



**Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**  
República de Colombia

**RESOLUCIÓN NÚMERO**

( 1702 ) 29 DIC. 2014

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, *"Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"*

**EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO**

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el artículo 12 del Decreto 4260 de 2007, modificado por el artículo 7 del Decreto 3671 de 2009 y

**CONSIDERANDO**

Que mediante Resolución 1453 del 27 de julio de 2009 el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial - MAVDT adoptó el Macroproyecto de Interés Social Nacional denominado "Centro Occidente de Colombia San José", ubicado en el municipio de Manizales, departamento de Caldas, en aplicación de lo establecido en el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, por la cual se adoptó el Plan Nacional de Desarrollo, previo cumplimiento de los trámites y requisitos establecidos en el decreto 4260 de 2007.

Que mediante Sentencia C-149 de 2010, la Honorable Corte Constitucional declaró inexecutable el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, por medio de la cual se crea la figura de los Macroproyectos de Interés Social Nacional, precisando en el numeral segundo de la parte resolutive, que ésta decisión surte efectos hacia el futuro, con fundamento en lo que se transcribe a continuación:

*"Para la Corte, la inconstitucionalidad de la norma acusada está determinada en términos de validez jurídica es decir, de oposición entre la ley y la Constitución, y no de eficacia. La posibilidad de que mediante megaproyectos se puedan modificar de manera*

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

*automática cualquier POT del país, termina generando una grave inseguridad jurídica sobre los mismos. Resulta inadmisibles que actos administrativos adoptados por una autoridad del orden nacional terminen convirtiéndose en instrumentos de planeación que se sobrepongan a los POT. Aclaró que no es que se impida la viabilidad de Macro Proyectos de interés Social Nacional, sino que ello debe hacerse bajo el marco de los principios constitucionales. Hay proyectos efectivos de intervenciones urbanísticas, pero no es interrumpiendo la autonomía de los municipios. En el caso concreto, la sentencia tiene efectos hacia el futuro, con lo cual no se produce traumatismo alguno, es decir, se aplicaría para nuevos Megaproyectos y no para aquellos que se encuentren en curso".*

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 2 de la Resolución 204 de 2010, "Por medio de la cual se dicta el procedimiento interno para la adopción de Macroproyectos de Interés Social Nacional, se establecen requisitos técnicos financieros y legales complementarios para su formulación y se crea el comité evaluador", a la fecha de expedición de la mencionada sentencia, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Centro Occidente de Colombia San José", se encontraba en etapa de ejecución.

Que mediante las Resoluciones 1527 del 06 de agosto de 2010 y 1793 del 06 de septiembre de 2011 expedidas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y las Resoluciones 0483 del 16 de julio de 2012 y 0693 del 13 de noviembre de 2013 expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio - MVCT, modificaron y adicionaron la citada Resolución 1453 de 2009, con el objeto de ajustar el planteamiento urbanístico al proceso de adquisición de los inmuebles que hacen parte del área de planificación y la estructura financiera del Macroproyecto.

Que la Empresa de Renovación Urbana de Manizales Ltda. - ERUM como promotor del Macroproyecto, identificó la necesidad de modificar la resolución de adopción, buscando agilizar la construcción de la Vivienda de Interés Prioritario, ajustar la estructura financiera del Macroproyecto en el sector La Avanzada, el desarrollo del Sector Par Vial Avenida Colón y los Sectores "Plan Parcial Galería" y "Pieza Intermedia de Planificación", de manera independiente.

Que los días 09 y 26 de junio de 2014 se celebraron mesas de trabajo técnicas entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y la Empresa de Renovación Urbana de Manizales Ltda. - ERUM, en las ciudades de Bogotá y Manizales, en el que se revisaron los aspectos urbanísticos, técnicos y financieros contenidos en la propuesta de modificación a la resolución de adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

"Centro Occidente de Colombia San José", de acuerdo con el Acta No. 01 del 09 de junio de 2014.

Que la Empresa de Renovación Urbana de Manizales Ltda. - ERUM, como gestora del Macroproyecto, mediante radicado 2014ER0075721 del 28 de agosto de 2014, presentó el Documento Técnico de Soporte que contiene la propuesta de modificación a la Resolución 1453 del 27 de julio de 2009, identificando la necesidad de realizar ajustes en los siguientes aspectos:

1. Unidades de Ejecución Urbanística:

- a) Reconfiguración de las Unidades de Ejecución Urbanísticas No. 3, 4, 5, 8, 9, 10, 14, 15, 17 y 19 y la creación de las Unidades de Ejecución No. 20, 21 y 22 del Sector La Avanzada, como sectores desarrollables en procura de facilitar la gestión efectiva de las mismas y la obtención de licencias urbanísticas correspondientes.
- b) Identificación y redelimitación de las Unidades de Ejecución Urbanística que componen el Sector Par Vial Avenida Colón.
- c) Destinación de las viviendas tipo VIP, VIS y no VIS y determinación de sus porcentajes en las Unidades de Ejecución de los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón.

2. Potencial de Viviendas en los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón: Estructuración de la proyección del potencial de viviendas por Unidad de Ejecución Urbanística, aumento de la densidad en vivienda VIS del Sector La Avanzada y vivienda no VIS para el Sector Par Vial Avenida Colón.

3. Diseño Urbanístico y Cuadro de áreas:

- a) Ajuste al diseño urbanístico, actualización de planos y cuadros de áreas para las Unidades de Ejecución Urbanística del Sector La Avanzada.
- b) Incorporación de la modelación urbanística, actualización de planos y cuadros de áreas para las Unidades de Ejecución Urbanística que componen el Sector Par Vial Avenida Colón.
- c) Actualización de planos y cuadros de áreas para la totalidad de los Sectores que hacen parte del área de planificación del Macroproyecto.

4. Normas urbanísticas:

- a) Ajuste de los lineamientos urbanísticos y reglamentación constructiva discriminada para las viviendas VIP y VIS de las Unidades de Ejecución Urbanística del Sector La Avanzada.
- b) Redefinición de los aprovechamientos y normas urbanísticas específicas para el Sector Par Vial Avenida Colón.

fe

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

- c) Redefinición de normas urbanísticas para los Sectores de Planificación del Macroproyecto.
5. Usos del Suelo:
    - a) Ajuste en el régimen de usos del suelo para las Unidades de Ejecución Urbanística del Sector La Avanzada.
    - b) Reasignación de usos del suelo para Unidades de Ejecución Urbanística que componen el Sector Par Vial Avenida Colón.
    - c) Reasignación de usos del suelo para los Sectores de Planificación del Macroproyecto.
  6. Estructuración financiera del Macroproyecto: Ajuste a la modelación financiera de los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón.
  7. Otros aspectos contenidos en la Resolución de adopción del Macroproyecto y sus modificaciones, tales como el alcance a los estudios de amenazas y riesgos y las estrategias del macroproyecto.
  8. Actualización del Documento Técnico de Soporte y de la cartografía del Macroproyecto de Interés Social Nacional.

Que mediante comunicación con radicado 2014EE0080128 del 19 de septiembre de 2014, la Dirección de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, remitió al promotor del Macroproyecto la documentación radicada, para que en el término de cuarenta y cinco (45) días hábiles fuera subsanado y radicado en debida forma el Documento Técnico de Soporte de modificación a la resolución 1453 del 27 de julio de 2009, en los componentes urbanístico, técnico y financiero y la planimetría anexa.

Que la Empresa de Renovación Urbana de Manizales Ltda. - ERUM, mediante radicados 2014ER0100624, 2014ER0100653 y 2014ER0100702 del 28 de octubre de 2014, presentó el Documento Técnico de Soporte y planimetría ajustada, de acuerdo con los requerimientos del Ministerio.

Que de acuerdo con lo establecido en los literales a) y d) del artículo 8 de la Resolución 204 de 2011, el Director de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, emitió concepto de viabilidad urbanística y financiera de fecha 10 de noviembre de 2014, en la medida que los demás componentes no fueron objeto de ajustes por parte del promotor en su iniciativa de modificación a la resolución de adopción presentada ante el MVCT, y recomienda aprobar la solicitud de

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

modificación a la resolución de adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional "Centro Occidente de Colombia San José".

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el literal e) del artículo 8 de la Resolución 204 de 2011, corresponde al Comité Evaluador pronunciarse sobre la viabilidad de modificación a la resolución de adopción del Macroproyecto.

Que en sesión del 03 de diciembre de 2014, el comité evaluador recomendó la modificación de la adopción al Macroproyecto de Interés Social Nacional, según consta en el Acta No. 18, de conformidad con lo establecido en la Resolución 204 de 2011.

Que mediante comunicación con radicado 2014EE0105631 del 10 de diciembre de 2014, la Dirección de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dio traslado al municipio de Manizales del Documento Técnico de Soporte y sus anexos que sustentan la modificación de la Resolución 1453 del 27 de julio de 2009.

Que mediante comunicación con radicado 2014ER00115979 del 16 de diciembre de 2014, el municipio de Manizales consideró viable la propuesta de modificación.

Que una vez agotada la etapa de formulación y cumplidos los requisitos exigidos por el Decreto 4260 de 2007, modificado por el Decreto 3671 de 2009, en concordancia con lo dispuesto en la Resolución 204 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio considera viable proceder con la modificación a la resolución de adopción 1453 de 27 de julio de 2009 del Macroproyecto de Interés Social Nacional "Centro Occidente de Colombia San José" en el Municipio de Manizales, Departamento de Caldas.

Que en mérito de lo expuesto,

#### **RESUELVE:**

**Artículo 1.** Modificar el artículo 2 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 2. Documentos.** Para los efectos de la presente adopción hacen parte integral de la presente resolución la siguiente cartografía y anexos:

1. Cartografía normativa en medio físico y magnético:

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

Plano N°.	Descripción	Escala
M-01	LOCALIZACION DEL MACROPROYECTO	1:10000
M-02	DELIMITACION DEL MACROPROYECTO	1:5000
M-03	AREAS DE CONSERVACION AMBIENTAL	1:3500
M-04	ZONIFICACION DE AMENAZAS Y RIESGOS	1:3500
M-05	TOPOGRAFICO	1:3500
M-06	SISTEMA DE MOVILIDAD	1:3500
M-07A	SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS - ACUEDUCTO	1:3500
M-07B	SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS - ALCANTARILLADO	1:3500
M-07C	SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS - RED ELECTRICA	1:3500
M-07D	SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS - SANEAMIENTO	1:3500
M-08	SISTEMAS ESTRUCTURANTES	1:3500
M-09	SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO	1:3500
M-10	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	1:3500
M-10A	SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS	1:3500
M-11	TRATAMIENTOS URBANISTICOS	1:3500
M-12	UNIDADES DE EJECUCION - SECTORES DE PLANIFICACION	1:3500
M-13	BIENES DE INTERES CULTURAL	1:3500
M-14	ZONAS OBJETO DE REASENTAMIENTO EN LA LADERA	1:3500
M-15	DESTINACION VIVIENDAS	1:3500
U-01	SECTORES LA AVANZADA Y PAR VIAL AVENIDA COLON - PROPUESTA GENERAL DE URBANISMO	1:4000

## 2. El Documento Técnico de Soporte".

**Artículo 2.** Modificar el artículo 4 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 4. Objetivo y Estrategias del Macroproyecto.** El objetivo del Macroproyecto es renovar y redensificar la zona norte del centro de la ciudad de Manizales, para generar suelo urbano, en especial para Vivienda de Interés Social y Prioritaria y promover nuevos desarrollos integrales, tendientes a mejorar las condiciones de vida de la población a través del reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo, el incremento del índice de zonas verdes por habitante, y la dotación de equipamientos e infraestructura vial y de servicios.

### **ESTRATEGIAS**

- a. Desarrollar un gran proyecto de vivienda de interés prioritario e interés social con el apoyo del Gobierno Nacional para la reubicación de la población asentada en las zonas de riesgo de la ladera norte y la recuperación y preservación de esta zona de valor ambiental y paisajístico.

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

- b. Invertir en la construcción de la Avenida Colón con el propósito de generar suelo para el desarrollo de actividades económicas múltiples.
- c. Potenciar el desarrollo comercial y de servicios en el área de planificación del Macroproyecto, con el fin de generar un escenario de competitividad regional.
- d. Impulsar el desarrollo de diferentes tipos de proyectos con el objetivo común de recuperar y crear una nueva dinámica en el centro de la ciudad.
- e. Impulsar la renovación urbana en la zona de Galería, aprovechando las dinámicas existentes y como núcleo dinámico para la recuperación de la zona norte del centro urbano.
- f. Promover la participación de los propietarios, promotores interesados y colectivos sociales, en los programas y proyectos de renovación y recuperación urbana de la zona.
- g. Articular las políticas, programas e inversiones de la nación y el municipio, mediante la definición de normas y proyectos, en concordancia con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales.
- h. Promover la incorporación de la ladera norte y de los nuevos espacios públicos a los sistemas Ambiental y de Espacio Público previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales."

**Artículo 3.** Modificar el artículo 8 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 8. *Proyectos del sistema vial.*** Los proyectos definidos por el Macroproyecto para el sistema vial son los siguientes:

VIA	CARACTERÍSTICAS
Sector La Avanzada	
1. Eje calle 27	Vías trazadas según plano M-06 SISTEMA DE MOVILIDAD.
2. Eje calle 23	
3. Eje calle 26	
4. Eje calle 29	
5. Eje calle 31	
Sector Par Vial Avenida Colón	
1. Par vial Avenida Colón	Vías trazadas según plano M-06 SISTEMA DE MOVILIDAD.
2. Eje calle 23 (entre el Par Vial Avenida Colón)	
3. Eje calle 26 (entre el Par Vial Avenida Colón)	
4. Eje calle 28 (entre el Par Vial Avenida Colón)	
5. Eje calle 31 (entre el Par Vial Avenida Colón)	
6. Eje calle 19	
7. Eje carrera 16 y calle 30	

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

VÍA	CARACTERÍSTICAS
(mejoramiento vial acceso PIC-2).	
8. Eje carrera 13 (peatonal)	
9. Eje carrera 14 (peatonal)	
10. Eje calle 27 (peatonal)	

**Parágrafo 1:** La adquisición del suelo, la elaboración de los diseños, trazados y estudios técnicos, su aprobación, así como la financiación y ejecución de las obras de que trata la tabla anterior son responsabilidad del Municipio de Manizales, con la posibilidad de destinar recursos aportados por FONVIVIENDA.

**Parágrafo 2:** Las secciones viales que comprende el plano M-06 SISTEMA DE MOVILIDAD, serán definidas por los diseños y trazado realizados técnicamente para la ejecución de las obras correspondientes, teniendo en cuenta que la localización de las vías del plano M-06 SISTEMA DE MOVILIDAD es informativa no vinculante y cualquier modificación del trazado vial y sus secciones, no requerirá la modificación del Macroproyecto.

**Parágrafo 3:** Para efecto de englobe de los predios existentes y la habilitación de suelo en los sectores "La Avanzada" y "Par Vial Avenida Colón", las áreas correspondientes a vías existentes sujetas a desafectación, podrán compensarse en nuevo espacio público efectivo y/o vías del plan vial arterial (Par Vial Avenida Colón)."

**Artículo 4.** Modificar el artículo 10 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 10. Área de interés ambiental urbano.** Conformada por el Parque Olivares, se destina a la recuperación de las áreas de valor ambiental de la Cuenca de la Quebrada Olivares, con una extensión aproximada de 23 hectáreas.

Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales, el Parque Olivares por ser un área de interés ambiental urbana, se desarrollará mediante el respectivo Plan de Manejo Ambiental – PMA, propiciando su preservación estricta, regeneración y mejoramiento. La evaluación y verificación de la implementación del PMA estará a cargo de la Autoridad Ambiental Local competente o la que para el efecto determine el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales."

**Artículo 5.** Modificar el artículo 11 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

**"Artículo 11. Espacio Público de Escala Urbana.** El espacio público de escala urbana delimitado en el Plano M-09 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO está conformado de la siguiente manera:

**1. Espacios públicos existentes.** Los siguientes espacios públicos existentes son objeto de programas de recuperación y/o mejoramiento:

- 1.1 Plaza Alfonso López Pumarejo.
- 1.2 Parque Rafael Uribe Uribe.
- 1.3 Parque Liborio Gutiérrez.

**2. Espacios públicos nuevos.**

2.1 PARQUE OLIVARES: este parque urbano natural cuenta con un área de 230.906,18 m<sup>2</sup> de acuerdo con la actualización de las coordenadas geográficas del Macroproyecto. Hace parte de la cuenca Olivares como un ecosistema estratégico que busca ofrecer servicios ecosistémicos y de un parque temático, que se circunscriba a la red de espacios libres y verdes de la ciudad.

2.2 PARQUE RECREODEPORTIVO – PRD: este parque cuenta con un área de 16.567,65 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Par Vial Avenida Colón, será configurado como un espacio de encuentro (Plaza), descanso, múltiples actividades Recreo-Deportivas (parque) de escala urbana y espacios destinados a equipamientos colectivos, que permita la integración espacial de la vivienda de interés social y prioritario y, en general, de las actividades urbanas conexas.

**Normas aplicables para el Parque Recreodeportivo – PRD:**

El municipio debe realizar el diseño integral del parque teniendo en cuenta las siguientes determinaciones:

- Destinar un 69% del área total del parque a espacios públicos, conformado por zonas verdes, con tratamiento paisajístico y zonas de jardines empradizadas o áreas con canchas u otros elementos recreo deportivo.
- El 31% del parque deberá destinarse a la construcción de equipamientos colectivos.
- Máximo el 20% del área destinada a espacio público podrá ocuparse con zonas duras y máximo el 10% del área destinada a

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

espacio público podrá ser destinada a construcciones para el aprovechamiento económico del espacio público.

- o El régimen de usos establecido para el Parque Recreodeportivo – PRD, es el definido en el artículo 29. *Usos en los Sectores de Planificación del Macroproyecto.*"

**Artículo 6.** Modificar el artículo 12 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 12. *Espacio público de escala zonal y local.*** El espacio público zonal y local está conformado de la siguiente manera:

El espacio público está conformado por la recuperación ambiental y adecuación de las áreas de ladera adyacentes a los bloques de vivienda y otros espacios públicos, localizados y delimitados en los planos M-09 SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y M-10A SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS. También constituyen espacio público de estas escalas, las áreas verdes y espacios resultantes de procesos de reasentamiento, urbanización y construcción.

Las cesiones de espacio público del Sector La Avanzada corresponden al 31,26% del Área Neta Urbanizable, compuesta por las cesiones necesarias para completar el 21,22% del Área Neta Urbanizable en cesiones para Espacio Público en parques y zonas verdes.

Las cesiones de espacio público del Sector Par Vial Avenida Colón corresponden al 26,65% del Área Neta Urbanizable, compuesta por las cesiones necesarias para completar el 18,55% del Área Neta Urbanizable en cesiones para Espacio Público en parques y zonas verdes.

**Parágrafo 1:** Las áreas libres que se generen por efecto de la implantación de las edificaciones en las áreas útiles de los sectores de La Avanzada y Par Vial Avenida Colón (zonas verdes y senderos peatonales), se podrán destinar como cesiones públicas adicionales, las cuales serán entregadas al municipio para su administración y mantenimiento, en el caso de proyectos abiertos, y en las respectivas licencias urbanísticas, se alinderará como área privada la huella de la edificación.

**Parágrafo 2:** En el evento que las áreas libres de los sectores de La Avanzada y Par Vial Avenida Colón (zonas verdes y senderos peatonales) no sean destinadas como cesiones públicas adicionales, se destinarán como parte de las áreas comunales de la agrupación de edificaciones o conjunto, y serán sometidas al régimen de propiedad horizontal.

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

**Parágrafo 3:** La demarcación de las áreas contenidas en los planos M-09 SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO y M-10A SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS al interior de las unidades destinadas a la conformación de espacios públicos es informativa no vinculante, priorizando la conformación del porcentaje del uso al interior de cada unidad conforme a los cuadros de áreas."

**Artículo 7.** Modificar el artículo 13 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 13. *Proyectos del sistema de espacio público.*** Los proyectos definidos por el Macroproyecto, previstos en el plano M-09 SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO son los siguientes:

PROYECTO	CARACTERÍSTICAS	PLAZO DE EJECUCIÓN	RESPONSABLE
Parque Olivares	Por ser un área de interés ambiental urbana se propiciará la preservación estricta, regeneración y mejoramiento. Está delimitada en los planos M-09 SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO y M-10A SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS	2015 - 2025 Largo plazo	En caso de requerirse adquisición de suelo: Municipio de Manizales podrá gestionar recursos ante Corpocaldas u otras entidades.
			Estudios Técnicos: Municipio de Manizales podrá gestionar recursos ante Corpocaldas u otras entidades.
			Ejecución: Municipio de Manizales podrá gestionar recursos ante Corpocaldas u otras entidades.
Parque Recreo Deportivo - espacio público del Sector Par Vial Avenida Colón.	Localización: Manzanas catastrales 290, 262, 291 y 258. Uso principal: Parque Recreodeportivo. Usos Compatibles: C1, C3, S8, S16, S17 y ISG1.	2015 - 2019 Mediano Plazo	Adquisición de suelo: Municipio de Manizales.
			Estudios Técnicos: Municipio de Manizales.
			Ejecución: Municipio de Manizales.
			Financiación: Municipio de Manizales - La Administración Municipal gestionará recursos ante Coldeportes y/u otras entidades.

**Parágrafo:** El anterior cuadro define proyectos constitutivos de utilidad pública e interés social, los alcances o actividades específicas

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

por proyecto, el plazo de ejecución, la entidad responsable, y la competencia para ejecutarlo."

**Artículo 8.** Modificar el artículo 14 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 14. Sistema de equipamientos.** Los componentes del sistema de equipamientos se encuentran identificados en los planos M-10 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS y M-10A SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS, clasificados conforme a lo previsto en la siguiente tabla:

**Sistema de equipamientos:** Relación enunciativa de equipamientos existentes y propuestos.

	Equipamiento	Existente / Propuesto
1	Colegio 1 (Incluido El Instituto Manizales Antigua Escuela de Artes y Oficios y La escuela del Sagrado Corazón, antigua Escuela modelo).	Propuesto
2	Colegio 2.	Propuesto
3	Dirección Territorial de Salud.	Propuesto
4	Distrito de Policía.	Propuesto
5	Centro integrado de servicios comunitarios - CISCO Se permitirán usos complementarios aprobados por la administración del Cisco: C-1, C-2, C-3, ISG-1, IC-1, IC-2, IE-3.	Propuesto
6	Pabellones Galería.	Existente
7	La sede del colegio José María Guingue.	Existente
8	Institucional de Salud (IS-2) - Assbasalud.	Propuesto
9	Equipamiento Educativo IE-1.	Propuesto
10	Estación de Bomberos. La Administración municipal en el desarrollo de alguno de los Planes Parciales de Renovación Urbana, contemplará como equipamiento la construcción de una estación de bomberos.	Propuesto, sin espacializar
11	Parque Tecnológico. La Administración municipal en el desarrollo de alguno de los Planes Parciales de Renovación Urbana, destinará un terreno de al menos 3.000 m <sup>2</sup> para la construcción de un Parque Tecnológico IE-4. Se permitirán como usos complementarios: S-12, IE-3.	Propuesto, sin espacializar

Las cesiones de espacio público del Sector La Avanzada corresponden al 31,26% del Área Neta Urbanizable, compuesta por las cesiones necesarias para completar el 10,04% del Área Neta Urbanizable en cesiones para Equipamientos comunales públicos.

Las cesiones de espacio público del Sector Par Vial Avenida Colón corresponden al 26,65% del Área Neta Urbanizable, compuesta por

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

las cesiones necesarias para completar el 8,10% del Área Neta Urbanizable en cesiones para Equipamientos comunales públicos.

**Parágrafo:** La demarcación de las áreas contenidas en los planos M-10 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS y M-10A SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS al interior de las unidades destinadas a la conformación de espacios públicos es informativa no vinculante, priorizando la conformación del porcentaje del uso al interior de cada unidad conforme a los cuadros de áreas."

**Artículo 9.** Modificar el artículo 15 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 15. Bienes de interés cultural.** Los equipamientos ubicados dentro del Macroproyecto, declarados como Bienes de Interés Cultural listados en la siguiente tabla e identificados en el Plano M-13 BIENES DE INTERES CULTURAL, deben elaborar y adoptar un Plan Especial de Manejo y Protección de acuerdo a lo estipulado en la Ley 1185 de 2008, las normas que lo modifiquen y a las directrices generales establecidas en el artículo 129 del POT de Manizales (Acuerdo 663 de 2007).

<b>Bienes de interés cultural municipal ubicados en el área del Macroproyecto declarados el 26 de septiembre de 2003</b>		
<b>No.</b>	<b>No. DECRETO</b>	<b>NOMBRE DEL BIEN</b>
1.	0223	La Escuela Sagrado Corazón. Antigua Escuela Modelo
2.	0228	La Sede de la Fundación Universidad de Manizales. Antiguo Colegio del Sagrado Corazón.
3.	0229	La Sede del Instituto Manizales - Antigua Escuela de Artes y Oficios.
4.	0230	La Sede Casa de la Cultura de San José, Comuna 2 .Antiguo Instituto para Invidentes (INCI).
5.	0234	La Sede del Colegio José María Guingue.
6.	0248	La Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús, localizada en el Barrio los Agustinos
7.	0254	La Iglesia de Jesús Nazareno - Campohermoso"

**Artículo 10.** Modificar el artículo 22 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 22. Obras de mitigación en el área de planificación del Macroproyecto.** Con el fin de viabilizar los proyectos que se desarrollarán en el área de planificación del Macroproyecto, en las áreas clasificadas como zonas de mejoramiento (riesgo mitigable) de los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón e identificadas en el plano M-04 ZONIFICACION DE AMENAZAS Y RIESGOS (de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial), se deberán

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

realizar estudios geológicos, geomorfológicos y geotécnicos, que incluyan estratigrafía, formaciones superficiales, geología estructural, geomorfología, morfometría, procesos denudativos, cobertura del suelo, hidrología, hidrogeología, aguas superficiales y subterráneas, clima, uso de suelo, obras de infraestructura, prospección geotécnica, columna estratigráfica, resultados de laboratorio de suelos, y estabilidad de taludes.

Igualmente, se deben realizar con base en los resultados de los mencionados estudios, obras de tratamiento de taludes, de contención, de manejo de aguas superficiales y servidas, de bioingeniería y de recuperación ambiental y de mejoramiento del entorno, en los sitios señalados por los mismos."

**Artículo 11.** Modificar el artículo 27 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 27. Sectores de Planificación y Unidades de Ejecución Urbanística.** El presente Macroproyecto se encuentra dividido en cuatro Sectores de Planificación, con sus correspondientes Unidades de Ejecución Urbanística - UEU en los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón, los cuales se encuentran identificados en el plano M-12 UNIDADES DE EJECUCIÓN - SECTORES DE PLANIFICACIÓN:

**1. Sector La Avanzada.**

Se encuentra dividido en 22 Unidades de Ejecución Urbanística, con un área total de 158.856,80 m<sup>2</sup>, discriminadas de acuerdo con la siguiente tabla:

UNIDADES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA	AREA BRUTA (m <sup>2</sup> )
<b>SECTOR LA AVANZADA</b>	
UE 1	1.000,24
UE 2	2.414,70
UE 3	9.380,78
UE 4	3.079,19
UE 5	5.834,65
UE 6 - CISCO	6.701,21
UE 7	99,74
UE 8	7.638,90
UE 9	3.759,77
UE 10	3.906,69
UE 11	14.096,87
UE 12	359,49
UE 13	58,35

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

<b>UNIDADES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>AREA BRUTA (m2)</b>
<b>SECTOR LA AVANZADA</b>	
<b>UE 14</b>	11.049,45
<b>UE 15</b>	40.274,31
<b>UE 16</b>	41.030,36
<b>UE 17</b>	1.538,50
<b>UE 18</b>	159,67
<b>UE 19</b>	916,39
<b>UE 20</b>	2.311,12
<b>UE 21</b>	2.994,02
<b>UE 22</b>	252,40
<b>TOTAL</b>	<b>158.856,80</b>

## 2. Sector Par Vial Avenida Colón.

Se encuentra dividido en 8 Unidades de Ejecución Urbanística, con un área total de 202.270,70 m2, discriminadas de acuerdo con la siguiente tabla:

<b>UNIDADES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>AREA BRUTA (m2)</b>
<b>PAR VIAL AVENIDA COLÓN</b>	
<b>UE 1</b>	26.825,42
<b>UE 2</b>	19.267,23
<b>UE 3 – ZONA VERDE / PIC 2</b>	16.495,77
<b>UE 4</b>	23.835,74
<b>UE 5</b>	20.310,98
<b>UE 6 – PARQUE RECREODEPORTIVO</b>	24.926,50
<b>UE 7</b>	27.270,30
<b>UE 8 – ZONA VERDE</b>	43.338,77
<b>TOTAL</b>	<b>202.270,70</b>

## 3. Sector Parque Olivares.

Por ser un área de interés ambiental urbana, se desarrollará mediante el respectivo Plan de Manejo Ambiental – PMA, propiciando su preservación estricta, regeneración y mejoramiento. La evaluación y verificación de la implementación del PMA estará a cargo de la Autoridad Ambiental Local competente o la que para el efecto determine el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales.

## 4. Sector Central.

El Sector Central lo componen cinco barrios o sectores que conforman este espacio geográfico del Municipio:

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

- San José.
- Galería.
- Las Delicias.
- Campo Hermoso.
- Liborio Gutiérrez.

**Parágrafo:** Cada una de las Unidades de Ejecución Urbanística – UEU de los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón deberán desarrollarse mediante la aprobación de un único proyecto urbanístico general, con fundamento en el cual se expedirán las licencias de urbanización y construcción, según lo establecido en el Decreto reglamentario 1469 de 2010, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya."

**Artículo 12.** Modificar el artículo 27A de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 27A. Tratamientos Urbanísticos.** Los tratamientos asignados en el Macroproyecto son los siguientes, de acuerdo con el Sector de Planificación, los cuales se encuentran identificados en el plano M-11 TRATAMIENTOS URBANISTICOS:

- Sector La Avanzada: Tratamiento de Renovación Urbana, modalidad Redesarrollo.
- Sector Par Vial Avenida Colón: Tratamiento de Renovación Urbana, modalidad Redesarrollo.
- Sector Parques Olivares: Tratamiento de Conservación Ambiental.
- Sector Central: Tratamiento de Conservación Arquitectónica para aquellos inmuebles que se encuentran identificados en el plano M-13 BIENES DE INTERES CULTURAL. Para el resto del área del sector centro, el tratamiento aplicable será el de Renovación Urbana mediante la modalidad de Reactivación.

La asignación del tratamiento de renovación urbana en los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón del Macroproyecto, constituye motivo de utilidad pública y, en consecuencia, permite la adquisición de los inmuebles a través de los instrumentos previstos por las leyes 388 de 1997 y 1151 de 2007.

**Parágrafo:** Para el desarrollo de los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón y sus correspondientes Unidades de Ejecución Urbanística, no se requiere del instrumento de planificación de Planes Parciales y sólo requerirá del trámite de las licencias de urbanización y construcción conforme a los requisitos, clases y modalidades previstas

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

por el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya."

**Artículo 13.** Modificar el artículo 27B de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 27B. Planes de Implantación y Planes de Regularización.** De conformidad con la asignación de tratamientos urbanísticos definidos en el artículo 27A, el desarrollo del área con tratamiento de Renovación Urbana – modalidad Reactivación y los predios asignados con el tratamiento de Conservación e identificados en el plano M-11, TRATAMIENTOS URBANISTICOS, se definirá según las normas del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales, o los instrumentos que lo desarrollen o complementen y demás normatividad vigente, incluyendo los instrumentos de Planes de Implantación y/o Planes de Regularización, los cuales se deberán tramitar ante la Secretaría de Planeación de Manizales cuando así se requiera.

**Parágrafo.** El Colegio 1 definido en el artículo 14. *Sistema de equipamientos de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009*, no requiere del trámite de Planes de Implantación o Regularización."

**Artículo 14.** Modificar el artículo 29 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 29. Usos en los Sectores de Planificación del Macroproyecto.** Los usos en los Sectores de Planificación del Macroproyecto y sus correspondientes Unidades de Ejecución Urbanística identificadas en el Plano M-12 UNIDADES DE EJECUCIÓN – SECTORES DE PLANIFICACIÓN, se asignan de la siguiente manera, teniendo en cuenta la clasificación, categorización y requerimientos de impacto previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente:

**1. SECTOR LA AVANZADA:**

USOS PERMITIDOS SECTOR LA AVANZADA UNIDADES DE EJECUCIÓN 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 20, 21		
CÓDIGO	NIVEL DE IMPACTO (Según POT)	REQUERIMIENTOS
<b>USO PRINCIPAL</b>		
VM (VIP - VIS)		Cuando en una misma edificación se presenten usos mixtos de vivienda multifamiliar, comercio y/o servicios e institucional educativo grupo 1, los accesos por cada uso serán en forma independiente. Localización de acuerdo con el Plano M-15

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

<b>USOS PERMITIDOS SECTOR LA AVANZADA UNIDADES DE EJECUCIÓN</b> <b>1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 20, 21</b>		
<b>CÓDIGO</b>	<b>NIVEL DE IMPACTO (Según POT)</b>	<b>REQUERIMIENTOS</b>
		DESTINACION VIVIENDAS.
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>		
C1	Bajo y Medio	Sólo en los locales comerciales de cada edificación.
C3	Bajo, Medio y Alto	Sólo en los locales comerciales de cada edificación.
C5	Bajo, Medio y Alto	Solo en los locales comerciales de cada edificación. Se exceptúa venta arena, ladrillo y cemento.
IE1	Bajo y Medio Alto	Sólo en los locales comerciales de cada edificación.
<b>USOS COMPATIBLES</b>		
C5	Bajo y Medio	Sólo en los locales comerciales de cada edificación.
C7	Medio y Alto	Se podrá realizar en el primer nivel del Bloque a doble altura con mezzanine, y únicamente se podrá desarrollar en locales comerciales agrupados en la UEU 5 frente a la Calle 27.
S5	Bajo y Medio	Si se localiza en edificaciones de vivienda multifamiliar, máximo se permitirá un establecimiento por edificio.
S8	Bajo, Medio y Alto	Si se localiza en edificaciones de vivienda multifamiliar, máximo se permitirá un establecimiento por edificio.
S12	Alto	Según POT
S13	Alto	Según POT
S 14	Alto	Solo como sala de velación y en espacios destinados para equipamiento
S15	Medio	Solamente en la modalidad de apuestas permanentes o chance. Si se localiza en edificaciones de vivienda multifamiliar, máximo se permitirá un establecimiento por edificio.
S16	Medio y Alto	Según POT (excepto salas de billar)
S17	Medio y Alto	Según POT
S18	Alto	Se localizarán en edificaciones especializadas para usos diferentes a vivienda
S20	Alto	Según POT
S21	Alto	Según POT
S22		Según POT
IE3	Bajo, Medio y Alto	Según POT
IS1	Medio y Alto	Según POT
ISG1	Bajo y Medio	Según POT
ISG2	Alto	Según POT
IC1	Medio y Alto	Según POT
IC2	Alto	Según POT
ICR	Alto	Según POT
IDA1	Bajo	Según POT
IL2	Medio	Según POT

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

<b>USOS PERMITIDOS SECTOR LA AVANZADA UNIDADES DE EJECUCIÓN 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 20, 21</b>			
<b>CÓDIGO</b>	<b>NIVEL DE IMPACTO (Según POT)</b>	<b>REQUERIMIENTOS</b>	
<b>USOS PERMITIDOS SECTOR LA AVANZADA UNIDADES DE EJECUCIÓN 6, 7, 12, 13, 17, 18, 19, 22</b>			
ESPACIO PUBLICO		ZONA VERDE, VIAS VEHICULARES Y/O EQUIPAMIENTOS	

## 2. SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLON:

<b>USOS PERMITIDOS SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN - 1, 2, 4, 5, 7</b>		
<b>CÓDIGO</b>	<b>NIVEL DE IMPACTO (Según POT)</b>	<b>REQUERIMIENTOS</b>
<b>USO PRINCIPAL</b>		
Vivienda multifamiliar VM (VIS - No VIS)		Se permite en la totalidad de las edificaciones desde el primer piso o a partir del piso 3 cuando se desarrollen otros usos.
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>		
Comercio C1: Todos los de este grupo.	Bajo y Medio.	Se permite en los dos primeros pisos de las construcciones destinadas a vivienda sin que superen 250 m2 de área construida, con frente y acceso peatonal directo sobre vía pública. Los usos permitidos no podrán generar impactos.
Comercio C3: Todos los de este grupo.	Bajo, Medio y Alto.	Se permite en los dos primeros pisos de las construcciones destinadas a vivienda, con frente y acceso peatonal directo sobre vía pública. Los usos permitidos no podrán generar impactos.
Comercio C5: Todos los de este grupo a excepción de los usos: G503000, G503002, G505200, G524103, G524110.	Bajo y Medio.	Se permite en los dos primeros pisos de las construcciones destinadas a vivienda sin que superen 100 m2 de área construida, con frente y acceso peatonal directo sobre vía pública. Los usos permitidos no podrán generar impactos.
Servicios S8: Únicamente los usos: H552000, H552200, H552201, H552202, H552204, H552400, I642100, I642102, I642103, I642204, K713013, K749400, N852002, O930102, O930200, O930201, O930202.	Bajo y Medio.	Se permite en los dos primeros pisos de las construcciones destinadas a vivienda sin que superen 50 m2 de área construida, con frente y acceso peatonal directo sobre vía pública. Los usos permitidos no podrán generar impactos.

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

<b>USOS PERMITIDOS SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN - 1, 2, 4, 5, 7</b>		
<b>CÓDIGO</b>	<b>NIVEL DE IMPACTO (Según POT)</b>	<b>REQUERIMIENTOS</b>
Servicios S12: Todos los de este grupo.	Alto.	En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón. Se permite en los dos primeros pisos de las construcciones destinadas a vivienda en un área superior a 250 m <sup>2</sup> de área construida en todas las UEU o como uso único en la totalidad de las edificaciones únicamente en las UEU 7 Su localización debe tener frente y acceso directo sobre vía pública existente y/o propuesta.
Servicios S13: Todos los de este grupo.	Alto.	En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón. Se permite en los dos primeros pisos de las construcciones destinadas a vivienda en todas las UEU o como uso único en la totalidad de las edificaciones únicamente en las UEU 7 Su localización debe tener frente y acceso directo sobre vía pública existente y/o propuesta.
Servicios S15: Únicamente el uso O924200.	Medio.	En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón. Se permite en los dos primeros pisos de las construcciones destinadas a vivienda. Solo se permiten apuestas permanentes o chance y lotería tradicional, cumpliendo con la normatividad nacional y municipal competente.
Servicios S16: Todos los de este grupo, a excepción de salas de billares.	Medio.	En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón. Se permite en los dos primeros pisos de las construcciones destinadas a vivienda sin que superen 50 m <sup>2</sup> de área construida, con frente y acceso peatonal directo sobre vía pública. Su localización debe tener frente y acceso directo sobre vía pública existente y/o propuesta.
Institucional IE1: Todos los de este	Bajo.	En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso con acceso

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

<b>USOS PERMITIDOS SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN</b>		
<b>UNIDADES DE EJECUCIÓN - 1, 2, 4, 5, 7</b>		
<b>CÓDIGO</b>	<b>NIVEL DE IMPACTO (Según POT)</b>	<b>REQUERIMIENTOS</b>
grupo.		vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón. Se permite en los dos primeros pisos de las construcciones destinadas a vivienda.
<b>USOS COMPATIBLES</b>		
Comercio C2: Todos los de este grupo.	Alto.	Se permite únicamente en las UEU 7, en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón. Los usos permitidos no podrán generar impactos. Los usos que se desarrollen en áreas superiores a 250 m2 deberán disponer de áreas de cargue y descargue al interior del predio.
Comercio C4: Todos los de este grupo.	Alto.	Se permite únicamente en las UEU 7, en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón. Los usos permitidos no podrán generar impactos. Los usos que se desarrollen en áreas superiores a 250 m2 deberán disponer de áreas de cargue y descargue al interior del predio.
Comercio C5: Todos los de este grupo.	Medio.	Se permite únicamente en las UEU 7, en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón. Los usos permitidos no podrán generar impactos. Los usos que se desarrollen en áreas superiores a 250 m2 deberán disponer de áreas de cargue y descargue al interior del predio.
Comercio C7: Todos los de este grupo.	Medio y Alto.	Se permite únicamente en la UEU 7 como uso único, en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón. Los usos permitidos no podrán generar impactos.
Comercio C8: Todos los de este grupo.	Alto.	Se permite únicamente en la UEU 7 como uso único, en edificaciones diseñadas y construidas para el uso

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

<b>USOS PERMITIDOS SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN - 1, 2, 4, 5, 7</b>		
<b>CÓDIGO</b>	<b>NIVEL DE IMPACTO (Según POT)</b>	<b>REQUERIMIENTOS</b>
		con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón. Los usos permitidos no podrán generar impactos.
Comercio C11: Todos los de este grupo.	Alto.	Se permite únicamente en la UEU 7 como uso único, en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón. Los usos permitidos no podrán generar impactos.
Servicios S8: Todos los de este grupo.	Alto.	Se permite únicamente en las UEU 7, en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón. Los usos permitidos no podrán generar impactos.
Servicios S9: Todos los de este grupo a excepción de los usos: H553001, H553003.	Medio y Alto.	Se permite únicamente en las UEU 7, en edificaciones diseñadas y construidas para el uso sin que superen 250 m <sup>2</sup> de área construida, con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón. Los usos permitidos no podrán generar impactos. Las actividades de consumo de licor y juegos de azar, no podrán localizarse a menos de 100 m de usos educativos, de culto y/o de salud.
Servicios S15: Todos los de este grupo.	Alto.	Se permite únicamente en las UEU 7, en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón. Los usos permitidos no podrán generar impactos. Las actividades de consumo de licor y juegos de azar, no podrán localizarse a menos de 100 m de usos educativos, de culto y/o de salud, cumpliendo con la normatividad nacional y municipal competente.
Servicios S16: Todos los de este grupo.	Medio y Alto.	Se permite únicamente en las UEU 7, en edificaciones diseñadas y construidas para el uso sin que superen 250 m <sup>2</sup> de área construida, con acceso vehicular sobre vías

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

**USOS PERMITIDOS SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN  
UNIDADES DE EJECUCIÓN - 1, 2, 4, 5, 7**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NIVEL DE IMPACTO (Según POT)</b>	<b>REQUERIMIENTOS</b>
		<p>vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón.</p> <p>Los usos permitidos no podrán generar impactos.</p> <p>Las actividades de consumo de licor y juegos de azar, no podrán localizarse a menos de 100 m de usos educativos, de culto y/o de salud, cumpliendo con la normatividad nacional y municipal competente.</p>

**USOS PERMITIDOS SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN  
UNIDADES DE EJECUCIÓN - 3, 6, 8**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NIVEL DE IMPACTO (Según POT)</b>	<b>REQUERIMIENTOS</b>
<b>USO PRINCIPAL</b>		
Servicios S17: Todos los de este grupo a excepción de canchas de tejo.	Medio y Alto.	<p>Se permite únicamente en las UEU 6 y 8, y en las áreas libres de las demás UEU constituidas como cesiones adicionales, con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón.</p> <p>Cumpliendo con las normas nacionales y municipales sobre la materia.</p>
Institucional IE1: Todos los de este grupo.	Bajo, Medio y Alto.	<p>En edificaciones diseñadas y construidas para el uso para la UEU 6, con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón.</p>
Institucional IE2: Todos los de este grupo.	Bajo, Medio y Alto.	<p>En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso para la UEU 3, con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón.</p>
Institucional IS1: Todos los de este grupo.	Medio y Alto.	<p>Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben desarrollarse en edificaciones aisladas o implementar algún otro tipo de barrera acústica.</p>
Institucional IS2: Todos los de este grupo.	Medio y Alto.	<p>El municipio determinará si el desarrollo de este uso será mediante Plan de Implantación o Plan de Regularización y Manejo de acuerdo al caso, y cumpliendo con la normativa nacional vigente que competa.</p>
Institucional ISG1: Todos los de este grupo.	Bajo y Medio.	<p>Se permite como uso único o integrado a otros usos institucionales y/o Servicios S17.</p>
Institucional IC1: Todos los de este grupo.	Medio y Alto.	
Institucional ICR: Todos los de este grupo.	Alto.	

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

<b>USOS PERMITIDOS SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN</b>		
<b>UNIDADES DE EJECUCIÓN - 3, 6, 8</b>		
<b>CÓDIGO</b>	<b>NIVEL DE IMPACTO (Según POT)</b>	<b>REQUERIMIENTOS</b>
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>		
Institucional IE3: Todos los de este grupo.	Bajo, Medio y Alto.	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso para la UEU 8, con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso para la UEU 3, con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón. Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben desarrollarse en edificaciones aisladas o implementar algún otro tipo de barrera acústica. El municipio determinará si el desarrollo de este uso será mediante Plan de Implantación o Plan de Regularización y Manejo de acuerdo al caso, y cumpliendo con la normativa nacional y municipal vigente que compete. Se permite como uso único o integrado a otros usos institucionales y/o Servicios S17.
Institucional IE4: Todos los de este grupo.	Alto.	
Institucional IS3: Todos los de este grupo.	Alto.	
Institucional ISG2: Todos los de este grupo.	Alto.	
Institucional ISG3: Todos los de este grupo.	Alto.	
Institucional IC2: Todos los de este grupo.	Alto.	
Institucional IA1: Todos los de este grupo.	Medio y Alto.	

### **3. SECTOR PARQUE OLIVARES:**

El régimen de usos aplicable al Sector Parque Olivares será el definido por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales, previo la implementación del respectivo Plan de Manejo Ambiental - PMA.

### **4. SECTOR CENTRAL:**

Los usos aplicables para el Sector Central, son los definidos para el tratamiento de renovación urbana modalidad reactivación en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales, de acuerdo con las áreas de actividad mixta (AN-03) y mixta - eje estructurante (AN-02), hasta tanto el municipio de Manizales determine una nueva asignación.

**Parágrafo.** De conformidad con lo previsto en el numeral 8 del artículo 2 del Decreto 4065 de 2008, los usos no contemplados en el presente artículo, se entenderán expresamente prohibidos".

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

**Artículo 15.** Modificar el epígrafe del capítulo II del título IV de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"CAPÍTULO II  
CONFORMACION DEL AREA DE PLANIFICACION PARA LOS  
SECTORES DEL MACROPROYECTO"**

**Artículo 16.** Modificar el artículo 31 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 31. Conformación del área de planificación de los Sectores del Macroproyecto.** El cuadro de áreas general propuesto para los sectores que componen el área de planificación del Macroproyecto es el siguiente:

<b>MACROPROYECTO SAN JOSÉ</b>	
<b>SECTOR DE PLANIFICACION</b>	<b>ÁREA (m2)</b>
LA AVANZADA	158.856,80
PAR VIAL AVENIDA COLÓN	202.270,70
PARQUE OLIVARES	230.906,18
SECTOR CENTRAL	395.226,02
<b>ÁREA TOTAL DEL MACROPROYECTO</b>	<b>987.259,71</b>

Para los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón, se establecen los siguientes cuadros de áreas generales, en cuyo cálculo se tuvo en cuenta la estructura urbana adoptada mediante el presente acto administrativo:

<b>MACROPROYECTO SAN JOSÉ</b>				
<b>SECTOR AVANZADA</b>	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA BRUTA</b>		<b>158.856,80</b>		
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	12.803,86			
Vía Arteria Secundaria - Calle 27	8.396,40			
Túnel y Red Servicio de Alcantarillado	2.113,49			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	26.678,56			
<b>Total afectaciones</b>		<b>49.992,31</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>108.864,50</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	23.101,02		21,22%	
Equipamientos	10.926,58		10,04%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>34.027,60</b>		<b>31,26%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	15.347,60		14,10%	
Peatonales	1.383,87		1,27%	
<b>Total vías locales</b>		<b>16.731,47</b>		<b>15,37%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>1.358,09</b>		<b>1,25%</b>
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>52.117,15</b>		<b>47,87%</b>

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

<b>MACROPROYECTO SAN JOSÉ</b>				
<b>SECTOR AVANZADA</b>	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial - Comercial	56.747,35		52,13%	
<b>Total área útil</b>		<b>56.747,35</b>		<b>52,13%</b>

<b>MACROPROYECTO SAN JOSÉ</b>				
<b>SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN</b>	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA BRUTA</b>		<b>202.270,70</b>		
<b>AFECTACIONES</b>				
Área en Alto Riesgo	2.958,10			
Vía Avenida Colón	85.329,36			
Red Servicio de Alcantarillado	171,05			
Áreas de Tratamiento Geotécnico	2.729,79			
<b>Total afectaciones</b>		<b>91.188,31</b>		
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>111.082,40</b>		<b>100,00%</b>
<b>Cesión Pública</b>				
Parques	20.601,08		18,55%	
Equipamientos	9.000,10		8,10%	
<b>Total cesión pública</b>		<b>29.601,19</b>		<b>26,65%</b>
<b>Cesión vías locales</b>				
Vehiculares	1.742,55		1,57%	
Peatonales	0,00		0,00%	
<b>Total vías locales</b>		<b>1.742,55</b>		<b>1,57%</b>
<b>Controles ambientales</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>31.343,74</b>		<b>28,22%</b>
<b>Área útil</b>				
Uso Residencial - Comercial	79.738,66		71,78%	
<b>Total área útil</b>		<b>79.738,66</b>		<b>71,78%</b>

**Parágrafo 1:** Las áreas aquí señaladas podrán ser objeto de ajuste o variación en las respectivas licencias de urbanismo, cumpliendo en todo caso con los porcentajes obligatorios de aporte a cargas generales y locales, y la destinación de suelo para VIP, VIS y No VIS.

**Parágrafo 2:** La localización de equipamientos y zonas verdes es indicativa, permitiéndose ajustar siempre y cuando se mantenga la continuidad de las zonas verdes y el porcentaje de cesión dentro de cada etapa de ejecución."

**Artículo 17.** Modificar el epígrafe del capítulo III del título IV de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"CAPÍTULO III  
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS PARA LOS  
SECTORES LA AVANZADA Y PAR VIAL AVENIDA COLÓN"**

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

**Artículo 18.** Modificar el artículo 31A de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 31A. Cesiones Obligatorias Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón.** Las cesiones de espacio público y equipamientos de los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón deben ser como mínimo del 25% del Área Neta Urbanizable, compuesta por las cesiones necesarias para completar mínimo el 17% del Área Neta Urbanizable en cesiones para Parques y Zonas verdes, y mínimo el 8% del Área Neta Urbanizable para Equipamientos comunales públicos. La distribución y localización de estas áreas se identifica de manera informativa no vinculante en los planos M-09 SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO, M-10 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS y M-10A SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

La conformación de las áreas de cesión destinadas a parques y zonas verdes y equipamientos comunales públicos de los sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón es la siguiente:

**1. SECTOR LA AVANZADA:**

**Cesiones de parques y zonas verdes (m2)**

ÁREA BRUTA	ÁREA AFECTACIONES	ÁREA NETA URBANIZABLE	CESIONES ESPACIO PUBLICO	
			ESP. PÚBLICO	% ANU Sector
158.856,80	49.992,31	108.864,50	23.101,02	21,22%

**Cesiones de equipamientos (m2)**

ÁREA BRUTA	ÁREA AFECTACIONES	ÁREA NETA URBANIZABLE	CESIONES EQUIPAMIENTOS	
			EQUIPAMIENTOS	% ANU Sector
158.856,80	49.992,31	108.864,50	10.926,58	10,04%

**2. SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN:**

**Cesiones de parques y zonas verdes (m2)**

ÁREA BRUTA	ÁREA AFECTACIONES	ÁREA NETA URBANIZABLE	CESIONES ESPACIO PUBLICO	
			ESP. PÚBLICO	% ANU Sector
202.270,70	91.188,31	111.082,40	20.601,08	18,55%

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

### Cesiones de equipamientos (m2)

ÁREA BRUTA	ÁREA AFECTACIONES	ÁREA NETA URBANIZABLE	CESIONES EQUIPAMIENTOS	
			EQUIPAMIENTOS	% ANU Sector
202.270,70	91.188,31	111.082,40	9.000,10	8,10%

**Parágrafo 1:** Los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón cuentan con un exceso acumulado para parques y equipamientos de 7.150,99 m<sup>2</sup> y 1.830,59 m<sup>2</sup> respectivamente, los cuales se contabilizarán como áreas de cesión obligatorias adicionales del proyecto.

**Parágrafo 2:** Para el otorgamiento de licencias urbanísticas de cada unidad de ejecución, se deben garantizar los porcentajes mínimos de cesión para espacio público señalados en el presente artículo. En todo caso, se deberá cumplir con el acumulado de áreas destinadas a zonas verdes y equipamientos públicos sobre la totalidad del área licenciada hasta esa unidad de ejecución urbanística. En el evento que el porcentaje acumulado de cesiones no se cumpla, se deberán realizar cesiones anticipadas de otra unidad de ejecución del respectivo Sector que no haya sido licenciada y que permita el cumplimiento del porcentaje mínimo obligatorio.

**Parágrafo 3:** Para efectos del otorgamiento de licencia urbanística para la Unidad de Ejecución 6 del Sector La Avanzada, no se exigirá cesiones obligatorias, en la medida que esta unidad corresponde al CISCO.

**Artículo 19.** Modificar el artículo 31B de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 31B. Proyectos Estructurantes de los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón.** Se consideran proyectos estructurantes de los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón los siguientes:

#### Proyectos Estructurantes Sector La Avanzada:

Proyectos Estructurantes	
Espacio Público	Plazoletas, zonas verdes y parques.
Equipamientos	Equipamientos según POT. Un Centro Integrado de Servicios Comunitarios - CISCO
Sistema Vial	Vía arteria secundaria -VAS- Calle 27
	Vías locales: -VL- Camino a Galán, y los tres trayectos del VL 2.

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

### Proyectos Estructurantes Sector Par Vial Avenida Colón:

Proyectos Estructurantes	
Ambiental	Obras de estabilidad, en suelos de protección destinadas a áreas de tratamiento geotécnico y zonas de riesgo no mitigable.
Espacio Público	Plazoletas, zonas verdes y parques en especial el parque Recreo deportivo - PRD.
Equipamientos	Parque Recreo deportivo - PRD y PIC 2 "La Pelusa".
Vial	Avenida Colón y calles (peatonales y vehiculares) que hacen parte integral de la Avenida Colón.
Servicios Públicos	Redes matrices de los servicios de Acueducto, Alcantarillado Sanitario, Alcantarillado Pluvial y Red eléctrica.

**Parágrafo 1:** De conformidad con el artículo 51 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, podrán realizarse ajustes de cotas de áreas que sean necesarios para su respectivo licenciamiento.

**Parágrafo 2:** Para efectos de generar el espacio público conforme a las previsiones del trazado vial y de espacio público de la presente resolución, la administración municipal deberá otorgar los actos jurídicos correspondientes."

**Artículo 20.** Adicionar el capítulo IV del título IV a la Resolución 1453 de julio 27 de 2009:

#### **"CAPÍTULO IV NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA LOS SECTORES QUE CONFORMAN EL MACROPROYECTO**

**Artículo 310. Normas urbanísticas generales aplicables al Sector La Avanzada.** Las normas urbanísticas generales de edificabilidad que permitan el desarrollo del sector La Avanzada se definen a continuación:

**1. Tipo de Soluciones Permitidas.** El tipo de soluciones permitidas en el Sector La Avanzada, es el siguiente:

La organización de las unidades prediales se desarrollará mediante el sistema de agrupación, el cual se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal.

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

El área útil para las agrupaciones de vivienda es la definida en el plano U-01 SECTOR LA AVANZADA – PROPUESTA GENERAL DE URBANISMO para cada una de las Unidades de Ejecución que componen el Sector La Avanzada y se regirán por las normas sobre edificabilidad establecidas.

En el Sector La Avanzada se permite Vivienda Multifamiliar desarrollado mediante edificaciones en altura.

2. **Disposiciones para manzanas.** Cada Unidad de Ejecución del Sector La Avanzada se desarrollará mediante manzanas, las cuales tendrán como dimensión máxima individual de siete mil metros cuadrados (7.000 m<sup>2</sup>) y deberán estar delimitadas por lo menos en uno de sus costados por vías públicas o por zonas verdes públicas.

La sumatoria de las áreas útiles del Sector La Avanzada corresponde a 56.747,35 m<sup>2</sup>.

La localización de éstas áreas útiles de las Unidades de Ejecución Urbanística propuestas, son informativas no vinculantes, pudiéndose ajustar siempre y cuando se mantengan la continuidad de las zonas verdes y el porcentaje de cesión dentro de cada UEU.

3. **Subdivisión.** Se permite la división de manzana de mas de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>), siempre y cuando estén delimitadas por lo menos en uno de sus costados por vías públicas.
4. **Manejo de Altura:** De acuerdo con la tipología de vivienda, se permiten las siguientes alturas:
  - A. Para edificaciones que desarrollen uso de vivienda de Interés Prioritario: Se permite una altura mínima de 2 pisos y una máxima de 6 pisos, contados a partir del nivel de acceso a la edificación. Se permite el desarrollo de máximo 5 pisos por debajo del nivel de acceso, de acuerdo con la condición topográfica de la manzana.
  - B. Para edificaciones que desarrollen uso de vivienda de Interés Social: Se permite una altura mínima de 2 pisos y una máxima de 10 pisos, contados a partir del nivel de acceso a la edificación. Se permite el desarrollo de máximo 5 pisos por debajo del nivel de acceso, de acuerdo con la condición topográfica de la manzana.

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

**C. Disposiciones:**

- La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,40 metros.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta para el uso de vivienda no puede sobrepasar 2,50 metros. Para los pisos que se desarrollen por debajo del nivel de acceso a la edificación, la altura máxima entre afinados superiores de placas puede ser variable sin ser menor a 2,50 metros ni mayor a 3,00 metros, de acuerdo con la condición topográfica de la manzana.
- Para usos diferentes a vivienda desarrollados individualmente, la altura mínima no podrá ser menor a 2,40m.

- 5. Nivel no Habitable:** Se considera como piso no habitable los espacios que se destinen a estacionamientos para vehículos, instalaciones mecánicas, puntos fijos, Comercio C1 y/o Guardería que se desarrollen en las Unidades destinadas a vivienda.

Los espacios considerados como no habitables no se contabilizarán como piso dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando se planteen en el nivel de acceso de la edificación.

- 6. Manejo de Antejardines – Control Ambiental:** Frente a la Calle 27, se exige Control ambiental con una dimensión mínima de 2.00 metros; sobre las demás vías públicas no se exige antejardín.

**Disposiciones:**

- No se permite el estacionamiento de vehículos en esta área.
- En estas áreas no se podrá cubrir ni construir.
- Estas áreas deben mantener el mismo nivel del andén en su totalidad.
- Estas áreas deberán ser empedradas, exceptuando las áreas para ingreso peatonal.
- Para usos diferentes a vivienda que se desarrollen de manera individual, el antejardín deberá ser tratado como zona dura integrada al andén.

**7. Manejo de Aislamientos:**

- A. Aislamiento entre edificaciones desarrolladas como una unidad estructural:** El aislamiento debe corresponder con la dimensión

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

del tercio de la altura total de los pisos habitables de la edificación, sin ser inferior a 3,00 metros, contados desde el nivel de acceso de la edificación, cuando se encuentren fachadas que generen servidumbre de vista entre espacios habitables. Cuando se enfrenten dos edificaciones por sus respectivas culatas, el aislamiento será el definido por el cálculo de derivas, de acuerdo con el Capítulo A.6 de la NSR10.

Cuando por efectos de la implantación arquitectónica de las edificaciones, se enfrente un espacio habitable con una culata, el aislamiento debe corresponder con la dimensión del tercio de la altura total de los pisos habitables de la edificación, sin ser inferior a 3,00 metros, contados desde el nivel de acceso de la edificación.

**B. Aislamiento contra predios vecinos:** Cuando por efecto de subdivisión de una manzana, se genere colindancia entre un predio y otro, la dimensión del aislamiento será de 2,50 metros, medidos desde la línea de delimitación del predio y el paramento de construcción.

**C. Para usos diferentes a vivienda desarrollados individualmente:** El aislamiento debe corresponder con la dimensión del tercio de la altura total de la edificación, sin ser inferior a 3,00 metros.

**D. Disposiciones:**

- Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad de la fachada aislada.
- Se exige a partir del nivel de acceso a la edificación.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.

**8. Sótanos:** No se permiten en el sector La Avanzada.

**9. Rampas y Escaleras:**

El inicio de las rampas debe hacerse desde la vía pública, empatando con el nivel de acceso a las edificaciones.

Se deben cumplir con los lineamientos contemplados en la NTC 4143 de 2004: Accesibilidad de las personas al medio físico: edificios, rampas fijas.

No aplica para UEU 1, 2 y 3.

**10. Voladizos:**

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

- A. *Para vivienda multifamiliar:* Se permiten con una dimensión máxima de 0.70 metros, a partir del nivel superior del piso que se localice en el nivel de terreno, proyectado sobre vías públicas o zonas verdes públicas.
- B. *Para usos diferentes a vivienda desarrollados de manera individual:* Se permiten con una dimensión máxima de 0.70 metros, a partir del nivel superior del piso que se localice en el nivel de terreno, proyectado únicamente sobre vía pública.

## 11. Iluminación y ventilación:

Toda edificación destinada a vivienda debe disponer de iluminación y ventilación naturales a través de las fachadas y vacíos. Las edificaciones destinadas al uso comercial, servicios e institucional, deberán dejar las áreas libres que se les exigen por la norma vigente sobre la materia y pueden utilizar medios artificiales y mecánicos para iluminación y ventilación.

Los espacios principales tales como áreas sociales y alcobas en las edificaciones destinadas al uso residencial, deben estar iluminados y ventilados directamente, exceptuando las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios. Las áreas destinadas a servicios sanitarios, para usos distintos a vivienda, se podrán ventilar por buitrones o por medios mecánicos.

Cuando por efecto del diseño arquitectónico de la unidad de vivienda, se generen entre espacios habitables distancias de servidumbre de vista menores a las dispuestas en la presente resolución, se podrán emplear elementos no traslúcidos que permitan bloquear la visibilidad entre estos espacios, mas no su ventilación e iluminación natural.

## 12. Cerramientos.

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

No se permite el cerramiento del control ambiental en la Calle 27, ni de las zonas verdes públicas.

Se permite el cerramiento de las áreas comunales de la agrupación, sometidas al régimen de propiedad horizontal, en el evento que las áreas libres del sector La Avanzada (zonas

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

verdes y senderos peatonales) no sean destinadas como cesiones públicas adicionales.

Este cerramiento debe localizarse sobre la línea de demarcación del predio, el cual se hará con las siguientes especificaciones: un cerramiento total de hasta 2.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros.

Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima de 2,20 metros como nivel de empate.

Los cerramientos de carácter temporal se harán en materiales livianos, con una altura máxima de 2,20 metros y se permiten en los siguientes casos:

- Entre predios sin urbanizar y el espacio público.
- En áreas de reserva o afectación vial.
- En las áreas de cesión de espacio público y equipamiento, mientras dura la construcción de la etapa correspondiente de la urbanización.

**13. Normas de Habitabilidad.** Las áreas mínimas construidas por vivienda serán las siguientes:

**A.** Vivienda de Interés Prioritario de dos (2) alcobas: 45.00 mts<sup>2</sup> de área construida a partir del nivel de acceso.

Se exceptúa de lo anterior las unidades de vivienda que por las condiciones topográficas de implantación, se localicen en el nivel inferior al nivel de acceso con fachada al corte del terreno. El área de estas unidades no pueden ser inferior a 42.50 mts<sup>2</sup> de área construida.

**B.** Vivienda de Interés Prioritario de tres (3) alcobas: 60.00 mts<sup>2</sup> de área construida.

**C.** Vivienda de Interés Social: 52.00 mts<sup>2</sup> de área construida a partir del nivel de acceso.

Se exceptúa de lo anterior las unidades de vivienda que por las condiciones topográficas de implantación, se localicen en el nivel inferior al nivel de acceso con fachada al corte del terreno. El área de estas unidades no puede ser inferior a 49.00 mts<sup>2</sup> de área construida.

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

**D.** El frente mínimo VIP por cada bloque será de 17 metros lineales.

**14. Áreas Comunes.** Teniendo en cuenta que la estructura general del Macroproyecto cuenta con superávit de áreas de cesión y equipamientos, no se requerirán áreas adicionales para el sector la Avanzada.

Las áreas útiles libres producto de la implantación de las edificaciones, podrán contabilizarse como cesiones públicas adicionales, de acuerdo con el artículo 12. *Espacio público de escala zonal y local* de la presente Resolución, o como parte de las áreas comunales de la agrupación de vivienda, sometidas al régimen de propiedad horizontal.

**15. Construcciones provisionales.** Se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes a la etapa en construcción, las cuales deben ser retiradas al término del proceso de ventas para ser entregadas al Municipio libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

Se permite la construcción provisional de un espacio para sala de ventas de las áreas útiles del Sector La Avanzada en el equipamiento de la Unidad de Ejecución 9, de acuerdo con los términos establecidos en el Decreto 1469 de 2010 o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituya. Dicha Sala de Ventas deberá ser removida cuando sea cedido el suelo al municipio de Manizales libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

**16. Tanques de Agua y similares.** Las torres que proyecten en su cubierta tanques de agua y similares, no se tendrán en cuenta para la aplicación de las disposiciones sobre la altura máxima. Estos volúmenes deberán retroceder por lo menos tres (3) metros, medidos desde el paramento de las fachadas exteriores del último piso o quedar debajo de una línea de cuarenta y cinco (45) grados de pendiente trazada a partir de la línea de intersección del paramento del último piso con el plano de la cubierta.

**17. Parqueaderos.** La provisión de parqueaderos para el sector La Avanzada será atendida o resuelta como consecuencia del desarrollo de los proyectos viales constitutivos de utilidad

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

pública y como parte de su sección vial. Las actuaciones urbanísticas de urbanización de este sector no estarán obligadas, sin excepción, a la generación de cupos de parqueaderos.

El Sector La Avanzada determina una proporción de 1 parqueadero por cada 10 unidades de vivienda, susceptible a aumentar el número de parqueaderos dentro de las áreas útiles propuestas, en superficie y/o dentro del nivel no habitable de las edificaciones, en la misma proporción (1 parqueadero x cada 10 unidades de vivienda).

**Artículo 31P. Normas urbanísticas generales aplicables al Sector Par Vial Avenida Colón.** Las normas urbanísticas generales de edificabilidad que permitan el desarrollo del sector Par Vial Avenida Colón se definen a continuación:

- 1. Tipo de soluciones permitidas.** La organización de las unidades prediales, se podrá desarrollar mediante el Sistema de agrupación, el cual se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal.

El área útil para las agrupaciones de vivienda es la definida en el plano U-01 SECTORES LA AVANZADA Y PAR VIAL AVENIDA COLÓN - PROPUESTA GENERAL DE URBANISMO para cada una de las Unidades de Ejecución que componen el Sector Par Vial Avenida Colón y se regirán por las normas sobre edificabilidad establecidas.

En el Sector Par Vial Avenida Colón se permite Vivienda Multifamiliar y usos de comercio y/o servicios y/o institucional, desarrollados mediante edificaciones en altura, y/o en los dos primeros pisos de las edificaciones en altura y/o como edificación independiente de acuerdo con los requerimientos del uso.

- 2. Disposiciones para manzanas.** La sumatoria de las áreas útiles del Sector Par Vial Avenida Colón corresponde a 79.738,66 m<sup>2</sup>. La localización de éstas áreas útiles de las Unidades de Ejecución propuestas, son informativas no vinculantes, pudiéndose ajustar siempre y cuando se mantengan la continuidad de las zonas verdes, el porcentaje de cesión de cada UE, la densidad de vivienda y la accesibilidad peatonal y vehicular.

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

Las áreas libres que se generen por efecto de la implantación de las edificaciones en las áreas útiles del sector Par Vial Avenida Colón (zonas verdes y senderos peatonales), se podrán destinar como cesiones públicas adicionales, las cuales serán entregadas al municipio para su administración y mantenimiento. En las respectivas licencias urbanísticas, se alinderará como área privada la huella de la edificación.

En el evento que las áreas libres del sector Par Vial Avenida Colón (zonas verdes y senderos peatonales) no sean destinadas como cesiones públicas adicionales, se destinarán como parte de las áreas comunales de la agrupación, sometidas al régimen de propiedad horizontal.

3. **Subdivisión.** Se permite la división de manzana, siempre y cuando estén delimitadas por lo menos en uno de sus costados por vías públicas.
4. **Manejo de Altura:** De acuerdo con la tipología de vivienda, se permiten las siguientes alturas:
  - A. Para edificaciones que desarrollen uso exclusivo de vivienda o servicios en las UE definidas, se permite la altura resultante de aplicar el índice de ocupación del 0,45 del área útil, para conformar una altura mínima de 2 pisos y una máxima de 13 pisos, contados a partir del nivel de acceso a la edificación. Se permite el desarrollo de pisos adicionales por debajo del nivel de acceso, de acuerdo con la condición topográfica de la manzana.
  - B. Para edificaciones que desarrollen uso mixto de vivienda y comercio, se permite el desarrollo de comercio en los dos primeros pisos y máximo 11 pisos para vivienda, contados a partir del nivel de acceso a la edificación. Se permite el desarrollo de pisos adicionales por debajo del nivel de acceso, de acuerdo con la condición topográfica de la manzana, cumpliendo con estándares de habitabilidad (iluminación y ventilación).
  - C. Para edificaciones que desarrollen uso exclusivo de comercio como gran superficie, se permite una altura máxima de 3 pisos, contados a partir del nivel de acceso a la edificación.
  - D. Para edificaciones que desarrollen uso mixto de comercio y servicios, se permite una altura máxima de 13 pisos, contados a partir del nivel de acceso a la edificación.

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

**E. Disposiciones:**

- La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,40 metros.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta para el uso de vivienda no puede sobrepasar 2,50 metros. Para los pisos que se desarrollen por debajo del nivel de acceso a la edificación, la altura máxima entre afinados superiores de placas puede ser variable sin ser menor a 2,50 ni mayor a 3,00 metros, de acuerdo con la condición topográfica de la manzana.
- Para usos diferentes a vivienda desarrollados individualmente, la altura libre no podrá ser menor a 2,40 m.

**5. Manejo de Aislamientos:**

**A. Aislamiento entre edificaciones desarrolladas como una unidad estructural:** El aislamiento debe corresponder con la dimensión del tercio de la altura total de los pisos habitables de la edificación, sin ser inferior a 3,00 metros, contados desde el nivel de acceso de la edificación, cuando se encuentren fachadas que generen servidumbre de vista entre espacios habitables. Cuando se enfrenten dos edificaciones por sus respectivas culatas, el aislamiento será el definido por el cálculo de derivas, de acuerdo con el Capítulo A.6 de la NSR10.

Cuando por efectos de la implantación arquitectónica de las edificaciones, se enfrente un espacio habitable con una culata, el aislamiento debe corresponder con la dimensión del tercio de la altura total de los pisos habitables de la edificación, sin ser inferior a 3,00 metros, contados desde el nivel de acceso de la edificación.

**B. Aislamiento contra predios vecinos:** Cuando por efecto de subdivisión de una manzana, se genere colindancia entre un predio y otro, la dimensión del aislamiento será de 3,00 metros, medidos desde la línea de delimitación del predio y el paramento de construcción.

**C. Para usos diferentes a vivienda desarrollados individualmente:** El aislamiento debe corresponder con la dimensión del tercio de la altura total de la edificación, sin ser inferior a 3,00 metros.

**D. Disposiciones:**

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

- Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad de la fachada aislada.
- Se exige a partir del nivel de acceso a la edificación.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.

**6. Manejo de Antejardines-Control Ambiental:** Sobre las vías públicas del Sector Par Vial Avenida Colón no se exige antejardín.

**7. Índices de Edificabilidad:** Se definen las siguientes bolsas de metros cuadrados construidos de acuerdo al uso a desarrollar de manera exclusiva, así:

USO	AREA (m2)
Vivienda (uso exclusivo)	7.852.992,22
Comercio (uso exclusivo)	143.529,59
Comercio (dos primeros pisos)	29.762,17
Servicios (Exclusivo en la UE7)	1.842.939,69

En el evento que simultáneamente se aproveche la totalidad de los usos en las áreas útiles del Sector Par Vial Avenida Colón, se definen los siguientes metros cuadrados de acuerdo con el uso:

USO	ÁREA (m2)
Vivienda (UE 1, 2, 4, 5 pisos 3 al 13)	5.950.528,19
Comercio (UE 1, 2, 4, 5 dos primeros pisos)	29.762,17
Comercio (UE 1, 2, 4, 5 exclusivo)	143.529,59
Servicios (UE7)	1.842.939,69
<b>Bolsa Total m2 Sector Par Vial Av. Colón</b>	<b>7.966.759,63</b>

El índice general de edificabilidad aplicable sobre el área útil del Sector Par Vial Avenida Colón, se define de la siguiente manera:

**A.** Para edificaciones destinadas a Vivienda, Comercio en los dos primeros pisos de las edificaciones destinadas a vivienda en las UE 1, 2, 4, 5 y servicios en la UE 7:

Índice de Ocupación	Índice de Construcción
0.45	Resultante*

\*El índice de construcción resulta de la correcta aplicación del índice de ocupación y las normas de edificabilidad correspondientes a alturas, aislamientos, voladizos y demás.

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

**B.** Para edificaciones destinadas a Comercio de gran superficie, en las UE 1, 2, 4, 5 y 7:

Índice de Ocupación	Índice de Construcción
0.60	1.80

**8. Sótanos:** Se permiten en el sector Par Vial Avenida Colón, cumpliendo con las siguientes disposiciones:

Los sótanos no podrán sobresalir más de 0.25 m sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.

La altura libre entre placas será como mínimo de 2,30 metros.

**9. Rampas y Escaleras:**

El inicio de las rampas debe hacerse desde la vía pública, empatando con el nivel de acceso a las edificaciones.

Se deben cumplir con los lineamientos contemplados en la NTC 4143 de 2004: Accesibilidad de las personas al medio físico: edificios, rampas fijas.

**10. Voladizos:**

**A. Para vivienda multifamiliar:** Se permiten con una dimensión máxima de 0.70 metros, a partir del nivel superior del piso que le localice en el nivel de terreno, proyectado sobre vías públicas o zonas verdes públicas.

**B. Para usos diferentes a vivienda desarrollados de manera individual:** Se permiten con una dimensión máxima de 0.70 metros, a partir del nivel superior del piso que le localice en el nivel de terreno, proyectado únicamente sobre vía pública.

**11. Iluminación y ventilación:**

Toda edificación destinada a vivienda debe disponer de iluminación y ventilación naturales a través de las fachadas y vacíos. Las edificaciones destinadas al uso comercial y/o de servicios, deberán dejar las áreas libres que se les exigen por la norma vigente sobre la materia y pueden utilizar medios artificiales y mecánicos para iluminación y ventilación.

Los espacios principales tales como áreas sociales y alcobas en las edificaciones destinadas al uso residencial, deben estar

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

iluminados y ventilados natural y directamente, exceptuando las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios o ductos. Las áreas destinadas a servicios sanitarios, para usos distintos a vivienda, se podrán ventilar por buitrones o por medios mecánicos.

Cuando por efecto del diseño arquitectónico de la unidad de vivienda, se generen entre espacios habitables distancias de servidumbre de vista menores a las dispuestas en este documento, se podrán emplear elementos no traslúcidos que permitan bloquear la visibilidad entre estos espacios, mas no su ventilación e iluminación natural.

**12. Cerramientos:** Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

No se permite el cerramiento de las zonas verdes públicas.

Se permite el cerramiento de las edificaciones en predios con uso residencial en vivienda agrupada, siempre y cuando las zonas verdes y senderos peatonales de la agrupación sean destinadas como parte de las áreas comunales de la misma, sometidas al régimen de propiedad horizontal. Este cerramiento debe localizarse sobre la línea de demarcación del predio y el cual se hará con las siguientes especificaciones: un cerramiento total de hasta 2.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros.

Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, un cerramiento total de hasta 2.20 metros de altura en materiales con el 60% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros. y no deberán sobrepasar la altura máxima de 2,20 metros como nivel de empate.

Los cerramientos de carácter temporal se harán en materiales livianos, con una altura máxima de 2,20 metros y se permiten en los siguientes casos:

- Entre predios sin urbanizar y el espacio público.
- En áreas de reserva o afectación vial.
- En las áreas de cesión de espacio público y equipamiento, mientras dura la construcción de la etapa correspondiente de la urbanización.

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

**13. Normas de habitabilidad:** Las áreas mínimas construidas por vivienda serán las siguientes:

- Vivienda de dos (2) alcobas: 53.00 mts<sup>2</sup> de área construida.
- Vivienda de tres (3) alcobas: 60.00 mts<sup>2</sup> de área construida.

**14. Áreas Comunes:** Teniendo en cuenta que la estructura general del Macroproyecto cuenta con superávit de áreas de cesión y equipamientos, no se requerirán áreas adicionales para el sector Par Vial Avenida Colón.

Las áreas útiles libres producto de la implantación de las edificaciones, podrán contabilizarse como cesiones públicas adicionales, o como parte de las áreas comunes de la agrupación de vivienda, sometidas al régimen de propiedad horizontal.

**15. Construcciones provisionales:** Se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes a la etapa en construcción, las cuales deben ser retiradas al término del proceso de ventas para ser entregadas al Municipio libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

**16. Ascensores:** Los edificios cuyo uso esté destinado a vivienda de 4 o más pisos, se deben diseñar y construir con ascensor. La capacidad, número y especificaciones de los mismos deben ir en relación con el uso y área de cada edificación.

**17. Tanques de agua y similares (antenas, plantas, entre otras):** Las torres que proyecten en su cubierta tanques de agua y similares, no se tendrán en cuenta para la aplicación de las disposiciones sobre la altura máxima. Estos volúmenes deberán retroceder por lo menos tres (3) metros, medidos desde el paramento de las fachadas exteriores del último piso o quedar debajo de una línea de cuarenta y cinco (45) grados de pendiente trazada a partir de la línea de intersección del paramento del último piso con el plano de la cubierta.

**18. Estacionamientos:** Para el Sector Par Vial Avenida Colón se exige una proporción de 1 parqueadero por cada 1 unidad de vivienda, localizados dentro de las áreas útiles propuestas, en superficie, dentro de sótano(s) de las edificaciones y/o en bloques comunales.

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

Para el uso de Servicios S12, requerirá 1 cupo de parqueo por cada 60 m<sup>2</sup> de área útil construida al interior del predio.

Para el uso de Servicios S13 y S17, cuando supere los 250 m<sup>2</sup> de área construida requerirá 1 cupo de parqueo por cada 80 m<sup>2</sup> de área útil construida al interior del predio.

Para el uso Institucional IC2 e IA1, cuando supere los 250 m<sup>2</sup> de área construida requerirá 1 cupo de parqueo por cada 80 m<sup>2</sup> de área útil construida al interior del predio.

Para el uso de Comercio C11, requerirá 1 cupo de parqueo por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil construida al interior del predio.

**Artículo 31Q. Normas urbanísticas aplicables a los Sectores Parque Olivares y Central.** Las normas urbanísticas aplicables al Sector Parque Olivares serán las definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales, previo la implementación del respectivo Plan de Manejo Ambiental – PMA.

Para el Sector Central, las normas urbanísticas aplicables son las definidas en el ANEXO No. 1 **NORMATIVIDAD APLICABLE AL SECTOR CENTRAL DEL MACROPROYECTO** que hace parte integral de la presente resolución, hasta tanto el municipio de Manizales determine una nueva asignación."

**Artículo 21.** Modificar el artículo 32 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 32. Potencial de vivienda de los sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón.** De acuerdo con la modelación normativa planteada para las unidades de ejecución urbanística, al igual que para otros usos permitidos, potencializando el aprovechamiento del suelo para los sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón de acuerdo con el nuevo trazado de la Avenida Colón, el potencial estimado de vivienda para estos sectores corresponde a 8.977 unidades, las cuales son indicativas y pueden variar de acuerdo con la implantación real del proyecto discriminados de la siguiente manera:

<b>SECTOR LA AVANZADA</b>			
<b>UE</b>	<b>No. de Viviendas</b>		<b>% vivienda</b>
	<b>VIP</b>	<b>VIS</b>	
<b>UE 1</b>	24		0,54%
<b>UE 2</b>	108		2,50%
<b>UE 3</b>	248		5,63%
<b>UE 4</b>	88		2,00%

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

<b>SECTOR LA AVANZADA</b>			
<b>UE</b>	<b>No. de Viviendas</b>		<b>% vivienda</b>
	<b>VIP</b>	<b>VIS</b>	
<b>UE 5</b>	186		4,22%
<b>UE 8</b>	190		4,31%
<b>UE 9</b>		136	3,09%
<b>UE 10</b>		190	4,31%
<b>UE 11</b>		576	13,07%
<b>UE 14</b>		372	8,44%
<b>UE 15</b>	1252	192	32,77%
<b>UE 16</b>		562	12,76%
<b>UE 20</b>		140	3,18%
<b>UE 21</b>		140	3,18%
<b>TOTAL</b>	<b>2096</b>	<b>2308</b>	<b>100,00%</b>
<b>Tipología</b>		<b>No. de Viviendas</b>	<b>% vivienda</b>
<b>VIP</b>		2096	47,62%
<b>VIS</b>		2308	52,38%
<b>TOTAL</b>		<b>4404</b>	<b>100,00%</b>

<b>SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN</b>		
<b>UE</b>	<b>No. de Viviendas</b>	<b>% vivienda</b>
UE 1	586	12,81%
UE 2	865	18,92%
UE 4	1246	27,24%
UE 5	923	20,18%
UE 7	953	20,85%
<b>TOTAL</b>	<b>4573</b>	<b>100,00%</b>

**Artículo 22.** Modificar el artículo 37 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 37. Esquemas de participación del Gobierno Nacional.**

Los recursos incorporados en el Presupuesto General de la Nación destinados a la financiación de la ejecución del Macroproyecto serán asignados y comprometidos mediante acto administrativo expedido por el Director de FONVIVIENDA, previa aprobación de su Consejo Directivo. Para la ejecución, total o parcial de las asignaciones efectuadas mediante acto administrativo, el destinatario de los recursos deberá constituir contrato de Fiducia Mercantil, en el cual FONVIVIENDA participará con voz y voto en el comité fiduciario que se deriva de la Fiducia Mercantil que se celebre.

Corresponderá a la Administración Municipal adquirir el suelo y acometer la ejecución y financiación de los proyectos estructurantes que les correspondan en los términos establecidos en la presente

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

Resolución. Lo anterior, sin perjuicio de que aporten recursos adicionales para ejecutar los procesos de urbanización y edificación propios del Macroproyecto.

Los recursos provenientes del Gobierno Nacional podrán ser destinados para la adquisición del suelo, elaboración de los diseños y estudios técnicos y ejecución de obras de urbanismo del sector la avanzada y la calle 27 que corresponden al interior de este sector.

Los recursos del Gobierno Nacional serán equivalentes a vivienda de interés prioritario de 70 SMMLV.

**Artículo 23.** Modificar el artículo 38 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 38. Estructuración financiera del Macroproyecto.** Se estima que el costo de generación de suelo del Macroproyecto y los costos de construcción de obras de urbanismo del sector La Avanzada y Par Vial Avenida Colón del Macroproyecto de Interés Social Nacional del Centro Occidente de Colombia - San José, estará distribuido así:

**Presupuesto general: (Mill. \$ COP Constantes)**

<b>RUBRO</b>	<b>LA AVANZADA</b>	<b>ZONA MIXTA</b>
Costo Lote	\$ 66.313.558.486	\$ 108.926.003.861
Cargas Locales (Urbanismo)	\$ 6.077.259.482	\$ 2.186.729.479
Cargas Generales	\$ 29.982.698.096	\$ 4.136.921.900
Construcción de viviendas	\$ 198.040.209.359	\$ 428.857.625.520
Indirectos	\$ 7.330.062.934	\$ 31.875.761.900
Utilidad	\$ 1.188.913.159	\$ 85.326.315.564
Pago vivienda VIP (Sector Avanzada)		\$ 12.732.170.938
<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$ 308.932.701.515</b>	<b>\$ 674.041.529.162</b>
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 982.974.230.677</b>

El Costo Total de generación de suelo y construcción de obras de urbanismo del sector La Avanzada y la Zona Par Vial Avenida Colón se estima en \$982.974.230.677, el cual incluye la compra de predios, gestión predial, servicios públicos, gastos administrativos, gastos financieros, imprevistos y otros administrativos del Macroproyecto, así como los costos directos e indirectos de la obras de habilitación de suelo del sector La Avanzada y Par Vial Avenida Colón; y el pago de la compensación de la construcción de la vivienda de interés prioritario en la sector Par Vial Avenida Colón al sector La Avanzada.

Por otra parte, las cargas generales que asumen los sectores son la adquisición del suelo para obras de estabilidad por fuera de la

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

delimitación del Macroproyecto, las obras de Estabilización y la adecuación del Suelo ATG. El sector La Avanzada tiene como carga la construcción de la vía estructurante de la Calle 27.

RUBRO	PAR VÍAL AVENIDA COLÓN	LA AVANZADA
Construcción CII 27	-	4.198.198.400
Suelo Obras de estabilidad	756.976.539	4.654.706.737
Obras Estabilización	3.284.402.624	20.196.043.372
Adecuación Suelo ATG	95.542.738	933.749.586
<b>TOTAL</b>	<b>4.136.921.900</b>	<b>29.982.698.096</b>

**Artículo 24.** Modificar el artículo 39 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 39. Fuentes y Usos.** Las fuentes y usos de recursos iniciales identificadas para la ejecución de Macroproyecto, distribuidas de acuerdo con el reparto de obligaciones urbanísticas definidas en la presente resolución se describen a continuación.

La financiación de las cargas generales, serán financiadas principalmente, con las ventas derivadas del uso comercial, No VIS, y para el sector de La Avanzada, por aportes del sector Par Vial Avenida Colón y en menor media de la venta del uso VIS.

Para el sector de La Avanzada, las fuentes de financiación están representadas en la venta de los productos inmobiliarios VIS y comerciales y los recursos del gobierno nacional representados en la compra de los productos inmobiliarios VIP de 70 SMMLV. Adicionalmente, se tiene los recursos de la devolución el IVA por construcción de productos Vip y VIS, y los aportes provenientes del sector Par Vial Avenida Colón

SECTOR LA AVANZADA			
ÍTEM	VR. TOTAL	ÍTEM	VR. TOTAL
<b>FUENTES</b>		<b>USOS</b>	
Ventas VIS - Recursos Privados	\$ 191.933.280.000	Costo Lote	\$ 66.313.558.486
Aporte Gobierno Nacional Subsidio-Viviendas VIP (70smmlv)	\$ 90.379.520.000	Construcción de urbanismo	\$ 6.077.259.482
Ventas Comercio - Recursos Privados	\$ 9.077.009.520	Cargas Generales	\$ 29.982.698.096
Aporte Zona Mixta por suelo VIP	\$ 12.732.170.938	Construcción de viviendas	\$ 198.040.209.359
Retorno del IVA	\$ 4.810.721.057	Indirectos	\$ 7.330.062.934

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

<b>SECTOR LA AVANZADA</b>			
<b>ÍTEM</b>	<b>VR. TOTAL</b>	<b>ÍTEM</b>	<b>VR. TOTAL</b>
		Utilidad	\$ 1.188.913.159
<b>SUBTOTAL FUENTES</b>	<b>\$ 308.932.701.515</b>	<b>SUBTOTAL USOS</b>	<b>\$ 308.932.701.515</b>

Para el Sector Par Vial Avenida Colón, sus fuentes de financiación están representadas por la venta de los productos inmobiliarios No VIS y comerciales:

<b>SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN</b>			
<b>ÍTEM</b>	<b>VR. TOTAL</b>	<b>ÍTEM</b>	<b>VR. TOTAL</b>
<b>FUENTES</b>		<b>USOS</b>	
Venta de Viviendas	\$ 622.473.050.283	Costo Lote	\$ 108.926.003.861
Venta de Comercio	\$ 51.568.478.879	Pago vivienda VIP (Sector Avanzada)	\$ 12.732.170.938
		Cargas Generales	\$ 4.136.921.900
		Cargas Locales	\$ 2.186.729.479
		Indirectos	\$ 31.875.761.900
		Construcción de Viviendas y Comercio	\$ 428.857.625.520
		Utilidad	\$ 85.326.315.564
<b>SUBTOTAL FUENTES</b>	<b>\$ 674.041.529.162</b>	<b>SUBTOTAL USOS</b>	<b>\$ 674.041.529.162</b>

**Parágrafo 1:** Sin perjuicio del cierre financiero, el municipio podrá aportar recursos para la financiación de la construcción de la Calle 27 y el suelo necesario de las obras de estabilización por fuera de la delimitación del Macroproyecto.

**Parágrafo 2:** Los recursos de Fonvivienda serán posteriormente individualizados a favor de los hogares que cumplan con las condiciones establecidas en la normatividad vigente, a título de subsidio familiar de vivienda vinculado a un Macroproyecto de que trata el Decreto 3450 de 2009 o la norma que lo adicione modifique o sustituya".

**Artículo 25.** Modificar el artículo 51 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 51. Incorporación en la cartografía.** La Secretaría de Planeación Municipal efectuará las anotaciones en la cartografía oficial relacionadas con la adopción del presente Macroproyecto, de

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

conformidad con los planos anexos al Documento Técnico de Soporte de que trata el Artículo 2. *Documentos* de la presente Resolución".

**Artículo 26.** Adicionar el artículo 51A a la Resolución 1453 de julio 27 de 2009:

**"Artículo 51A. Documento Técnico de Soporte (DTS).** Hace parte integral de la presente Resolución, el Documento Técnico de Soporte radicado en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con No. 2014ER0100624, 2014ER0100653 y 2014ER0100702 del 28 de octubre de 2014, el cual modifica parcialmente los Documentos Técnicos de Soporte anexos a las Resoluciones 1453 del 27 de Julio de 2009, 1527 del 6 de agosto de 2010, 1793 del 6 de septiembre de 2011, 0483 del 16 de julio de 2012 y 0693 del 13 de noviembre de 2013.

**Artículo 27. Vigencia y derogatoria.** La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación en el diario oficial y deroga los artículos 31C, 31D, 31E, 31F, 31G, 31H, 31I, 31J, 31K, 31L, 31M, 31N Y 33 de la Resolución 1453 del 27 de julio de 2009 y las demás disposiciones que le sean contrarias.

**Artículo 28. Comunicación.** Envíese copia del presente acto administrativo al Municipio de Manizales, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 4260 de 2007.

### **PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C. a los

29 DIC. 2014

  
**LUIS FELIPE HENAO CARDONA**  
Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

#4

"Por la cual se modifica y se adiciona la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

### ANEXO No. 1 NORMATIVIDAD APLICABLE AL SECTOR CENTRAL DEL MACROPROYECTO

El Sector Central del Macroproyecto "Centro Occidente de Colombia San José" comprende las siguientes normas de desarrollo, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales:

SISTEMA NORMATIVO				ACTUACION URBANISTICA DE EDIFICACION				
TRATAMIENTO URBANISTICO	MODALIDAD	AREA DE ACTIVIDAD	AMBITO NORMATIVO	Frente lote m	Area Minima (Para aplicar ICA)	Tipologia	Altura Maxima en pisos	
RENOVACION URBANA	REACTIVACION	MIXTA - EJE ESTRUCTURANTE	AN-02	<10	NA	Continua	La altura máxima, será la resultante luego de aplicar los índices de construcción y ocupación sobre el o los predios dispuestos para el proyecto	
				≥10 y <20	200 m2	Continua		
				≥20 y <30	400 m2	Continua		
				≥30	600 m2	Aislada		
				Unicamente para intervenciones integrales en áreas de terreno mayores a 2000 m2 de ANU frente a vía pública correspondiente a un mínimo del 50% de su perímetro				La altura máxima, será la resultante luego de aplicar los índices de construcción y ocupación sobre el o los predios dispuestos para el proyecto
		MIXTA	AN-03	Para todos los frentes		NA	Continua	La altura máxima, será la resultante luego de aplicar los índices de construcción y ocupación sobre el o los predios dispuestos para el proyecto
	Unicamente para intervenciones integrales en áreas de terreno mayores a 2000 m2 de ANU frente a vía pública correspondiente a un mínimo del 50% de su perímetro							

