



SECRETARÍA DE  
PRENSA

**GACETA MUNICIPAL**  
ORGANO OFICIAL DE INFORMACION DE LA ALCALDIA  
DE MANIZALES

18132 - 2014

No. 0101

MANIZALES, 20 DE MAYO DE 2014

EDICION EXTRAORDINARIA

DIRECCION: UNIDAD DE DIVULGACION Y PRENSA  
COORDINACION: SECRETARIA JURIDICA

**CONTENIDO**

ACUERDO NRO. 0844 DEL 20 DE MAYO DE 2014 "POR EL CUAL SE ADOPTAN DETERMINACIONES EN MATERIA DE USOS DEL SUELO CON EL PROPOSITO DE REGULAR LOS IMPACTOS FÍSICOS URBANÍSTICOS Y FOMENTAR LA ACTIVIDAD COMERCIAL CONCENTRADA EN LA DE MANIZALES"



[www.alcaldiamanizales.gov.co](http://www.alcaldiamanizales.gov.co)  
Carrera 22 No.18-25 Edificio Leonidas Londoño.  
PBX 8720722.



Manizales, 20 de mayo de 2014

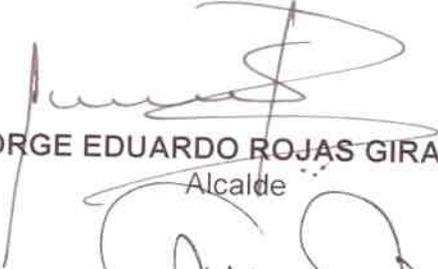
A despacho se encuentra el Acuerdo No. 0844 "Por el cual se adoptan determinaciones en materia de usos del suelo con el propósito de regular los impactos físicos urbanísticos y fomentar la actividad comercial concentrada en la de Manizales

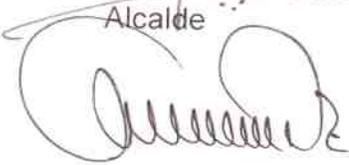
El Alcalde de Manizales lo encuentra correcto y en consecuencia queda:

**SANCIONADO**

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

En un (1) ejemplar envíese el presente acuerdo a la Gobernación del Departamento, para su correspondiente revisión.

  
**JORGE EDUARDO ROJAS GIRALDO**  
Alcalde

  
**AMPARO LOTERO ZULUAGA**  
Secretaria de Despacho



ALCALDIA DE MANIZALES  
CALLE 19 N 21 - 44 PROPIEDAD HORIZONTAL CAM  
TEL: 8879700 EXT. 71500  
[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)





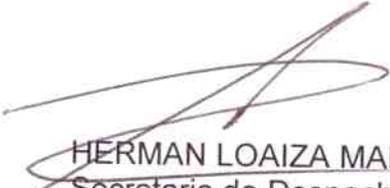
## EL SECRETARIO DE DESPACHO DEL HONORABLE CONCEJO DE MANIZALES

### CERTIFICA:

Que el presente acuerdo fue discutido y aprobado por el Honorable Concejo Municipal de Manizales en sus debates reglamentarios, así:

Primer Debate: 30 de Abril de 2014  
Segundo Debate: 16 de mayo de 2014  
Concejal Ponente: José Octavio Cardona León

Manizales, 16 de Mayo de 2014

  
HERMAN LOAIZA MARTINEZ  
Secretario de Despacho  
Concejo de Manizales

ACUERDO Nro. 0844 -

POR EL CUAL SE ADOPTAN DETERMINACIONES EN MATERIA DE USOS DEL SUELO CON EL PROPÓSITO DE REGULAR LOS IMPACTOS FÍSICOS URBANÍSTICOS Y FOMENTAR LA ACTIVIDAD COMERCIAL CONCENTRADA EN LA CIUDAD DE MANIZALES

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE MANIZALES**, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el artículo 313, numeral 7 de la Constitución Política de Colombia, artículo 15 de la ley 388 de 1997 modificado por el art. 1, Ley 902 de 2004, Reglamentado por el Decreto Nacional 4002 de 2004 artículo 6°.

**ACUERDA**

**ARTICULO PRIMERO:** La tipología de uso del suelo denominada SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES (C-7), que se pretenda desarrollar de manera individual o conjugada con usos complementarios de vivienda multifamiliar (VM), pasajes comerciales (C-8), servicios hoteleros (S-11) (sólo H551101 y el H551103), oficinas y otros servicios (S-12), servicios bancarios (S-13), institucional de salud grupo 1 (IS-1) e institucional administrativo (IA-1), se podrá localizar al interior del perímetro urbano del municipio de Manizales como consecuencia de un proyecto de desarrollo único e integrado, siempre y cuando cumpla con los siguientes requerimientos:

1. **RELACIÓN FUNCIONAL VIAL:** Sus zonas de acceso y salida vehicular deben darse como mínimo hacia una vía colectora (VC) ó una vía con sección de calzada mayor o igual a siete (7) metros.
2. **ALTURA:** Su altura máxima será la resultante luego de aplicar los índices de construcción y ocupación sobre el o los predios dispuestos para el proyecto.
3. **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** El índice de construcción del o los predios dispuestos para el proyecto será de 4.5, calculado sobre el área bruta.
4. **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** La ocupación del o los predios dispuestos para el proyecto será la resultante luego de dejar los retiros correspondientes.
5. **RETIROS:** Los retiros del proyecto serán definidos con base en las secciones viales y demás determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial o norma del sector.  
No se exigirán retiros o aislamientos entre los predios no englobados sobre los cuales pretenda desarrollarse el proyecto.
6. **ÁREA MÍNIMA:** El área mínima a partir de la cual deberá desarrollarse el proyecto, será de cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>) de área construida. En todo caso se podrán involucrar uno o varios predios no englobados en el desarrollo del proyecto.
7. **LICENCIA DE URBANIZACIÓN:** Se requerirá licencia de urbanización con el fin de garantizar la dotación de obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos, salvo que el proyecto se localice en áreas o predios que previamente hayan sido parte de una actuación de urbanización, en la cual

se haya realizado la respectiva dotación y entrega de las áreas de cesión al municipio.

8. **PLAN DE IMPLANTACIÓN:** Para su localización deberá contar con la aprobación de un plan de implantación, en los términos y condiciones que se establecen el Anexo "Planes de Implantación" que forma parte integral del presente Acuerdo. Lo anterior no excluye del cumplimiento de los requerimientos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial para los usos que formen parte del proyecto.
9. **PARQUEADEROS:** Deberá aprobarse dentro del respectivo plan de implantación, el estudio que sustente el número de parqueaderos a requerir y la localización de los mismos. En dicho estudio se deberá cumplir como mínimo con los requerimientos de parqueaderos que establece el Plan de Ordenamiento Territorial para los usos que contemple el proyecto.
10. **OTRAS DISPOSICIONES:**

-Las disposiciones normativas de habitabilidad de los espacios (iluminación, ventilación, escaleras, ascensores, circulaciones, áreas comunales, instalaciones sanitarias, condiciones de seguridad) no contempladas en el presente Acuerdo, se resolverán con base en lo regulado en el Plan de Ordenamiento Territorial o la norma del sector.

-En el evento de existir discrepancia entre los requerimientos de los usos del suelo contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, y las regulaciones de las Normas Nacionales y/o Normas Técnicas Colombianas -NTC-, se dará aplicación a lo previsto en las disposiciones de orden Nacional.

-En aquellos casos en los cuales no se requiera licencia de urbanización en proyectos que se desarrollen en área de terreno igual o mayor a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), se exigirá en las respectivas actuaciones urbanísticas de edificación una cesión de espacio público equivalente al 10% del área neta urbanizable, la cual deberá ser dispuesta mediante licencia de subdivisión simultánea a la licencia de construcción en el sitio o en la zona de influencia, o equivalente al 15% del área neta urbanizable si fuera dispuesta en otro sector de la ciudad.

**ARTICULO SEGUNDO:** Los establecimientos existentes legalmente al interior del perímetro urbano de Manizales, correspondientes a la tipología de uso del suelo denominada supermercados, hipermercados, almacenes por departamentos y centros comerciales (C-7), pasajes comerciales (C-8), servicios hoteleros (S-11) (sólo H551101 y el H551103), oficinas y otros servicios (S-12), servicios bancarios (S-13), institucional de salud grupo 1 (IS-1) e institucional administrativo (IA-1), que se hayan concentrado en una zona o sector específico donde dichos usos no estén permitidos en la norma urbanística, podrán realizar actuaciones urbanísticas con base en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial o la norma del sector, siempre y cuando cuenten con la aprobación de un plan de regularización, con el objeto de mitigar los impactos urbanísticos y ambientales negativos, y contribuir al equilibrio urbanístico del sector.

Los términos y condiciones de los planes de regularización se establecen en el Anexo "Planes de Regularización" que forma parte integral del presente Acuerdo.

*Handwritten signature*

**ARTÍCULO TERCERO:** En el término de un año la administración municipal presentará un informe al Concejo Municipal sobre la aplicación del presente acuerdo.

**ARTÍCULO CUARTO:** El presente acuerdo rige a partir de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Dado a los 16 días del mes de mayo de 2014.

**HERNAN ALBERTO BEDOYA CADAVID**  
Presidente  
Concejo de Manizales

**HERMAN LOAIZA MARTINEZ**  
Secretario de Despacho  
Concejo de Manizales

Quito



## ANEXO PLANES DE IMPLANTACIÓN

### DEFINICIÓN:

Los Planes de Implantación son instrumentos para la aprobación y reglamentación de usos o actividades que por su escala, ámbito de servicio o cobertura, o por su condición misma de peligrosidad o impacto urbanístico o ambiental, no se pueden localizar con los simples requerimientos de los usos del suelo contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial, y deban realizar los respectivos estudios con las acciones de mitigación de impactos.

### OBJETIVOS DE LOS PLANES DE IMPLANTACIÓN:

El Plan de Implantación tiene por objeto mitigar los impactos urbanísticos y ambientales negativos y fomentar impactos positivos en las zonas de influencia de los predios en los que se vaya a desarrollar el proyecto.

### USOS:

**En nuevos proyectos de actividad comercial concentrada:** Se desarrollará la tipología de uso del suelo denominada SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES (C-7), de manera individual o conjugada con usos complementarios de vivienda multifamiliar (VM), pasajes comerciales (C-8), servicios hoteleros (S-11) (sólo H551101 y el H551103), oficinas y otros servicios (S-12), servicios bancarios (S-13), institucional de salud grupo 1 (IS-1) e institucional administrativo (IA-1).

Este tipo de proyectos se podrán localizar al interior del perímetro urbano del municipio de Manizales como consecuencia de un proyecto de desarrollo único e integrado, y requerirán la aprobación de un Plan de Implantación en el que se deberá cumplir con los estudios y contenidos definidos en el mismo, según la clasificación de los usos del suelo que formen parte del proyecto.

**SOLICITANTES DE PLANES DE IMPLANTACIÓN:** Solicitarán la aprobación de Planes de Implantación, los propietarios o poseedores de los inmuebles que son objeto de dichos planes.

**ETAPAS PARA LA EXPEDICIÓN DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN:** Las etapas para la aprobación de los Planes de Implantación son las siguientes:

- a. Consulta Preliminar.
- b. Formulación.
- c. Aprobación.

Para cada una de las etapas anteriores, la Secretaría de Planeación convocará un Comité conformado como mínimo por:

- Secretaría de Tránsito y Transporte.
- Secretaría de Obras Públicas.
- Unidad de Gestión del Riesgo – UGR.
- Y de acuerdo con las especificidades del uso, a las entidades de la administración municipal central y descentralizada, que considere pertinente, así como a la Autoridad Ambiental.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



La etapa de consulta preliminar tiene por objeto el análisis y la definición de la viabilidad de la solicitud para dar inicio a la etapa de formulación de un plan de implantación y el suministro de la información básica para su desarrollo por parte del interesado.

Los pasos para desarrollar los planes de implantación por etapas con actividades, plazos a que hubiere lugar, responsables, requisitos o contenidos y resultados se establecen en la siguiente tabla:

**ETAPA DE CONSULTA PRELIMINAR**

Paso	Actividad	Plazo	Solicitante	Responsable actividad	Requisitos / Contenidos	Resultado
	Solicitud de <b>TERMINOS DE REFERENCIA</b>	1	Interesado		Estara radicado en completa y debida forma cuando se presente lo siguiente: * Certificado de Nomenclatura * Certificado de Tradición * Ficha catastral * Concepto de uso del suelo expedido por autoridad competente	<b>CONCEPTO DE VIABILIDAD y TERMINOS DE REFERENCIA</b> motivado que debe notificarse en los terminos de Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo
1.	<b>CONCEPTO DE VIABILIDAD y TERMINOS DE REFERENCIA</b> motivado que debe notificarse en los terminos de Código Contencioso Administrativo	15 días hábiles a partir de la radicación en completa y debida forma, interrumptibles máximo por 10 días hábiles para solicitar información a entidades municipales, subregionales o departamentales		Secretaria de Planeación Municipal	En caso que la decisión otorgue viabilidad, se señalarán los terminos de referencia con base en los impactos urbanísticos que produce el uso del suelo.	<b>ACTO ADMINISTRATIVO</b> motivado que debe notificarse en los terminos de Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo
	<b>RECURSO DE REPOSICION</b>	Dois meses	Interesado	Secretaria de Planeación Municipal	Documento	Respuesta a <b>RECURSO DE REPOSICION</b>
	<b>RECURSO DE APELACION Y PERIODO PROBATORIO</b>	Dois meses, interrumptibles por el periodo probatorio el cual sera minimo de 10 días hábiles y maximo de 30 días hábiles	Interesado	Alcalde	Documento	Respuesta a <b>RECURSO DE APELACION</b>



ETAPA DE FORMULACION

Paso	Actividad	Plazo	Solicitante	Responsable actividad	Requisitos / Contenidos	Resultado
2	RESOLUCIÓN DE DESISTIMIENTO	(3) Tres meses contados a partir de la fecha de notificación del acto administrativo que establece términos de referencia.		Secretaría de Planeación Municipal	No haber radicado documentos de formulación en el tiempo establecido. La solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se dará por terminada la actuación.	ACTO ADMINISTRATIVO motivado que debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo
3	Radicación de DOCUMENTOS de FORMULACION	(3) Tres meses contados a partir de la fecha de notificación del acto administrativo que establece términos de referencia		Interesado	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Memoria justificativa.</li> <li>* Planos a escala 1:250 donde se exprese gráficamente la mitigación de cada uno de los impactos urbanísticos conforme a los términos de referencia, individualizados temáticamente.</li> <li>* Simulación de la mitigación de los impactos de manera integral. (Graficar la dinámica de la propuesta de mitigación de los impactos, revelando la interacción entre ellos, de manera que se logre evidenciar la funcionalidad de las propuestas).</li> <li>* Estudios en materia de movilidad.</li> <li>* Requerimientos establecidos en los términos de referencia.</li> </ul>	APROBACION ó RECHAZO del proyecto mediante acto administrativo motivado que debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES



M.

ETAPA DE APROBACION						
Paso	Actividad	Plazo	Solicitante	Responsable actividad	Requisitos / Contenidos	Resultado
4	DOCUMENTACION ADICIONAL Y ESTUDIOS ESPECIALES	Dos meses a partir de la solicitud del requerimiento de documentación adicional	Secretaría de Planeación Municipal	Interesado	Podrá requerirse al interesado por una sola vez si lo solicitado en los términos de referencia no es suficiente para decidir y podrán realizarse exigencias adicionales a las contempladas en las normas previstas para el efecto, justificadas técnicamente en los términos del Código Contencioso Administrativo, cuando a su juicio las características del proyecto lo ameritan, para garantizar su adecuada implantación.	
	RESOLUCION DE DESISTIMIENTO	Dos meses a partir de la solicitud del requerimiento de documentación adicional		Secretaría de Planeación Municipal	No haber radicado documentación adicional y estudios especiales en el tiempo establecido	ACTO ADMINISTRATIVO motivado que debe notificarse en los términos del Código Contencioso Administrativo y de lo Contencioso Administrativo
5	RESOLUCION DE APROBACION & RECHAZO	30 días a partir de la fecha de radicación de los documentos de formulación, interrumpibles por el requerimiento de documentación adicional y estudios especiales		Secretaría de Planeación Municipal	Término durante el cual será presentado en otras instancias de la administración central o descentralizadas	ACTO ADMINISTRATIVO motivado que debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo
	RECURSO DE REPOSICION	Dos meses	Interesado	Secretaría de Planeación Municipal	Documento	Respuesta al RECURSO DE REPOSICION
	RECURSO DE APELACION Y PERIODO PROBATORIO	Dos meses interrumpibles por el periodo probatorio el cual será mínimo de 10 días hábiles y máximo de 30 días hábiles	Interesado	Alcalde	Documento	Respuesta al RECURSO DE APELACION

**CONTENIDO DE LOS PLANES DE IMPLANTACIÓN EN MATERIA DE MOVILIDAD:**

**1. PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS COMERCIALES (C-7)** desarrollados de manera individual o conjugada con usos complementarios como **COMERCIALES (C-8), DE SERVICIOS (S-11) (sólo H551101 y el H551103), (S-12), (S-13), ), INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 1 (IS-1) E INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO (IA-1).**

Se puede definir un nivel de afectación en función del tamaño del proyecto: municipal para las grandes superficies comerciales. El criterio para definir la categoría se basa en proyectos que se desarrollen en nivel de impacto alto, a partir de 400m<sup>2</sup> de área construida

**Proyectos con influencia municipal:** Se definen como las superficies comerciales o empresariales, complejos urbanos, grandes edificios de oficinas o institucionales administrativos, almacenes por departamento o grandes almacenes de impacto medio o alto. En este uso la principal preocupación son las necesidades espaciales de los peatones que acceden a la instalación, el volumen vehicular que intenta ingresar a los parqueaderos de la instalación y la zona de maniobras de cargue y descargue para el suministro en las instalaciones. El estudio debe contener:

- a. Definición de la zona de influencia de la edificación, que será como mínimo la establecida para la Consulta Preliminar, radio que podrá ser ampliado de forma específica para el uso que se trate con la debida justificación.



- b. Estudio de capacidad y niveles de servicio vehicular y peatonal en la zona de influencia definida.
- c. Estudio de demanda de parqueaderos asociado con la actividad de la implantación como soporte del diseño de esta parte de la infraestructura.
- d. Formulación de los volúmenes vehicular y peatonal en el periodo de máxima demanda debido a la actividad asociada con el proyecto. Se requiere establecer un modelo de viajes atraídos, elección modal y asignación a la red vial debido a la implantación desde los diferentes sectores de la ciudad de acuerdo con el público objetivo y sus características de movilidad (disponibilidad de rutas, distancias, grado de motorización, etc.). Debe modelarse el efecto de estos flujos sobre la red vial principal, especialmente en las intersecciones, desde cada sector de la ciudad considerado como origen de viajeros hasta el punto de la implantación y diagnosticar su efecto sobre la capacidad y el nivel de servicio actual de la infraestructura empleada.
- e. Estudio de capacidad y niveles de servicio vehicular y peatonal para escenarios de demanda debida a la actividad asociada con la implantación y considerando la infraestructura dispuesta por el proyecto. Los escenarios deben incluir la operación de un día de la semana normal, un día festivo y un día de significación comercial como el día de la madre.
- f. Evaluación del impacto sobre la capacidad y los niveles de servicio por la implantación del proyecto y su infraestructura relacionada con la movilidad.
- g. Verificación mediante filas de espera de la capacidad de almacenamiento de la infraestructura de acceso a parqueaderos y zonas de cargue y descargue en escenarios de operación de un día de la semana normal, un día festivo y un día de significación comercial como el día de la madre.
- h. Los estudios de capacidad y niveles de servicio se realizarán empleando la metodología del TRB norteamericano. El organismo de tránsito dispondrá el alcance temporal y espacial de la toma de información o las simplificaciones que considere necesarias en la aplicación de los procedimientos del Manual Norteamericano de Capacidad.
- i. El organismo de tránsito juzgará si la infraestructura propuesta por los promotores del proyecto afecta de forma significativa la movilidad de la zona de influencia y en particular en el punto de implantación exigiendo un nivel de servicio mínimo en función del existente sin la implantación.
- j. Si el estudio del promotor considera la construcción de pasos peatonales, la instalación de semáforos o señales de tránsito o cualquier otra medida física para mitigar el impacto de su implantación, se entiende que estas inversiones serán adelantadas por el proyecto previa aprobación de sus características por parte de las instancias correspondientes de Planeación y Tránsito.

## **2. EVALUACIÓN DE LOS TEMAS DE MOVILIDAD:**

El organismo de tránsito por solicitud de la Secretaria de Planeación evaluará el estudio presentado de acuerdo con las definiciones y procedimientos establecidos en esta norma.

### **CONSIDERACIONES DE LA APROBACIÓN**

- 1. La aprobación del plan de implantación implica solamente consideraciones sobre impactos del uso y en ningún caso constituye pronunciamiento sobre legitimación para actuar ante los



Curadores Urbanos, sobre cumplimiento de normas urbanísticas o de edificación vigentes, ni sobre normas ambientales. En consecuencia, el Curador Urbano y demás autoridades competentes en estas materias, en desarrollo de sus funciones, deberán asumir la verificación del cumplimiento de las mismas por parte del proyecto que se someta a su consideración, y podrán negar la licencia o autorización respectiva por incumplimiento de las mismas, aun cuando cuente con aprobación del plan de implantación.

2. Aprobado el plan de implantación, los impactos ambientales que pueden ser producidos por el desarrollo de la actividad, tendrán que ser resueltos y mitigados conforme a la normatividad vigente con obtención de las autorizaciones que al efecto requiera la autoridad competente.
3. La resolución de aprobación de un plan de implantación será expedida con base en la información suministrada por el solicitante y con sujeción estricta a la misma. Cualquier inconsistencia o falsedad en la información produce de plano, ausencia de efecto legal del acto.
4. La resolución de aprobación involucra solamente la evaluación de los impactos físicos y de las propuestas que demuestran su mitigación, respecto del uso cuya implantación se pretende. No constituye preaprobación de proyecto ni verificación de normas urbanísticas y/o ambientales.
5. El plan de implantación constituye un instrumento de planificación que evalúa y determina condiciones individuales de impacto físico de los proyectos que lo requieren y, por tanto, constituye norma complementaria del Plan de Ordenamiento Territorial. Así, entonces, cualquier incumplimiento a lo dispuesto por las instancias y/o autoridades que intervienen en las etapas de diagnóstico, formulación y aprobación, constituirá incumplimiento a la norma urbanística vigente y, por tanto, podrán ser aplicadas las sanciones urbanísticas previstas por la Ley 810 de 2003 y las normas que la modifiquen, sustituyan y/o adicione.
6. El Curador Urbano ante el cual se presente la solicitud de licencia para la actuación urbanística respectiva, debe supeditar su decisión administrativa, de manera obligatoria, a los términos exactos en que es otorgada la aprobación al plan de implantación, consultando fielmente no sólo el documento técnico que soporta la propuesta sino, también, los planos que la acompañan.



## ANEXO

### PLANES DE REGULARIZACIÓN

#### DEFINICIÓN:

Los Planes de Regularización son instrumentos de planeamiento, aplicables a todos aquellos inmuebles que están destinados a usos del suelo establecidos y consolidados no permitidos por la norma urbanística vigente, y que actualmente producen impactos urbanísticos o ambientales que deben ser mitigados, como requisito previo que permite evaluar la posibilidad de realizar actuaciones urbanísticas en los inmuebles sobre los cuales se desarrolla el uso.

#### OBJETIVOS DE PLANES DE REGULARIZACIÓN:

Los Planes de Regularización fijan las condiciones necesarias para lograr el óptimo funcionamiento de los usos establecidos y consolidados no permitidos, de conformidad con los siguientes objetivos:

1. Mitigar los impactos urbanísticos y ambientales negativos originados por el desarrollo de estos usos, que por sus características requieren de un tratamiento especial del entorno inmediato a su localización, así como mejorar las condiciones de las edificaciones en que se realicen tales usos.
2. Contribuir al equilibrio urbanístico del sector de influencia de estos usos, mediante la programación y ejecución de proyectos y acciones, identificados como necesarios para el buen desempeño del uso.

#### USOS:

- En los establecimientos existentes legalmente al interior del perímetro urbano de Manizales, correspondientes a la tipología de uso del suelo denominada supermercados, hipermercados, almacenes por departamentos y centros comerciales (C-7), pasajes comerciales (C-8), servicios hoteleros (S-11) (sólo H551101 y el H551103), oficinas y otros servicios (S-12), servicios bancarios (S-13), institucional de salud grupo 1 (IS-1) e institucional administrativo (IA-1), que se hayan concentrado en una zona o sector específico donde dichos usos no estén permitidos en la norma urbanística, podrán realizar actuaciones urbanísticas con base en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial o la norma del sector, siempre y cuando cuenten con la aprobación de un plan de regularización, con el objeto de mitigar los impactos urbanísticos y ambientales negativos, y contribuir al equilibrio urbanístico del sector.

**SOLICITANTES DE PLANES DE REGULARIZACIÓN:** Solicitarán la aprobación de Planes de Regularización, los propietarios o poseedores de los inmuebles que son su objeto y conforme a la individualización o identificación respectiva.

**ETAPAS PARA LA APROBACIÓN DE LOS PLANES DE REGULARIZACIÓN:** Las etapas para la aprobación de los Planes de Regularización serán las siguientes:

- a. Consulta Preliminar.
- b. Formulación.
- c. Aprobación.



ALCALDÍA DE  
MANIZALES

Para cada una de las etapas anteriores, la Secretaría de Planeación convocará un Comité conformado como mínimo por:

- Secretaría de Tránsito y Transporte.
- Secretaría de Obras Públicas.
- Unidad de Gestión del Riesgo – UGR.
- Y de acuerdo con las especificidades del uso, a las entidades de la administración municipal central y descentralizada, que considere pertinente, así como a la Autoridad Ambiental.

Estas etapas serán desarrolladas conforme al procedimiento definido para los planes de implantación, y los actos jurídicos que allí se produzcan tendrán los mismos efectos y podrán ser impugnados de idéntica forma.

De la misma manera se aplicarán los requerimientos de contenidos en materia de movilidad y las consideraciones para la aprobación contemplados para los planes de implantación.