

ABC

del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales



1. ¿Qué es el Plan de Ordenamiento Territorial?

Es un conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

En este sentido, el Plan de Ordenamiento Territorial- POT sirve para fomentar y regular la construcción, utilización, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural de Manizales.

¿Cuál es la Visión que promueve el POT para Manizales?

La visión del Plan de Ordenamiento Territorial se fundamenta en la propuesta de visión del Municipio, construida en el ejercicio de planeación estratégica del grupo ciudadano “Estoy con Manizales”:

“Manizales es un **TERRITORIO AMABLE**, que se identifica por el **BIENESTAR DE SUS CIUDADANOS (AS)**, que se piensa y se construye **RESPETANDO LAS DIFERENCIAS** y se **GOBIERNA BAJO PRINCIPIOS ÉTICOS Y DEMOCRÁTICOS**, resultado de un **DESARROLLO SOSTENIBLE** con énfasis en la **EDUCACIÓN SOBRESALIENTE**, la **CULTURA**, la

PARTICIPACIÓN CIUDADANA, la **INTEGRACIÓN ESTRATÉGICA CON LA REGIÓN**, la **INNOVACIÓN**, el **EMPRENDIMIENTO**, el **APROVECHAMIENTO DE SU RIQUEZA NATURAL** y el **RECONOCIMIENTO DE SU PATRIMONIO**”.

¿Cuál es el modelo de ocupación que se propone para Manizales?

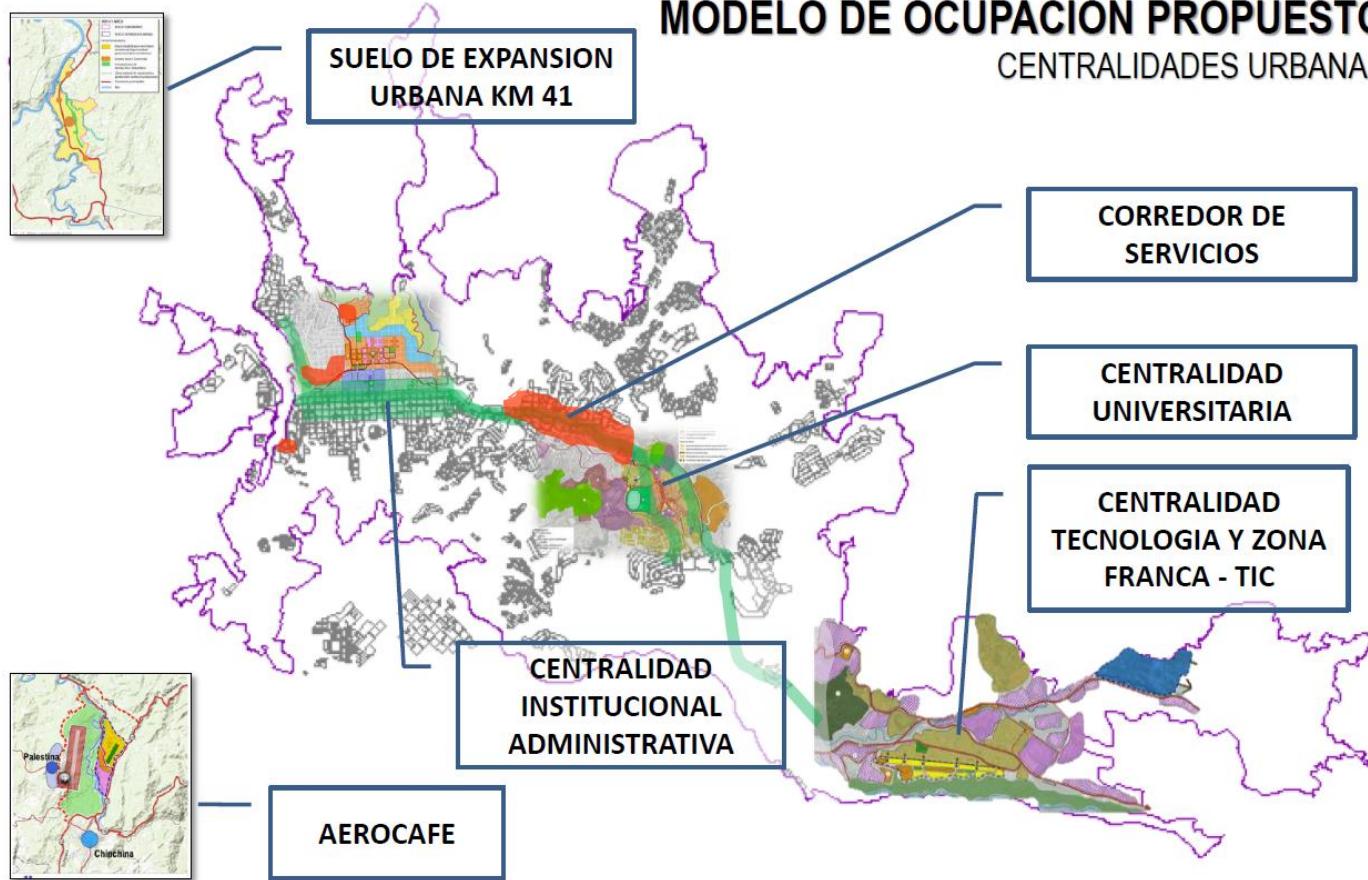
El POT está diseñado para que Manizales sea un municipio integrado con la región, donde se cuente con una oferta de vivienda y servicios públicos de calidad y en el que sus habitantes encuentren de manera fácil y cercana satisfacción a sus demandas de bienes y servicios y puedan acceder y desplazarse con facilidad y oportunidad a sus sitios de trabajo, estudio, recreación y residencia, con una adecuada dotación de espacio público, equipamientos sociales e infraestructura.

¿Cómo se desarrollará el modelo de ocupación de Manizales?

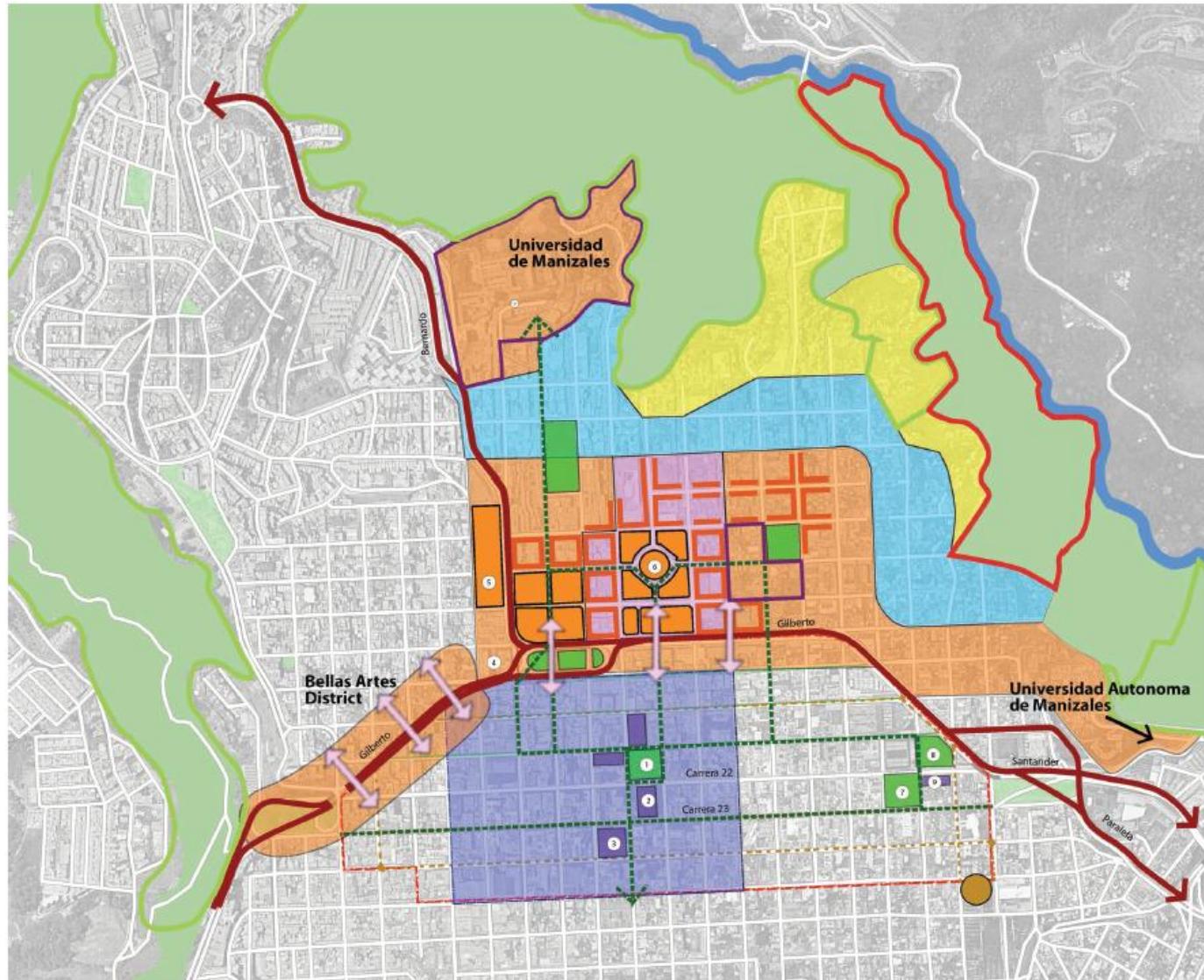
Para alcanzar ese territorio que todos deseamos, basado en el desarrollo sostenible y en el conocimiento, el modelo de ocupación de Manizales se soporta en las siguientes variables estratégicas:

MODELO DE OCUPACIÓN PROPUESTO

CENTRALIDADES URBANAS



Fuente: Elaboración Equipo POT.



Tratamientos Urbanos

- █ Sector Avanzada
- █ Zona Mixta
- █ Plan Parcial Galleria
- █ Centro Histórico
- █ Parque Olivares (Desarrollos Que Serán Trasladados A Ubicaciones Alternativas)
- Transporte Público Circular
- Estaciones De Transferencia
- Centro De Manizales
- █ Espacio Abierto Natural

Oportunidades

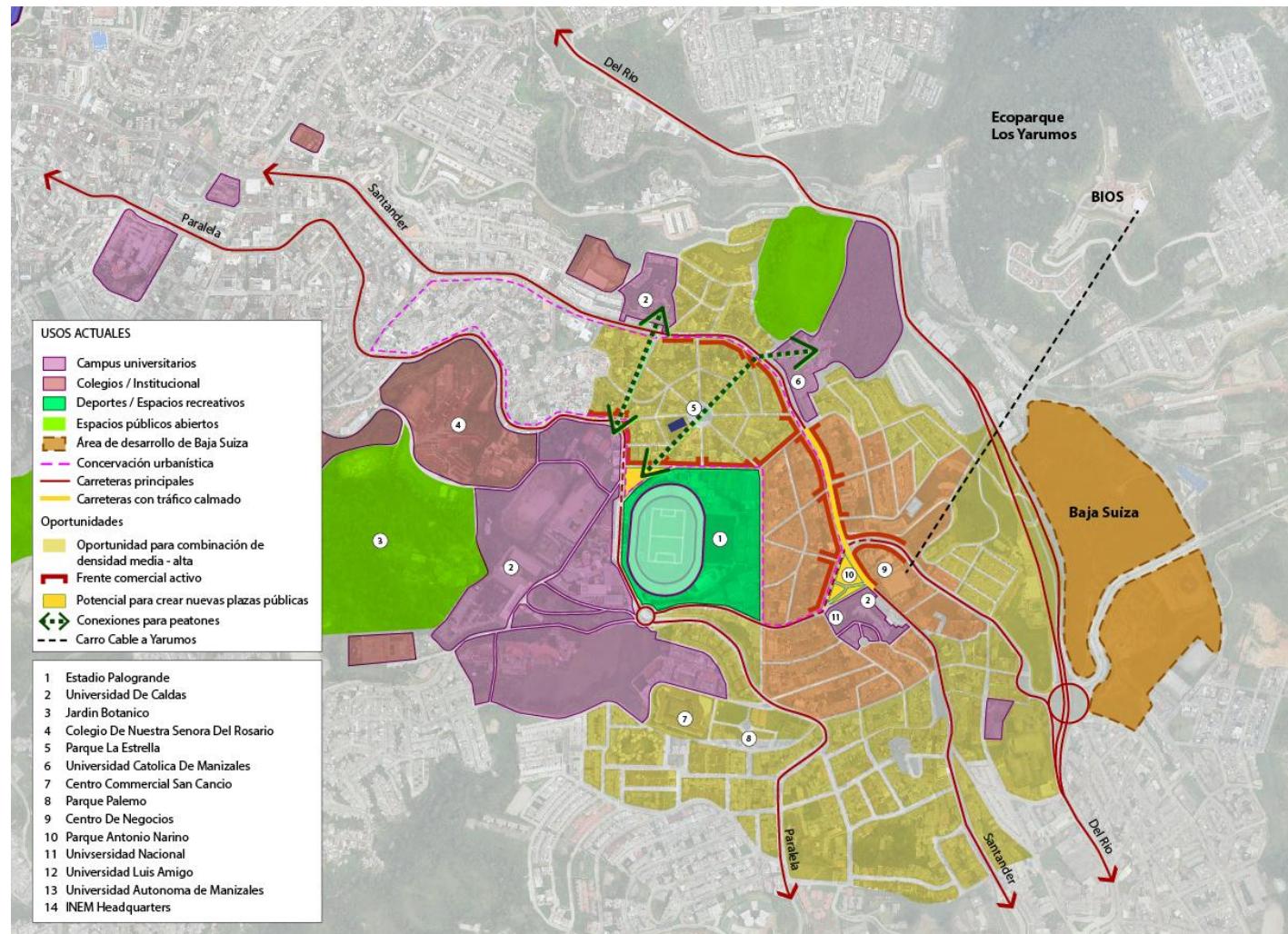
- █ Nuevo Desarrollo Comercial
- █ Espacios Públicos Abiertos Existentes
- █ Monumentos / Atracciones Culturales
- █ Institucional
- █ Frente Comercial Activo
- Rutas Importantes/Principales
- Recorridos/Vueltas Peatonales
- ↔ Conexiones Con El Centro Histórico

1. Plaza De Bolívar
2. Basílica Nuestra Señora del Rosario
3. Palacio De Justicia
4. Iglesia De Los Agustinos
5. Nuevo Desarrollo De Uso Combinado Para Reemplazar La Terminal De Transporte
6. Plaza De Mercado
7. Parque Caldas
8. Parque Ernesto Gutiérrez
9. Iglesia La Inmaculada Concepción

Fuente: Tomado de: "MANIZALES, MARCO DE DESARROLLO REGIÓN CENTRO SUR (MASTER PLAN)" – Junio de 2014.

Propone además una regulación y fomento al desarrollo de la centralidad universitaria (El Cable- Baja Suiza) y la centralidad de tecnología Maltería- La Nubia, donde se espera conjugar

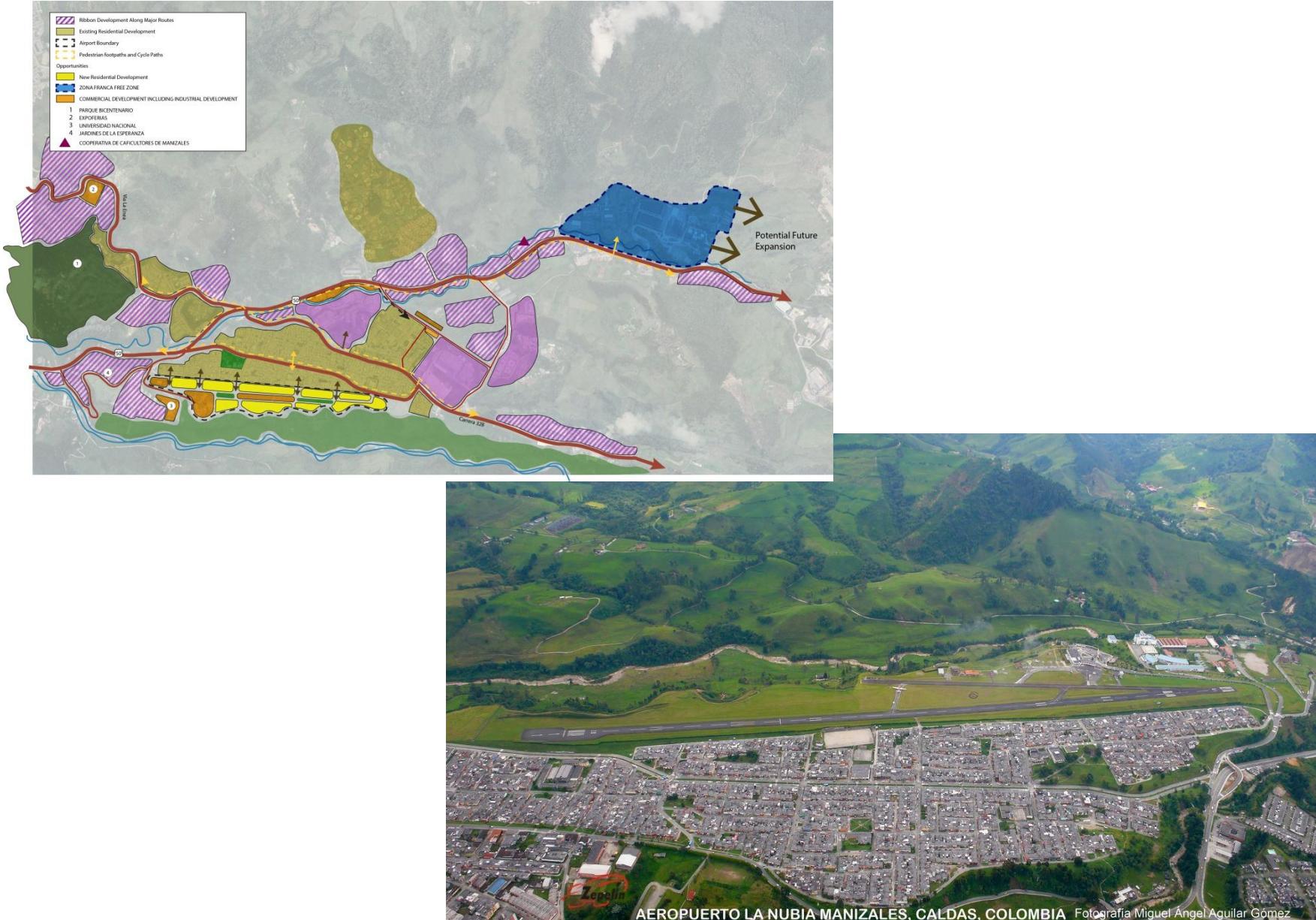
usos residenciales con desarrollos empresariales y productivos. La conexión de estas centralidades se da a través de un corredor de servicios donde se establecen una serie de actuaciones que favorecen el modelo de desarrollo basado en conocimiento.



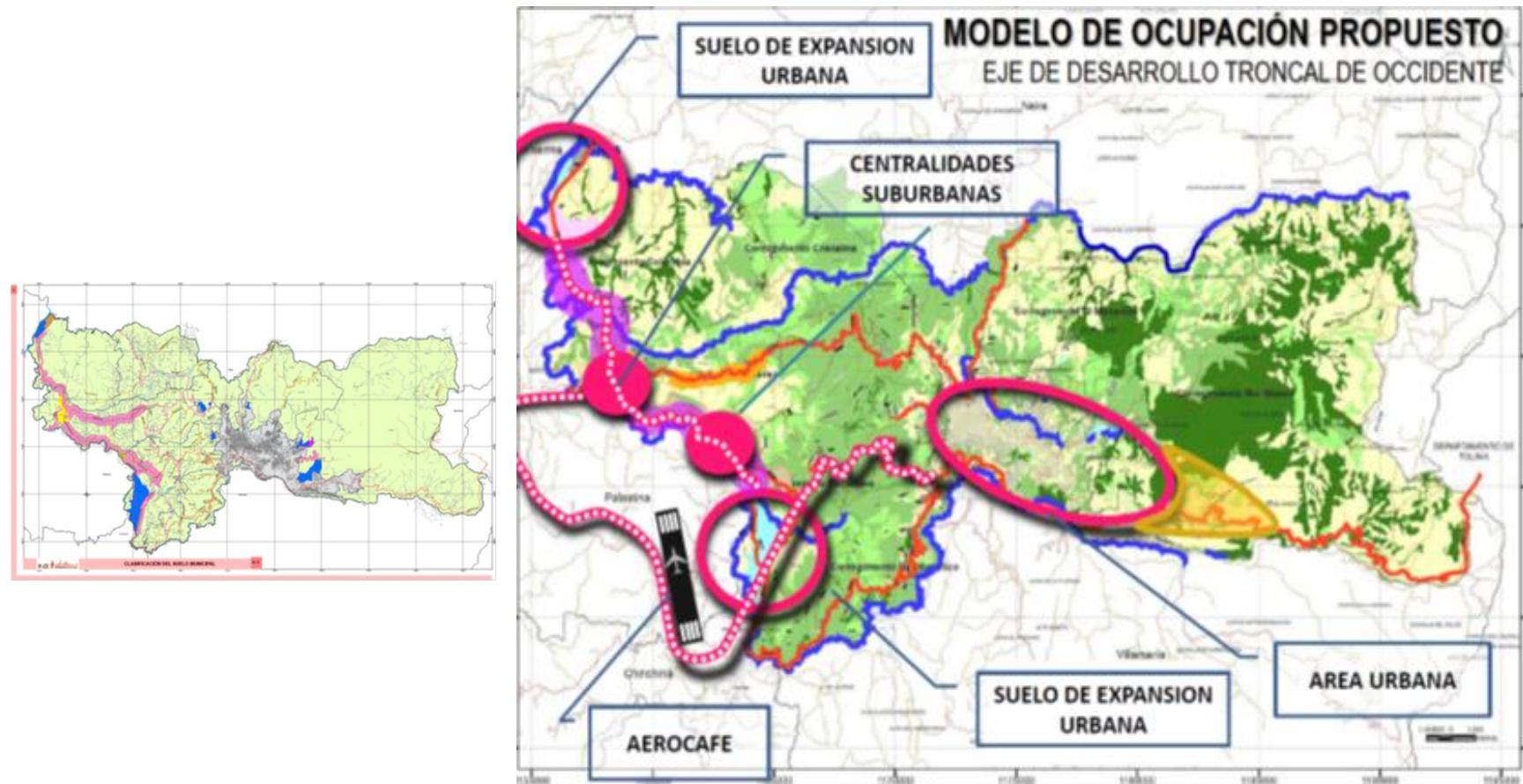
Centralidad Universitaria

Fuente: Tomado de:
"MANIZALES, MARCO DE
DESARROLLO REGIÓN
CENTRO SUR (MASTER PLAN)"
– Junio de 2014.

Centralidad La Nubia-Maltería



Además se manejará un nuevo concepto para la ciudad en lo que respecta a las centralidades suburbanas, que se ubicarán en el corredor suburbano de la troncal de occidente y que interconecta a las zonas de expansión del Rosario y el Kilómetro 41, en las que se permitirá una mezcla de usos comerciales, industriales, de servicios e institucionales que ayudarán a integrar la región.



Fuente: Elaboración Equipo POT

-Mezcla de usos: Se fomentará una sana mezcla de usos, permitiendo que un ciudadano pueda encontrar en su entorno cercano servicios comerciales, institucionales, recreativos, productivos, educativos y de salud, evitando así largos desplazamientos y mejorando su calidad de vida.

-Espacio público: El POT propone el desarrollo de espacios públicos de escala barrial, comunal, municipal y regional, que incluyen una dotación de ecoparques, parques lineales, bulevares, parques infantiles, parques biosaludables, zonas verdes y espacios recreativos y deportivos, con los que se espera pasar de 4m² a 15 m² de espacio público por habitante.

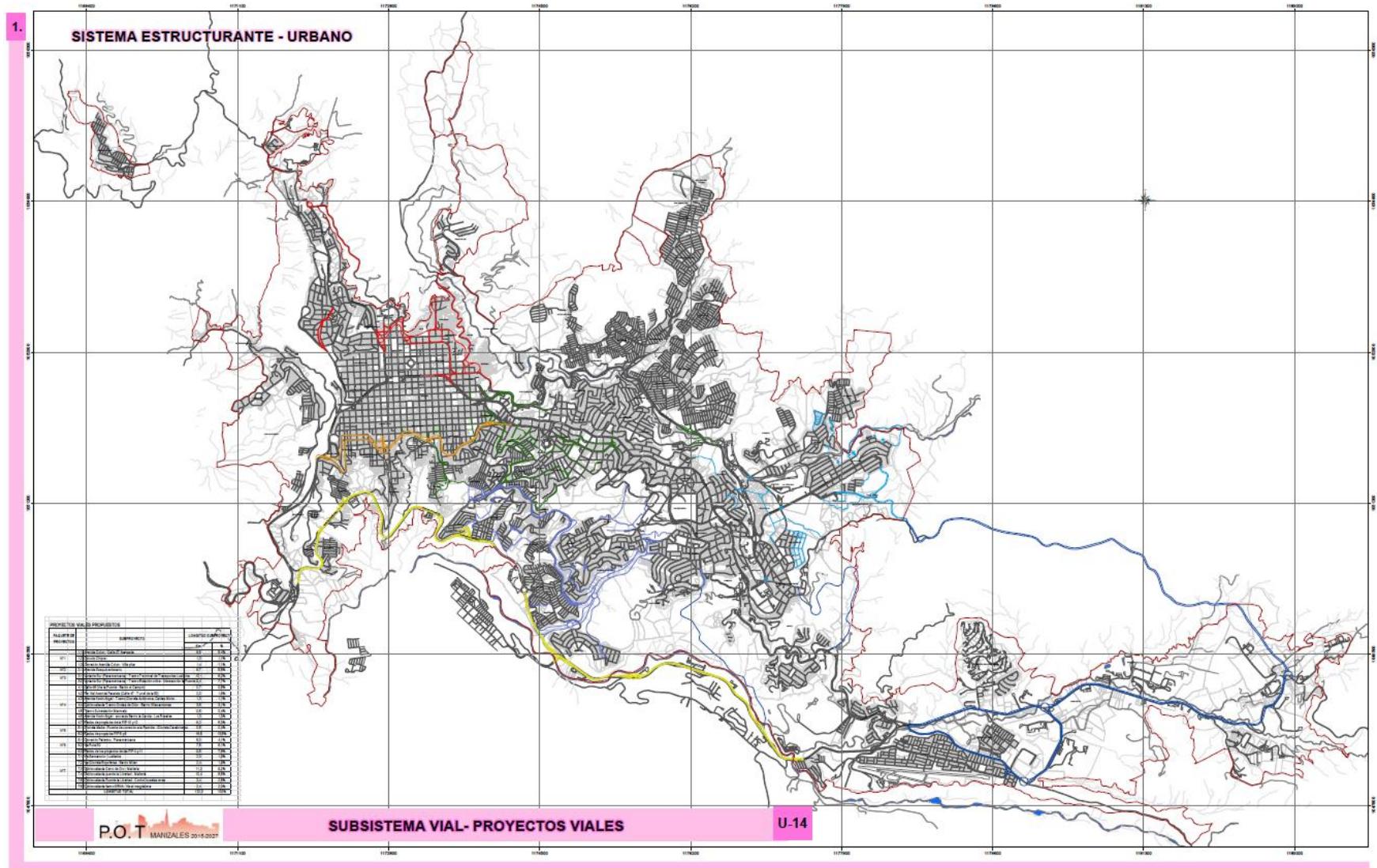
Será así Manizales un gran parque gracias a la conectividad que se generará entre los diferentes espacios y los elementos de la estructura ecológica, movilidad y equipamientos sociales, logrando satisfacer las necesidades de los entornos cercanos y permitiendo que los ciudadanos puedan disfrutar de los espacios y el paisaje.



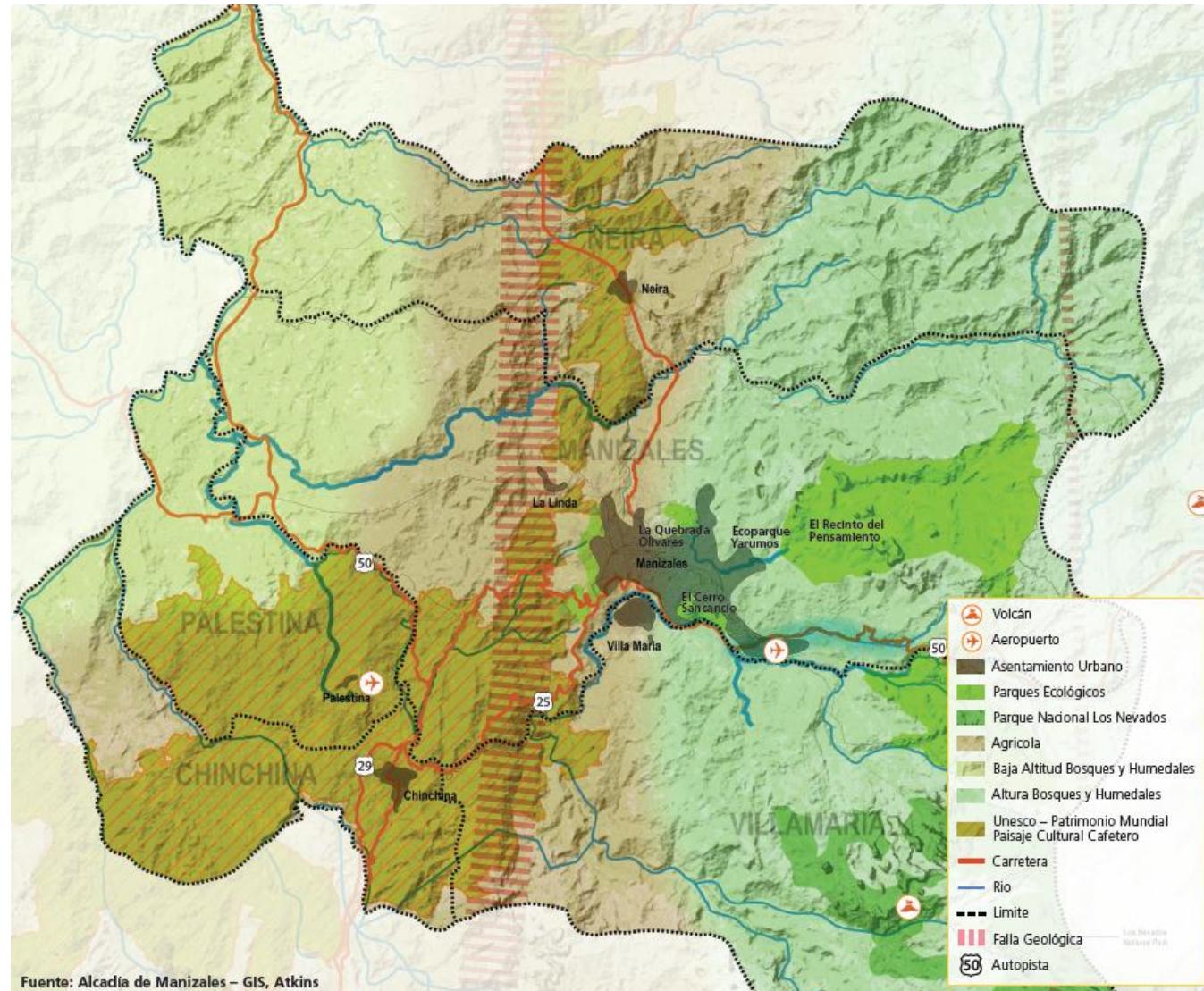
-Movilidad: Para ser un municipio más ágil, seguro, sostenible y competitivo, en el que se facilite a los ciudadanos la accesibilidad e interconexión entre diferentes puntos del municipio, se favorecerá la movilidad a pie, en bicicleta y en transporte público.

Se ejecutarán diferentes proyectos en el corto, mediano y largo plazo, que suman en conjunto una longitud de 122 Km. Dentro de ellos se encuentran la conexión de la Estación Uribe con Maltería en doble calzada, el mejoramiento de la Ruta 30; el desarrollo del proyecto Paralela Norte (Intercambiador La Carola – San Jorge – Universidad Autónoma), la intervención integral del sector del cable, las alternativas viales para la conexión Cable – Oriente, el desarrollo del proyecto intermodal en el centro de la ciudad, entre otros.



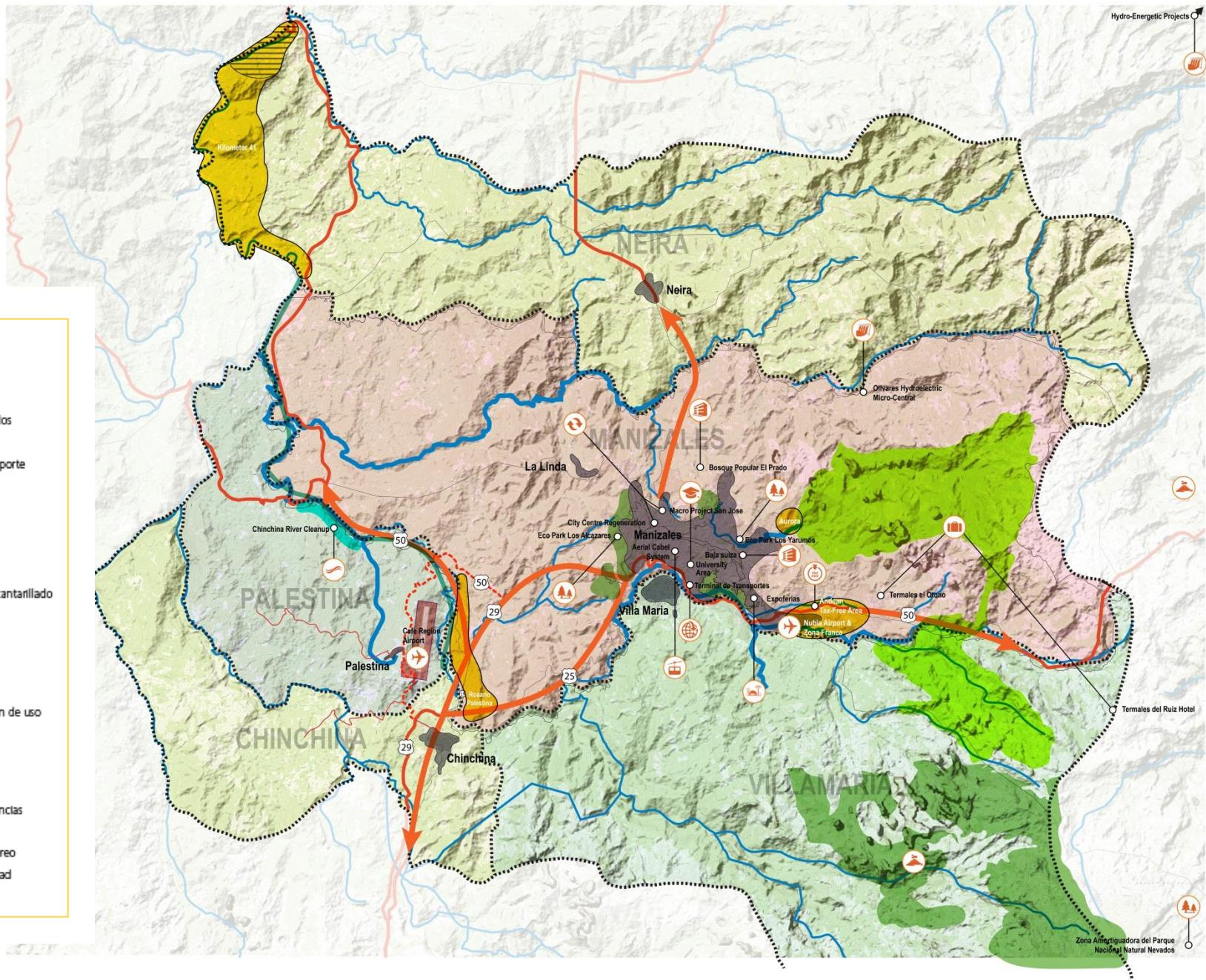


-Integración regional: Se reconoce la necesidad y la importancia de ser un municipio-región, integrado estratégica y funcionalmente con los municipios de la subregión Centro Sur, el eje de desarrollo Manizales- Pereira, los ejes de conectividad Manizales -Medellín y Manizales – Magdalena Centro- Bogotá y la consideración del Río Chinchiná como vehículo de diálogo regional.



Fuente: Tomado de: "MANIZALES, MARCO DE DESARROLLO REGIÓN CENTRO SUR (MASTER PLAN)" – Junio de 2014.

Se impulsarán diferentes estrategias y proyectos de carácter ambiental, recreativos, viales, de servicios públicos, productivos y de equipamientos sociales, que fortalezcan la integración y tengan un impacto positivo y transformador.



2. ¿Cómo se ordena el territorio?

Para planear de forma sostenible la construcción en el territorio de todos aquellos servicios que necesitamos los habitantes de Manizales, como viviendas, colegios, hospitales y parques, fue fundamental la elaboración de estudios que permitieran identificar que suelos son aptos y cuáles no para el desarrollo, bien sea por condiciones de protección ambiental o por condiciones de riesgo.

Los estudios realizados permiten la clasificación de usos del suelo rural según su vocación y aptitud, así como la habilitación de aproximadamente 600 hectáreas de suelo para el desarrollo al interior del perímetro urbano. Dentro de estos estudios se destacan:

-Estructura ecológica principal: Gracias a la metodología aplicada para la definición de la Estructura Ecológica, en la que se determinan las áreas de conservación ambiental del municipio que deben ser protegidas por su biodiversidad y



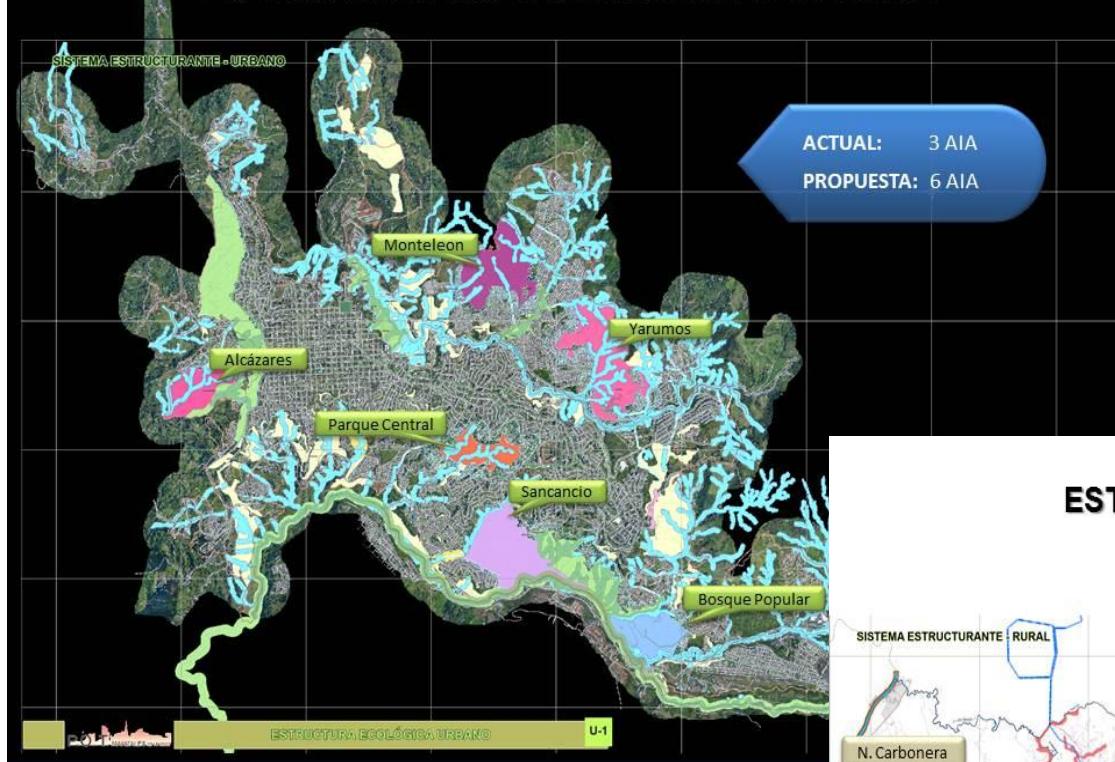
servicios ecosistémicos, hoy Manizales es tomado como modelo y referente en el país, debido a su innovación en la propuesta de formulación y a que permite gestionar de mejor manera el suelo de protección ambiental.

Con este nuevo POT se tendrán 14.052 hectáreas en áreas protegidas, lo que significa un aumento de 2.904 hectáreas y se configurarán

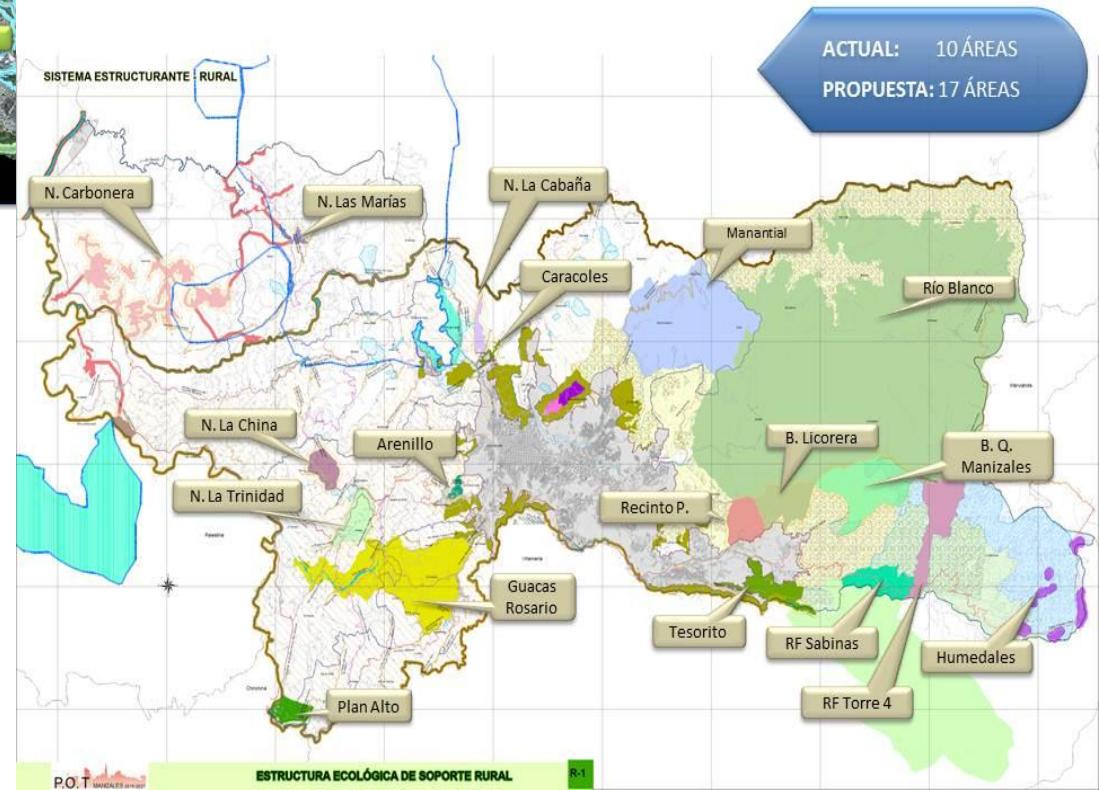
23 áreas de interés ambiental tanto en el área urbana como rural, 10 más que las existentes actualmente, las cuales bajo el principio de conectividad contribuyen a la movilidad de la fauna y a la mejor regulación hídrica y de calidad del aire gracias a la presencia de especies arbóreas nativas.

Una de las estrategias del POT es que los espacios naturales sean también un escenario de deleite, recreación, educación, y valoración paisajística, a través de desarrollos sostenibles posibilitados desde iniciativas de gestión pública y privada. Se incluyen para ello instrumentos de compensación en áreas de interés ambiental.

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL URBANA



ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RURAL



-Gestión del riesgo: Manizales continuará siendo líder en la ejecución de programas de gestión integral del riesgo. El POT establece una base de información y conocimiento basado en datos históricos y la interrelación de más de 30 variables naturales y antrópicas que permiten tomar decisiones con mejor detalle. Los estudios que se realizaron con CORPOCALDAS y la Universidad Nacional generan un modelo innovador que determina las posibilidades y condiciones para los procesos de construcción en la ciudad y permite además incorporar el tratamiento de mejoramiento integral en el ordenamiento de la ciudad.

-Suelo rural: La zona rural comprende más del 90% del municipio. El POT reconoce la importancia que tiene para Manizales la vocación productiva que debe darse, para lo cual se cuenta con el estudio de aptitud y vocación de suelos rurales, que en su aplicación permitirá un desarrollo funcional, económico y social integrado con la región y el área urbana, en el que su ordenamiento y desarrollo productivo estará basado en las condiciones naturales del suelo y sus aptitudes de uso agropecuario, como ventajas competitivas y comparativas, contribuyendo a la generación de empleo y mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

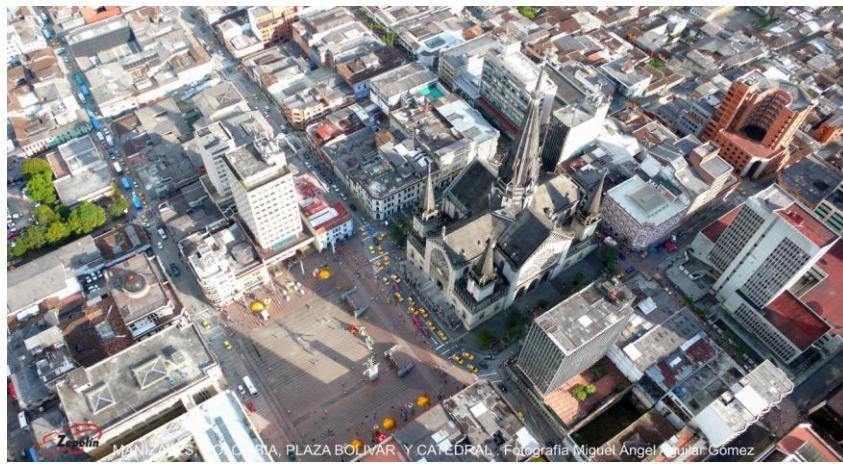
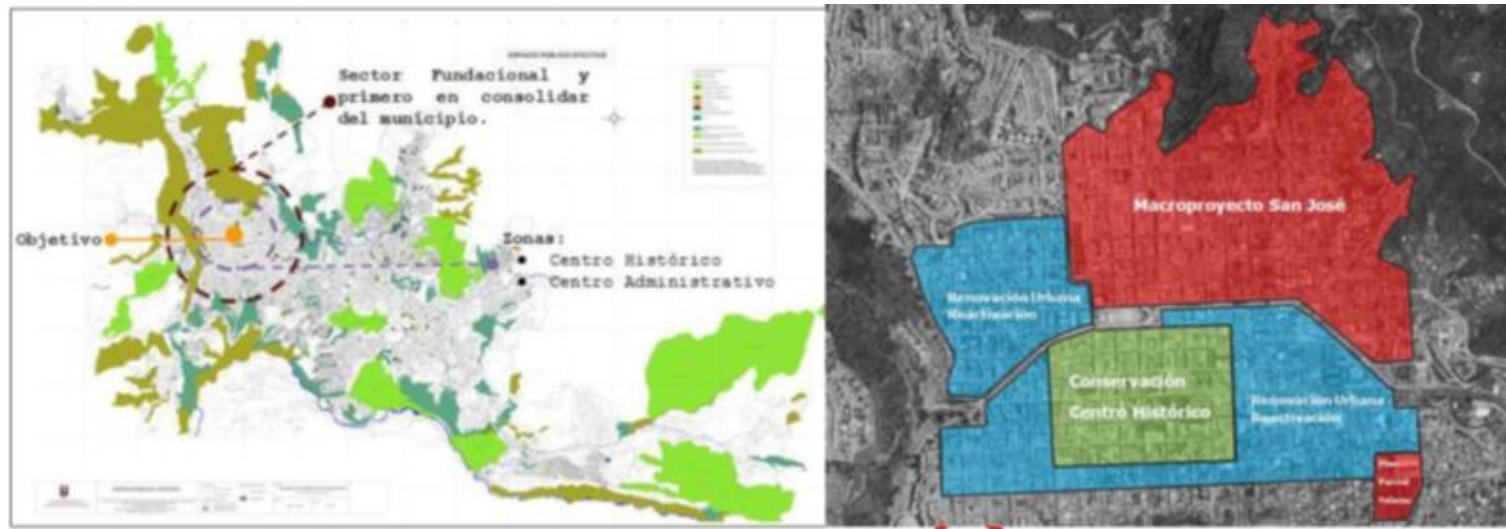
-Marco de desarrollo Región Centro Sur (Master Plan): Para continuar siendo uno de los mejores lugares para vivir en Colombia, ofreciendo calidad de vida para sus habitantes, en

el Plan elaborado con la cooperación de Findeter y el Gobierno Británico y la participación de fuerzas vivas de la ciudad, se articularon las propuestas de desarrollo que tiene el municipio y la región a partir de principios de sostenibilidad y competitividad, en un planteamiento que determina el crecimiento poblacional y las oportunidades de empleo que deben generarse para lograr adecuados niveles de calidad de vida.

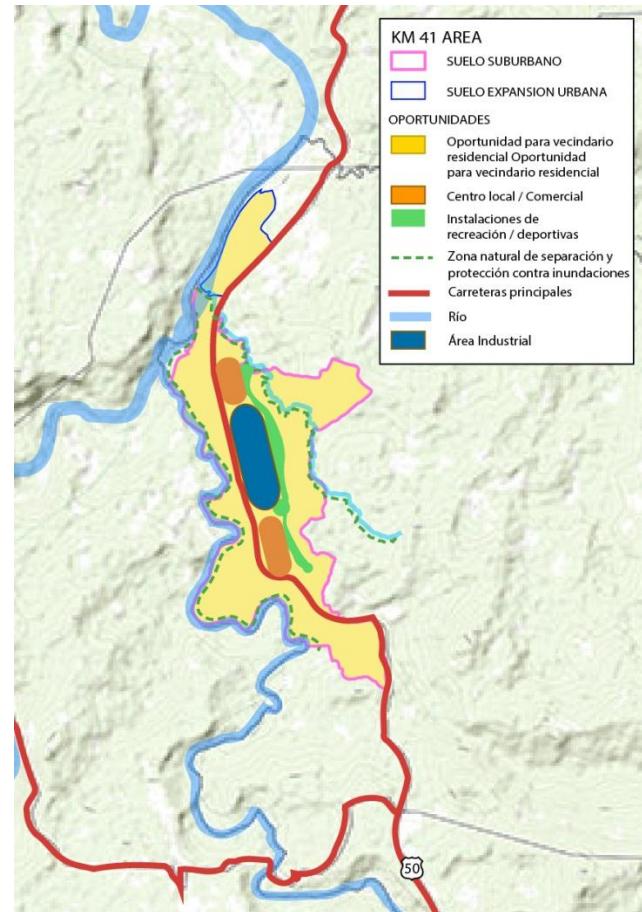
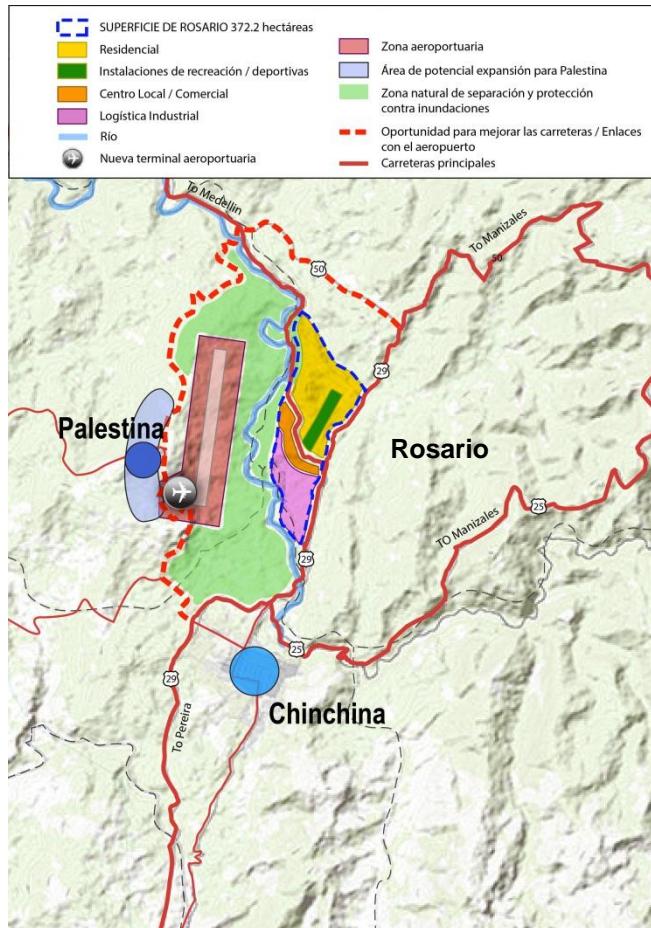
Este marco se concentra en cinco temas fundamentales: economía de crecimiento sostenible; habitabilidad; ecosistema de innovación; inclusión social e infraestructura resistente y determina los factores de desarrollo a partir de siete proyectos estratégicos que forman parte del modelo de ocupación de Manizales:



Revitalización del Centro Histórico



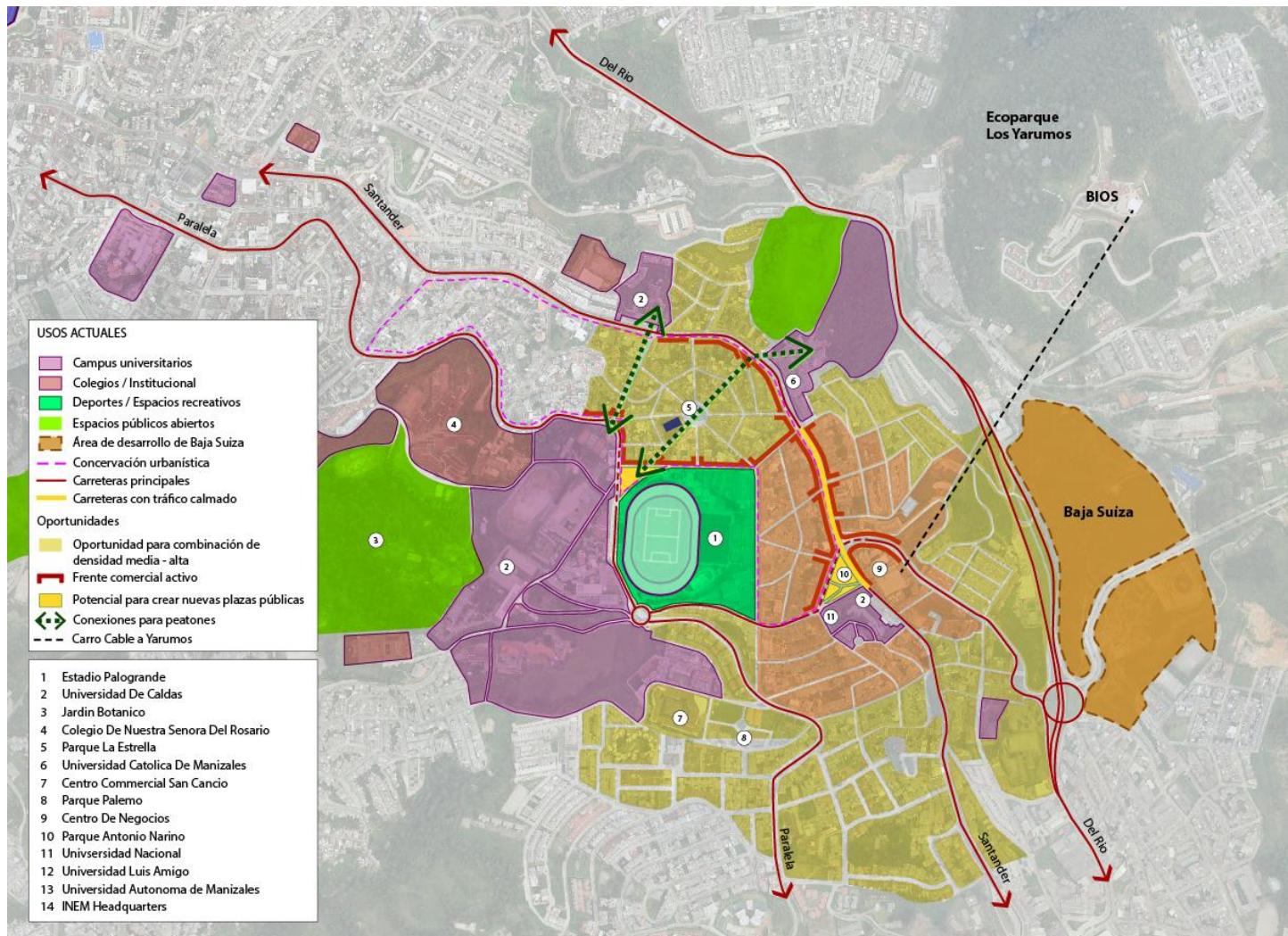
Desarrollo del Corredor Urbano El Rosario – Aeropuerto del Café



Desarrollo del centro agroindustrial del Km 41

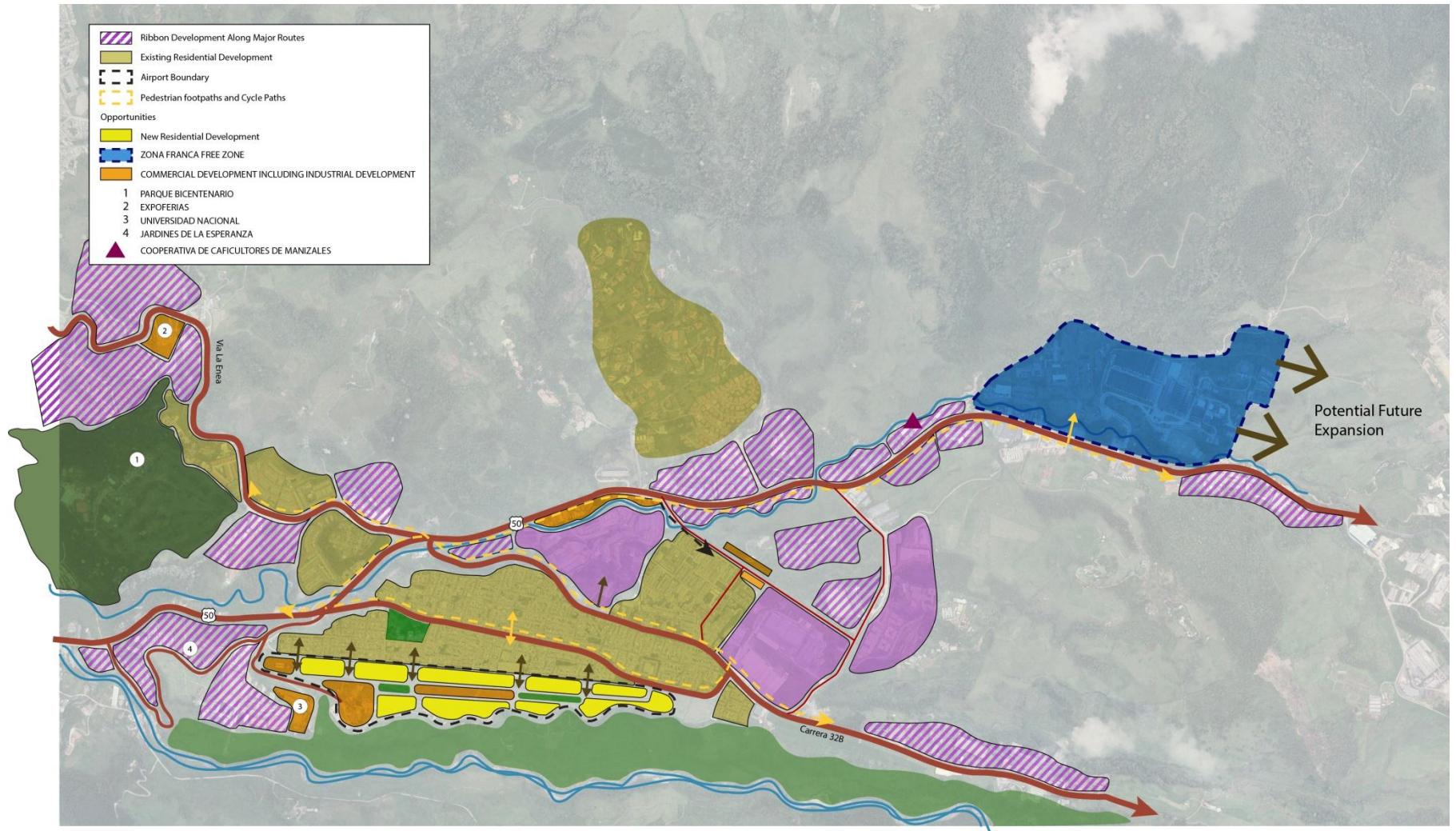
Fuente: Tomado de: "MANIZALES, MARCO DE DESARROLLO REGIÓN CENTRO SUR (MASTER PLAN)" – Junio de 2014.

Desarrollo urbano de la centralidad Universitaria



Fuente: Tomado de: "MANIZALES, MARCO DE DESARROLLO REGIÓN CENTRO SUR (MASTER PLAN)" – Junio de 2014.

Desarrollo urbano de la centralidad La Nubia – Maltería



Fuente: Tomado de: "MANIZALES, MARCO DE DESARROLLO REGIÓN CENTRO SUR (MASTER PLAN)" – Junio de 2014.

- Desarrollo de los centros de innovación, ciencia y tecnología
- Desarrollo del turismo subregional

3. ¿Cómo facilita el POT el acceso a vivienda?

En la propuesta de incorporación de suelos se asigna el tratamiento de desarrollo, lo que genera la condición de incluir por lo menos un 20% de suelo para vivienda de interés prioritario (VIP). Así mismo en las zonas con tratamiento de redesarrollo se exige incluir por lo menos un 25% de suelo para vivienda de interés social (VIS).

Se contemplan en el POT la habilitación de suelos para proyectos de urbanización que satisfagan las demandas de vivienda en los diferentes estratos socio-económicos. Especialmente para proyectos VIS se facilita el desarrollo en sectores como Puerta del Sol, Aures, La Linda, entre otros.

También se tiene una consideración normativa especial para fomentar la vivienda en el centro de la ciudad y se definen los tratamientos de reactivación para impulsar desarrollos residenciales en zonas como Las Américas, La Palma, Los Agustinos, San Joaquín, San Antonio, El Bosque, entre otros.

4. ¿Cómo facilita el desarrollo económico?

El POT establece una serie de elementos de protección y fomento para la actividad productiva y comercial. Entre ellos se destaca la definición de clasificación de suelos industriales concentrados en sectores de Maltería, Avenida Panamericana en el sector de Aranjuez, Estación Uribe, La Enea y centralidades suburbanas. Se respetan los usos de los núcleos industriales urbanos y se proponen unos incentivos para su localización en suelos definidos para tal fin.

Por otra parte se incorpora el concepto de corredor de servicios, el cual conecta las centralidades urbanas y donde se aplican preferentemente los usos de suelo que desarrollan, articulan y complementan el modelo de desarrollo basado en conocimiento propuesto. Sobre este eje, particularmente dado sobre las avenidas Santander y Paralela, se espera que se desarrollem usos de comercio, servicios e instituciones que apalanquen y faciliten la vida de las personas que fomentan la actividad productiva.

Se mantiene en el POT un instrumento que permite desarrollar bajo condiciones de mitigación de impactos usos comerciales en grandes superficies y con actividades complementarias.

Se destaca igualmente los beneficios que se contemplan para el asentamiento de desarrollos asociados a ciencia, tecnología, innovación, educación y cultura, los cuales, entre otros, podrán

contar con exenciones tributarias y con índices de construcción adicionales y mayores aprovechamientos.

5. Cómo se respeta el desarrollo rural:

Para el ordenamiento rural se realizaron estudios y mesas de trabajo con los habitantes, lo que permite tener un conocimiento más preciso de la realidad del territorio. En la propuesta del POT de Manizales se definen, además de las



propuestas de vocación productiva del suelo, las fichas de desarrollo por cada uno de los 7 corregimientos y centros poblados, los cuales se contemplan como centralidades rurales

y podrán contener usos institucionales y de servicios que beneficien a la población rural, así como el desarrollo de espacio público de escala corregimental. También se actualizó el inventario de vías rurales y de equipamientos y se contemplan metas específicas relacionadas con servicios públicos.

6. ¿Qué va a pasar con el centro?

Se revitalizará el Centro de la ciudad para que vuelva a convertirse en un área en la que los residentes estén orgullosos y la vean como un lugar deseable para vivir, trabajar y disfrutar.

Será un área multifuncional con una gran variedad de usos, que incluye vivienda, usos comerciales y de servicios, funciones administrativas, centros comerciales e instalaciones culturales. Se protegerán los edificios, la cultura y urbanización del Centro Histórico.

Los propietarios de los Bienes de interés cultural podrán beneficiarse de mecanismos de transferencia de derechos de edificabilidad como compensación por la conservación y mantenimiento que deben hacer de sus inmuebles.



Con el fin de promover y recuperar la localización de familias residentes en el centro, se establecen condiciones normativas que permitan la reactivación urbanística y el desarrollo de vivienda.

Así mismo se propone el proyecto de transporte intermodal para el centro, como un elemento articulador de las diferentes zonas en que se configura la centralidad.

7. ¿Cómo se articula el Paisaje Cultural Cafetero?

“Patrimonio Arquitectónico”, “Patrimonio Arqueológico”, “Patrimonio Natural” y “Café de montaña y Cultivo en Ladera” fueron los atributos excepcionales y universales que se acogieron para lograr la articulación del Paisaje Cultural Cafetero en el Plan de Ordenamiento Territorial.

En lo que corresponde al patrimonio arqueológico, se realizó la identificación de los caminos o sendas históricas del Municipio y de las zonas que presentan un mayor potencial de hallazgos de vestigios arqueológicos; con el fin de georreferenciarlas y recuperar la memoria histórica de Manizales.

En cuanto al patrimonio arquitectónico, se desarrollaron las fichas que establecen las normas urbanísticas a considerar para los inmuebles incorporados en el POT, y que se

encuentran localizados en veinticuatro veredas de los corregimientos Panorama, El Remanso, La Cristalina, El Manantial y Agro-turístico El Tablazo.

El POT hace un reconocimiento del patrimonio natural presente en el PCC y de su valor paisajístico en la estructura ecológica y establece los instrumentos para su conservación y mejoramiento.



© Carlos Solís. 2013. Recolectores de café en una vereda del Paisaje Cultural Cafetero. Manizales, Caldas, Colombia.

8. ¿Cómo se articula el macro proyecto San José?

El Macroproyecto San José se integrará con el Centro y se convertirá en la principal Centralidad de la ciudad.

Esta articulación permitirá proporcionar un espacio urbano que incluya diversos usos, como instalaciones públicas, viviendas sociales nuevas, comercios, servicios y espacios abiertos, lo cual le brindará a los residentes y visitantes más oportunidades de empleo, una mayor oferta de servicios y una mejor calidad de vida; para lo cual es fundamental la intervención del sector de la Plaza de Mercado, potenciado su uso y su articulación con la dinámica urbana y rural.



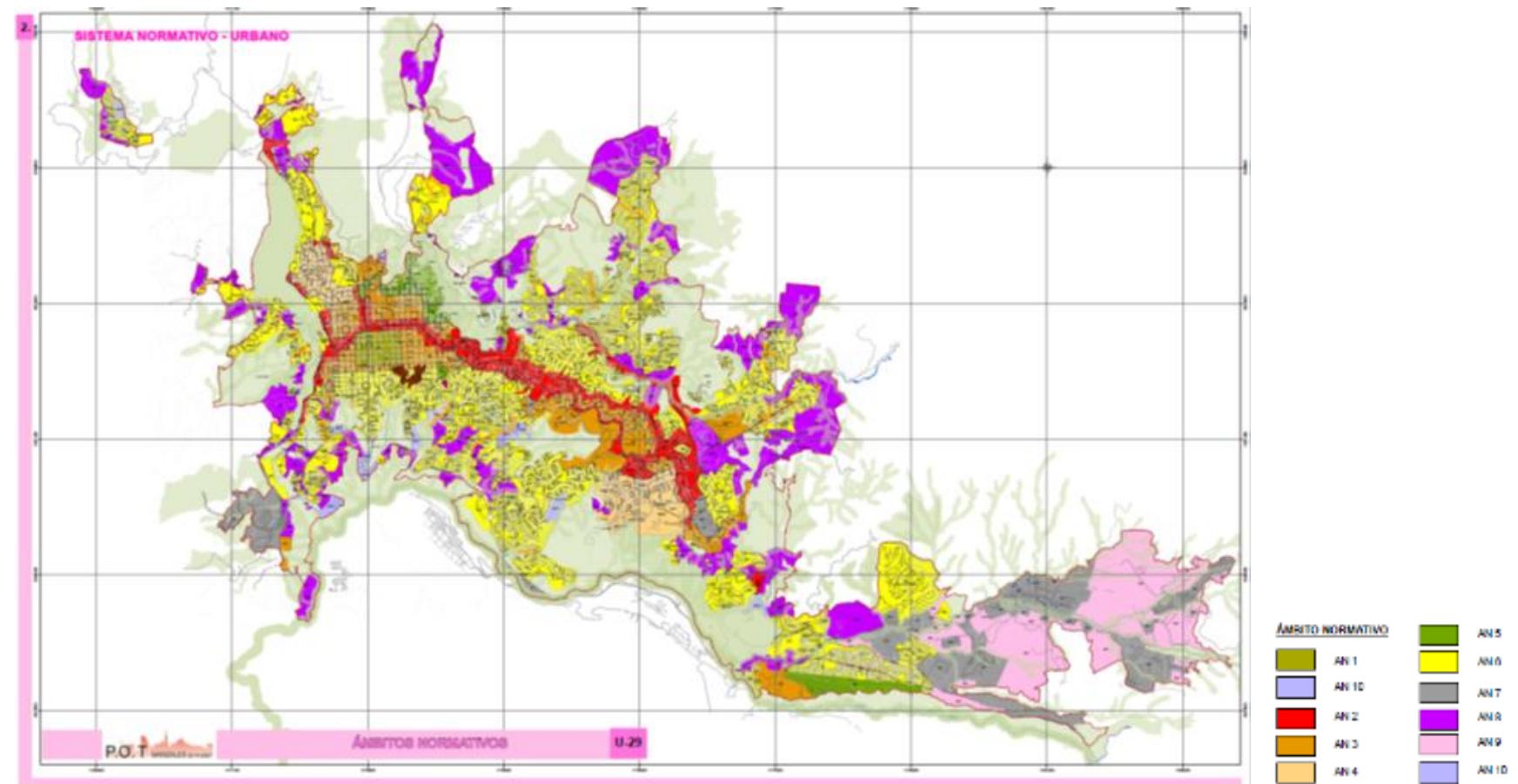
MANIZALES, COLOMBIA. SECTOR PLAZA DE MERCADO. Fotografía Miguel Ángel Aguilar Gómez

Así mismo y con el fin de mejorar la conectividad física y conformar una red de espacio público entre el sector de San José y el Centro, se propone el

proyecto denominado “Infraestructura intermodal de movilidad para la articulación con transporte público en sectores urbanos densos y consolidados: Centro Tradicional, comuna San José y comuna Atardeceres” que se articula con los proyectos del sistema estratégico de transporte público, la intervención de la Galería, el Parque Recreo-deportivo, el Parque Olivares entre otro

9. ¿Qué ventajas tienen las normas de construcción propuestas?

La norma Urbanística propuesta logra unificar y simplificar el marco normativo. Se incorpora el concepto de ámbitos normativos, 10 para toda la ciudad, asociados a los tratamientos y usos, que se desarrollan en una sola ficha, y se derogan las Piezas Intermedias de Planificación.



Los ámbitos normativos establecen una nueva propuesta de índices de construcción, que permitirán la consolidación del modelo de ocupación propuesto, y proporcionarán a su vez, mejores calidades urbanísticas (espacio público, y aislamientos necesarios para una adecuada iluminación y ventilación).

Con el fin de fomentar una ciudad compacta, elemento fundamental del modelo de ocupación, no se limitan las alturas de las edificaciones ya que está será la resultante luego de aplicar los índices de construcción y dejar los retiros y aislamientos correspondientes sobre los predios dispuestos para el proyecto, garantizando el espacio público que requiere la ciudad, para lo cual además se contempla un incentivo en edificabilidad (1 punto adicional de índice de construcción) para los proyectos que generen espacio público en el sitio.

Las cargas urbanísticas que genera el POT se calcularon de manera tal que no superen el 4% del valor de las ventas, lo que reduce el valor de las cargas actualmente impuestas por las piezas intermedias de planificación y permitirá que en estos términos Manizales sea una de las ciudades con mayor competitividad comparada con las cargas de otras ciudades del país.

10. ¿Cuáles son los proyectos estratégicos?

El programa de ejecución contiene los proyectos estratégicos del POT, que incluye aquellos que consolidan el modelo de ocupación, entre los cuales se destacan los siguientes:

- ✓ "REVITALIZACIÓN DEL CENTRO DE MANIZALES".
- ✓ "INFRAESTRUCTURA INTERMODAL DE MOVILIDAD PARA LA ARTICULACIÓN CON TRANSPORTE PÚBLICO EN SECTORES URBANOS DENSOS Y CONSOLIDADOS: CENTRO TRADICIONAL, COMUNA SAN JOSÉ Y COMUNA ATARDECERES".
- ✓ "EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO SAN JOSÉ".
- ✓ "RENOVACIÓN PLAZA DE MERCADO – GALERÍA".
- ✓ "INTERVENCIÓN INTEGRAL SECTOR FUNDADORES".
- ✓ "PARQUE CENTRAL Y CAMPUS UNIVERSITARIO".
- ✓ "DESARROLLO DE LA BAJA SUIZA".
- ✓ "PLAN PARCIAL LA NUBIA".
- ✓ "PROYECTO DE DESARROLLO Y FORTALECIMIENTO DEL ECOSISTEMA TIC – CITYTECH" "DESARROLLO PAQUETES DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE ESTUDIADOS Y ANALIZADOS EN EL PLAN DE MOVILIDAD DE MANIZALES, Y EN EL SISTEMA ESTRÁTÉGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO DE MANIZALES".
- ✓ "MODOS ALTERNATIVOS DE TRANSPORTE (RED DE CABLE AÉREO, TRANVÍA, CICLORRUTAS, RED DE TRANSPORTE AUTÓNOMO: BULEVARES)".
- ✓ "RECONVERSIÓN DE SISTEMAS PRODUCTIVOS HACIA LA VOCACIÓN DE USOS RURALES PROPUESTOS EN EL POT".
- ✓ INTEGRACIÓN REGIONAL.