

PIEZAS INTERMEDIAS DE PLANIFICACIÓN

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

ALCALDÍA MUNICIPAL

Calle 19 N° 21-44 - Conm. 8720513/26/82/88 - Fax 8720585

Correo Electrónico: secplan@alcaldiamanizales.gov.co

www.alcaldiamanizales.gov.co



TERMINOLOGÍA

Sector Normativo	Está conformado por un conjunto de predios y/o manzanas de la PIP con la misma vocación de uso y una misma política para su aprovechamiento, de tal forma, que las normas se precisan de manera específica y única mediante la ficha normativa.
Tratamiento Urbanístico	Son las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.
Zona de Asignación de Uso (ZAU)	Áreas definidas con el propósito de asignar en el territorio las clases y tipologías de usos del suelo, así como los niveles de impacto convenientes a desarrollar en zonas específicas de la ciudad.
Uso Principal	Es el uso o actividad predominante de una zona.
Uso Complementario	Es el que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y puede coexistir con éste.
Uso Compatible	Es aquel que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas y de mitigación de impactos señaladas en el presente Plan, puede llevarse a cabo.
Áreas de Cesión	Son espacios entregados de manera gratuita destinados a ayudar en la conformación de los sistemas de espacio público, equipamientos colectivos y de vías según lo establecido en el POT y en la PIP.
Índice de Ocupación	Es el porcentaje máximo que se puede ocupar con la edificación en el primer piso. Su medición se efectúa sobre el área efectiva del lote.
Índice de Construcción Básico	Es el multiplicador que aplicado sobre el área efectiva del lote permite establecer la superficie edificable bajo las condiciones que establece la ficha normativa.
Índice de Construcción Adicional	Es el índice adicional al básico que se puede desarrollar cumpliendo obligaciones urbanísticas adicionales a las establecidas en la ficha.
Área Construida	Es la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.
Área Útil Construida	Es el área resultante luego de descontar las zonas comunes de la edificación (puntos fijos, patios, depósitos, bodegas).
Predios Colindantes	Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con otro inmueble.
Antejardín	Área libre privada de un lote constitutivo del espacio público y comprendida entre la línea de paramento exterior en la edificación y la línea que delimita la zona pública.
Terraza	Cubierta horizontal de la edificación o parte de la misma construida como placa o losa.

SECTOR NORMATIVO

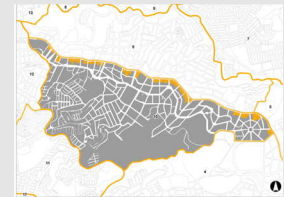
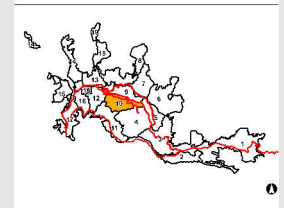
ZONA DE ASIGNACIÓN (ZAU): Eje Estructurante
TRATAMIENTO: Consolidación Cambio Volumétrico, BIC.

BARRIOS: Parte Fundadores, Parte Uribe, Parte Velez, Parte Lleras, Parte Versailles, Parte Arboleda, Parte Belén, parte La Estrella.

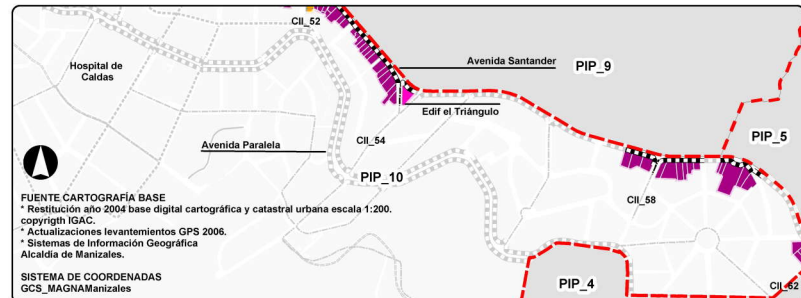
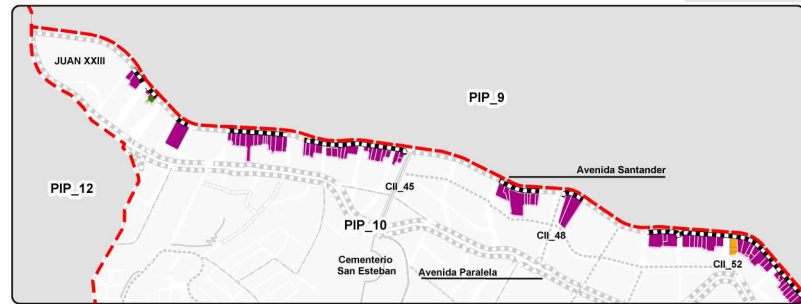
LOCALIZACIÓN



FUENTE: IGAC - AEROFOTOGRAFÍA 2003



Este sector normativo está conformado por algunos predios y/o manzanas que tienen frente sobre el Eje estructurante de la Av. Santander, y que por su dinámica urbana, es conveniente asignarles una norma que les permita usos acordes a la funcionalidad que caracteriza el corredor vial, y un desarrollo volumétrico de alta escala, que jerarquice su vocación y la estructura urbana de la zona.



FUENTE CARTOGRAFÍA BASE
 * Restitución año 2004 base digital cartográfica y catastral urbana escala 1:200.
 copyright IGAC.
 * Actualizaciones levantamientos GPS 2006.
 * Sistemas de Información Geográfica
 Alcaldía de Manizales.

SISTEMA DE COORDENADAS
 GCS_MAGNManizales

ZONAS DE ASIGNACIÓN DE USO
 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS
 SECTOR SN_10_1

DELIMITACION_PIP
 SISTEMA_NORMATIVO
 ZONAS ASIGNACION DE USO
 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

EJE ESTRUCTURANTE BIC
 EJE ESTRUCTURANTE CAMBIO VOLUMETRICO

VIAS
 - - - - - vias_principales
 - - - - - vias_secundarias
 - - - - - vias_colectoras

Ejes_Viales_A_Intervenir
 - - - - - Secundaria
 - - - - - Colectora
 - - - - - Local
 - - - - - Peatonal

ESCALA 1:4.750

USOS PERMITIDOS

USO(S) PRINCIPAL(ES)

S8
S12

Bajo Medio y Alto
Alto

USOS COMPLEMENTARIOS

USOS COMPATIBLES

CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	REQUERIMIENTOS
C1	Bajo y Medio	Se permite en el primer piso de las edificaciones. En el nivel de impacto medio se permiten dos por cuadra. La actividad de estancillo se permite uno cada 100 m. y no podrá ubicarse a menos de 100 m. de instituciones educativas formales ni de instituciones de salud (IS_2, IS_3), medidos desde el límite de la edificación. Los establecimientos de comercio C1, clasificados según CIU versión 3AC con código G522500 (comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados) funcionarán en un horario especial definido por Secretaría de Gobierno.
C3 C5	Bajo Medio Alto Bajo	Uno por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones. No se permite la comercialización de ladrillo, arena, gravilla, o cualquier material que para su venta cause la ocupación del antejardín o andén de la edificación.
C7	Medio	Se permite en predios esquineros. Requiere Edificación Especializada. Deberá tener los accesos vehiculares y de cargue y descargue sobre la calle, en ningún caso sobre la avenida. Requiere zonas de taxis, la cual se localizará fuera de la vía pública. Requieren local Especializado. Uno por cuadra.
C11 IDA1	Alto Bajo	
Vivienda	VU - VB - VM	Si se trata de Vivienda Multifamiliar y se desarrolla en predio esquinero, deberá resolver los accesos vehiculares sobre la calle.
C7	Alto	Se permite en predios esquineros. Requiere Edificación Especializada. Deberá tener los accesos vehiculares y de cargue y de scargue sobre la calle, en ningún caso sobre la avenida. Requiere vía paralela como franja de amortiguación sobre la Avenida, de modo que se mit iguen los impactos producidos por la movilidad al interior del predio. Su índice de ocupación será de 0,4.
S2	Alto	Solo se permite la actividad I633104. podrán ubicarse entre las calles 48 y 54. Requieren Edificación Especializada. Podrá desarr ollar una edificación hasta de 3 pisos sin retiros y un índice de construcción máximo de 3,5. Se permite uno por cuadra
S5 S9	Bajo Medio Alto	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones. se permiten todas las actividades excepto la H553003; las actividades con consumo de bebidas alcohólicas no podrán ubicarse a una distancia menor de 100m de institucional educativo IE_1, IE_2, IE_4. se permite uno por costado de cuadra. En el tramo comprendido entre la calle 58 y la calle 62, se permiten todas las actividades y su única restricción, ademas de las establecidas por el POT, será la relacionada con el Institucional Educativo.
S11	Alto	Se permite en predios esquineros. No se permiten las actividades H551300, H551301, H551302. sus accesos vehiculares deberán est ar sobre la calle, en ningún caso sobre la Avenida.
S13 S15 S16 S18 S21	Alto Medio Medio Alto Alto Alto	Dos por cuadra. Uno cada 200 metros. Se permite en el primer piso de las edificaciones. Se permite la actividad N853200. Uno por cuadra. La Secretaria de Planeación Municipal definirá los requerimientos específicos a cumplir por el uso. Se permite en las edificaciones en que se haga uso del índice de construcción adicional y que ademas su diseñoestructural tenga las especificaciones necesarias para soportar la infraestructura de la antena. No se permitirá en predios colindantes con predios con tratamiento de Conservación Urbanística o con BIC.
IE-3 IE-3 IS_1 IS_2	Bajo Medio Alto Medio Alto Medio Alto	Requiere edificación Especializada. Requiere Edificación Especializada. Uno por cuadra. Requiere Edificación Especializada. Uno por cuadra, y solo podrá ubicarse en predios esquineros. Sus accesos vehiculares deberán ubicarse sobre la calle.
lsg_1	Bajo Medio	Deberá ajustarse a los requerimientos del plan maestro de Equipamientos de Seguridad Ciudadana y Justicia para Manzales.
IC-1 IC-2	Medio alto Alto	Requiere edificación especializada. Requiere Edificación Especializada. Sus accesos vehiculares deberán estar sobre la calle.
IA-1	Medio Alto	Uno por cuadra. Sus accesos vehiculares deberán estar sobre la calle.

NORMATIVIDAD

EDIFICABILIDAD

INDICES	VALOR	REQUERIMIENTOS
CONSTRUCCIÓN BÁSICO	2,0	
CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	2,5	
OCUPACIÓN	0,75	0,50 para la aplicación del Índice adicional.
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3	12 pisos para la aplicación del índice adicional
FRONTAL	Se ajustarán al cuadro de secciones viales. El retiro frontal será de 3 mts para la aplicación del índice adicional (Ver Nue).	
POSTERIOR	3 m.	5m para la aplicación del índice adicional.
LATERALES	0 m.	5m con volúmenes de empalme para la aplicación del índice adicional.
PARA ESPACIO PÚBLICO	15,6 m2/viv.	para cada nueva unidad de vivienda.
PARA VÍAS	Se ajustarán al cuadro de secciones viales.	
PARA EQUIPAMIENTOS	No cede.	
UNIFAMILIARES Y BIFAMILIARES	1	Por cada vivienda nueva
	1	Por cada 2 viviendas entre 25 y 49 m2
MULTIFAMILIARES	1	Por cada vivienda entre 50 y 100 m2
	2	Por cada vivienda superior a 101 m2

MORFOLOGÍA URBANA

LOTES	VALOR	REQUERIMIENTOS
FRENTE MÍNIMO (ml)	10	24 para la aplicación del índice adicional
ÁREA MÍNIMA (m2)	200	750 para la aplicación del índice adicional

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	E P		REQUERIMIENTOS
	E	P	
VOLADIZO (ml) 1m		X	Ver norma general de empalme de características especiales.
ALERO (ml)			
OCHAVE (ml)			
BALCÓN (ml)		X	Ver norma general de empalme de características especiales.
TERRAZA		X	Ver norma general de empalme de características especiales.
ANTEJARDÍN	X		Se exigirá en todas las vías que cuenten con este y se ajustarán al cuadro de secciones viales.

E: Exigida - P:Permitida - □ No Permitida

REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS

- Los usos que se desarrollen en predios esquineros que tienen como requerimiento solucionar los accesos a parqueaderos sobre la calle, se verán exentos de cumplir con este requerimiento en el caso en que la calle colindante sea exclusivamente de movilidad peatonal.
- Los predios esquineros que para utilizar el índice adicional necesiten realizar englobes, podrán hacerlo con lotes fuera del sector normativo, siempre y cuando estos no sobrepasen la línea más profunda del sector en la manzana.
- los predios que no cumplen con el área y frente mínimo establecido en la presente ficha, podrán desarrollarlos usos principal, complementarios y compatibles que no requieran Edificación Especializada, pero en ningún caso podrán hacer uso del Índice Adicional.
- Para el caso del BIC identificado con ID-PH 10300810901, el área a ocupar de la fachada por cuentade la sumatoria de los avisos publicitarios no podrá exceder el 2% de la misma, ni podrá sobresalir de la fachada más de 15 cm. No se permitirá la instalación de antenas en dicho inmueble ni de publicidad sobre la cubierta de ningún tipo.
- En los predios que estén ubicados en la misma cuadra y en las cuerdas enfrentadas a predios con tratamiento de Conservación Urbanística o BIC, el área a ocupar de la fachada de las edificaciones por cuenta de la sumatoria de los avisos publicitarios no podrá exceder el 5% de la misma, ni podrá sobresalir de la fachada más de 15 cm.
- Se permiten las subdivisiones y ampliaciones en edificaciones existentes para usos que no requierande edificación especializada. Las subdivisiones en vivienda tendrán como mínimo 60 m2 de área, y para el caso de locales comerciales serán de 30 m2.
- Cuando se construya voladizo, no se permite el balcón en el mismo plano del voladizo.
- Los lotes esquineros que apliquen el índice de construcción adicional, deberán entregar como mínimo el 50% de la cesión para espacio público en el sitio, específicamente deberán generar plazas o plazoletas esquineras.
- Si en los predios en que se utilice el índice adicional, al aplicar los retiros se da un índice de ocupación menor al establecido en la presente ficha, se deberán respetar los retiros. En el caso contrario, se deberá aplicar el índice de ocupación.
- No se permite la subdivisión de lotes.
- El predios de las manzanas 0192, que tiene frente sobre la Cra 25 que hace parte del sector normativo Sn_10_13, deberá respetar las disposiciones de usos y edificabilidad establecidas en el sector anteriormente nombrado sobre dicha vía.
- Ver Normas Urbanísticas Específicas para requerimientos específicos adicionales.

OBSERVACIONES GENERALES

Los usos permitidos en la presente Ficha Normativa, deben cumplir con los requerimientos establecidos para cada uso en el Componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 663 de 2007.
Los usos no asignados por la presente norma como permitidos, se entenderán como usos prohibidos



SN 10-13