino a espacio público, deberán quedar en un 100% en el promedio de las pendientes de área útil resultantes de la intervención del terreno a desarrollar.
<b>4. EQUIPAMIENTOS, RESERVAS Y ESPACIOS PUBLICOS</b>	
4.A.1	Parámetros de localización y áreas de equipamientos públicos y privados de acuerdo con el nivel de cobertura.
4.A.2	Parámetros de localización y áreas de Espacio Público de acuerdo con el nivel de cobertura.
4.A.3	Parámetros de localización y dotación de áreas de reserva para otros usos en el tejido urbano, de acuerdo con los requerimientos poblacionales.

**Eliminado:** Evaluación de las tipologías apropiadas de acuerdo a la microzonificación. (Anexo 4) Riesgos por vulnerabilidad estructural de las construcciones.

**Eliminado:** Cuadro N° 6

**Eliminado:** Umbral: Decreto 1504: 15 mts<sup>2</sup> de espacio público por habitante. Cuadro N° 5

**Eliminado:** Cuadro N° 6

**AREAS QUE DEBEN SER DESARROLLADAS MEDIANTE PLAN PARCIAL**

En el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales se establecen como áreas objeto de planificación en detalle mediante un Plan Parcial:

**Eliminado:** ¶  
¶

**1. PLANES PARCIALES PARA SUELO DE EXPANSIÓN INCORPORADO A TRAVÉS DE PROCESO DE REVISIÓN.**

El suelo de expansión urbana, reclasificado mediante proceso de revisión del Plan y aprobado por Acuerdo del concejo Municipal, deberá formular para su desarrollo un Plan Parcial previo el llenado de los requisitos definidos por los parámetros establecidos anteriormente.

**Eliminado:** ¶

**Eliminado:** y delimitan

**Eliminado:** ¶

**Eliminado:** EN AREAS DE EXPANSION URBANA

**PROCEDIMIENTO PARA ELABORAR PLANES PARCIALES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA INCORPORADO MEDIANTE EL PROCESO DE REVISIÓN**

Las áreas mencionadas en el artículo 61 numeral 3 y las áreas clasificadas como suelo de expansión urbana, se desarrollarán a través de Plan Parcial, para lo cual deberán cumplirse los siguientes requisitos básicos:

**Eliminado:** . ¶  
¶  
¶  
Además de estas áreas, podrán ser desarrolladas mediante un Plan Parcial las áreas de tratamiento que así lo requieran, las zonas donde se vayan a desarrollar macroproyectos urbanos y las áreas que deseen ser incorporadas como urbanas que cumplan con los estándares aquí expuestos. ¶  
¶  
¶

1. Delimitar el área objeto del desarrollo propuesto, con base en divisiones prediales y/o en posiciones georeferenciadas y/o en condiciones naturales del terreno.

2. Elaboración de los estudios técnicos necesarios para cubrir los requerimientos de determinación de los Parámetros básicos para la urbanización.

**Con formato:** Numeración y viñetas

**Con formato:** Numeración y viñetas

La relación de dichos estudios la establecerá La Secretaría de Planeación Municipal y como mínimo contendrá los siguientes puntos: Estructura urbana actual, las vías, las áreas boscosas y con cobertura vegetal, las zonas de amenaza y riesgo y la totalidad del suelo de protección, población, estratos, dotación y oferta de servicios públicos domiciliarios, estudio de dotación y oferta de equipamientos educativos y de salud, uso de suelo (urbano o rural), equipamientos urbanos, ocupación espacial, lugares significativos, valoración patrimonial, división predial, propiedad (municipal, departamental, nacional, particular) y valor de la tierra (comercial catastral); además de los estudios geológicos, estabilidad de suelos, pendientes, entre otros.

3. La cartografía a entregar corresponderá a la establecida en los términos de referencia, previamente elaborados por la Oficina de Planeación Municipal

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

4. En terrenos con pendientes mayores del 100% (45°) deberá realizarse un estudio geológico –geotécnico que establezca la capacidad de sitio y las diferentes densidades de ocupación posibles en el desarrollo respectivo.
5. Para movimientos de tierra, deberá realizarse una simulación previa del estado final del terreno a intervenir, estableciendo áreas útiles construibles y áreas de reserva para protección y estabilización de taludes.
6. Asignación de usos principales. Se estimarán porcentajes de usos y su localización precisa en la estructura del Plan y en su relación con las áreas adyacentes urbanizadas o no, de acuerdo con las previsiones del Plan de Ordenamiento y las normas que lo complementen.
7. Para el uso de vivienda se debe establecer, las tipologías de edificación previstas.
8. Se deberán establecer las áreas de cesión, de acuerdo con los Parámetros establecidos en el punto 2.5 del Componente Urbano.
9. Las áreas incorporadas como Suelo de Expansión, deben garantizar la conexión vial al área urbana consolidada, mínimo mediante una vía secundaria conectada a una vía de igual o mayor jerarquía. La conexión vial debe responder a un estudio de tráfico que el nuevo desarrollo generará.
10. El diseño del Plan Parcial debe contener el diseño de la red vial primaria y secundaria, estableciendo las vías conectoras a la red vial existente y la jerarquización vial al interior de la nueva zona.
11. En las Áreas de Expansión es fundamental, de acuerdo con los índices de cesión y reserva de suelos, la localización de áreas para terminal de buses urbano con el correspondiente trazado vial, zonas de parqueos, servicios al automóvil, entre otros.
12. El Sistema de Transporte debe recoger las áreas nuevas que se desarrollen y éste deberá cubrir las zonas más distantes del nuevo desarrollo, en sus primeras etapas y posteriores, de acuerdo con las determinaciones de los trazados viales.
13. El Plan Parcial debe asegurar la prestación de servicios públicos para toda la zona objeto del nuevo desarrollo urbano, de acuerdo con las proyecciones de población: acueducto, alcantarillado, disposición final y tratamiento de aguas residuales, energía eléctrica y disposición final de residuos sólidos. En todo caso, atendiendo las disposiciones y especificaciones aportadas por las empresas de servicios públicos domiciliarios.

**PROCEDIMIENTO PARA ADOPCION DE LOS PLANES PARCIALES <sup>12</sup>.**

**Eliminado: Trazado y características de la red vial primaria** y su articulación al sistema propuesto para las demás áreas urbanas, así como del sistema de transporte. El diseño de las vías en Áreas de Expansión, debe atender los criterios señalados en el Plan vial sobre diseño geométrico, velocidad de diseño, Pendientes, drenaje, Curvas verticales, curvas horizontales, peraltes, bombeo, sardineles, distancias a obstáculos laterales, gálibos, resaltes, entre otros. ¶  
¶  
Se determinarán para el área objeto del Plan Parcial, las condicionantes de localización de la red vial primaria (localización, tipos de vías, pendientes, perfiles) y del sistema de transporte (rutas, paradas y terminales de buses). ¶  
¶

**Eliminado:** ¶  
¶

**Eliminado: Trazado y características de las redes de servicios públicos.** ¶  
¶

**Eliminado:** aseo fundamentalmente

**Eliminado:** ¶  
Una condición fundamental para la incorporación de una zona como urbana o para el desarrollo del Plan parcial, es la garantía y posterior construcción de todas las redes de servicios públicos, sin los cuales, en ningún caso, podrá iniciarse el proceso de urbanización. ¶

**Eliminado:** ¶  
**PARCELACIONES RURALES.** ¶  
¶  
Para este tipo de desarrollos, continua vigente lo establecido por el código de construcciones, sección 4.2.6, artículos 4.2.6.1 a 4.2.6.7 y lo relativo a cesiones para áreas verdes y comunales. Hasta tanto se desarrollen nuevas normas para este tipo de usos. ¶  
¶  
Tamaño mínimo de lote: [1]

**Eliminado:** ¶

<sup>12</sup> Artículo 27, Ley 388. Ministerio de Desarrollo. Bogotá 1997

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

Para la aprobación de los Planes Parciales de acuerdo con lo contenido en la Ley 388, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de Planes Parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros (Parámetros y criterios) determinados por el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Una vez que la autoridad de Planeación considere viable el proyecto de Plan Parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente para su aprobación, si ésta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.
3. Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.
4. Durante el período de revisión del proyecto de Plan Parcial, se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.
5. Una vez aprobado, el alcalde municipal adoptará el Plan Parcial por medio de Decreto.

Eliminado: ¶

## **SOBRE LA APLICACIÓN DE LA PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES**

### **Calculo del efecto plusvalía.**

Hechos Generadores: Constituyen hechos generadores de la participación en la Plusvalía:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suelo suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
4. Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997 la ejecución de obras públicas previstas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Eliminado: ¶

#### **¶ CARACTERIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES. ¶**

¶ Para cada área delimitada como objeto de Plan Parcial se establecen los objetivos específicos, programas, proyectos y criterios de intervención que contribuyan al desarrollo de dichos objetivos y de las estrategias y políticas de mediano y largo plazo contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial. ¶

Con formato: Numeración y viñetas

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

La Administración Municipal deberá dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del presente acuerdo, adelantar un estudio previo a la aplicación de la plusvalía que determine con precisión el procedimiento mediante el cual hará los cálculos pertinentes y la manera como aplicará los recursos que se recauden por éste concepto.

Eliminado: ¶

La base del estudio serán las consideraciones que hace la Ley 388/97 y los decretos reglamentarios que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

## 2.7. ESTRATEGIA DE MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIS, INCLUYENDO LAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

Con formato: Numeración y viñetas

Incluye directrices y parámetros para la localización de los terrenos necesarios para atender la demanda de VIS, los instrumentos de gestión y los mecanismos para la reubicación de inmuebles.

Los temas anteriormente mencionados se encuentran ampliamente descritos en el PLAN PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, numeral 1.6 PLANES SECTORIALES, del Componente general del Documento Técnico de Soporte, el cual forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

## 2.8 NATURALEZA, ALCANCE Y ÁREA DE OPERACIÓN DE LOS MACRO PROYECTOS URBANOS AL CORTO Y MEDIANO PLAZO. DIRECTRICES GENERALES DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

Con formato: Numeración y viñetas

### 1. PLAN DE ESTRUCTURACION DEL ESPACIO PÚBLICO.

Con formato: Numeración y viñetas

#### ❖ Intervenciones Puntuales:

- Entorno de la Catedral. Carrera 23, calles 21 y 22.
- Avenida 12 de Octubre.
- Avenida Santander, calles 62 a 65, Parque Antonio Nariño, Universidad Nacional, Facultad de Arquitectura,
- Avenida Santander, sector entre el Teatro Fundadores y el Viaducto de la Autónoma.
- Parque Caldas y sus alrededores.
- Calles 18, 25 y 30.
- Parque del Monumento a los Colonizadores.
- Carreras 22, 23, 24 y 25.

Eliminado: Zona Rosa.

Eliminado: Paseo

Eliminado: -

Eliminado: .

#### ❖ Intervenciones mayores:

- Avenida Santander. Diseño integral del espacio público en todo su trazado. Ejecución mediante proyectos puntuales.
- Espacio público y amoblamiento en los alrededores de las Universidades de Caldas y Nacional.

Eliminado: .

El Municipio gestionará recursos de todo orden para el desarrollo de los anteriores macro proyectos. Entre otros, con el sector privado para vincularlo a la ejecución y mantenimiento de los mismos.

Eliminado: <#>Avenida Kevin Angel.¶

### 2. SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE

Con formato: Numeración y viñetas

- ♦ A corto plazo definición del sistema

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES  
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE  
COMPONENTE URBANO

- ◆ A Mediano Plazo Implementación
- ◆ Transporte liviano para el centro tradicional. Definición, estudios iniciales y puesta en marcha.

**PARCELACIONES RURALES.**

Para este tipo de desarrollos, continua vigente lo establecido por el código de construcciones, sección 4.2.6, artículos 4.2.6.1 a 4.2.6.7 y lo relativo a cesiones para áreas verdes y comunales. Hasta tanto se desarrollen nuevas normas para este tipo de usos.

Tamaño mínimo de lote	1.500 mts <sup>2</sup>
frente mínimo de lote	25 mts.