

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): Residencial Muy Dotada

TRATAMIENTO: Consolidación Densificación Moderada.

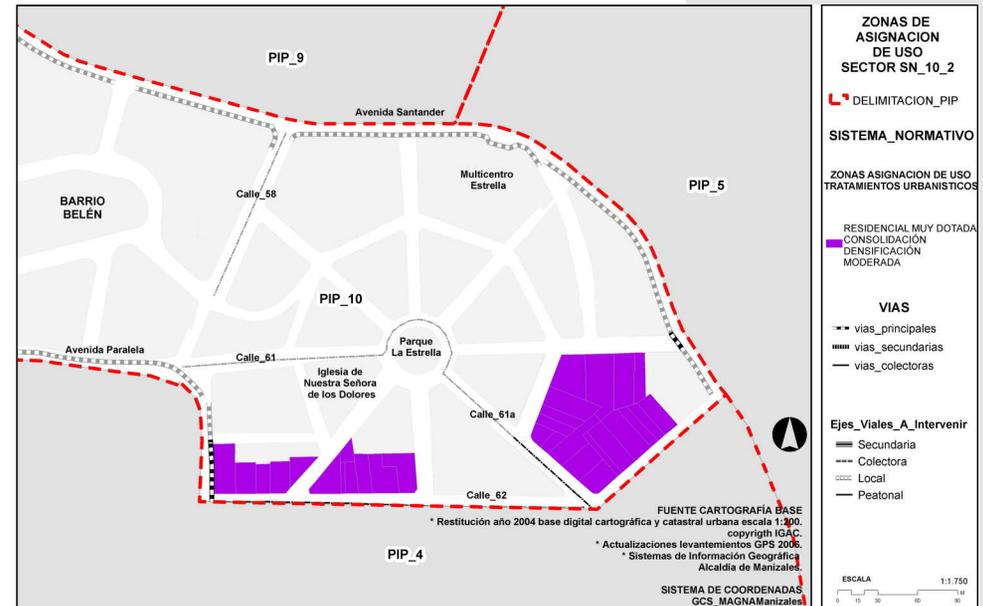
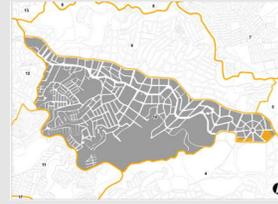
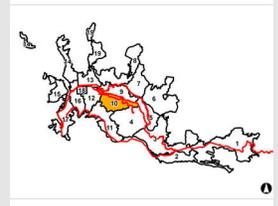
BARRIOS: Parte La Estrella.

LOCALIZACIÓN



FUENTE: IGAC - AEROFOTOGRAFÍA 2003

Este sector está constituido por predios ubicados en el Barrio Estrella, que no hacen parte del tratamiento de Conservación Urbanística de la zona ni de los predios con frente sobre el corredor vial de la Av. Santander, por lo que se les asigna un sector que les permita ser una zona de transición tanto en usos como en edificabilidad entre las zonas anteriormente descritas.



USOS PERMITIDOS

NORMATIVIDAD

USO(s) PRINCIPAL(es)

VIVIENDA

SE PERMITE MULTIFAMILIAR

USOS COMPLEMENTARIOS

USOS COMPATIBLES

CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	REQUERIMIENTOS
C1	Bajo y Medio	En el nivel de impacto bajo se permiten dos por cuadra. En el nivel de impacto medio se permiten uno por cuadra y únicamente sobre la calle 62 y la Avenida Paralela. solo se permite en el primer piso de las edificaciones. La actividad de estacionamiento solo se permite sobre vías principales y colectoras uno cada 100 m, y no podrá ubicarse a menos de 100 m. de instituciones educativas formales ni de salud (IS_2, IS_3), medidos a partir del límite de la edificación. Los establecimientos de comercio C1, clasificados según CIIU 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 la Secretaría de Gobierno.
C3	Bajo	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
C3	Medio	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones. Se permite sobre la Calle 62 y la Avenida Paralela.
C5	Bajo	Uno por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones. Se permite sobre la calle 62 y la Avenida Paralela. 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.
S8	Bajo y Medio	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
S8	Medio	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones. Se permite sobre la Calle 62 y la Avenida Paralela.
IE-1	Bajo Medio Alto	Requiere Edificación Especializada. No podrá ubicarse sobre la Av. Paralela y la Calle 62.
IDA1	Bajo	
VU_VB		
C5	Medio	Solo se permite sobre la vía Paralela.
S9	Medio	Solo se permite sobre la calle 62 y únicamente la actividad de restaurante. Dos por cuadra.
S11	Alto	Solo se permite la actividad H551901. Alojamiento en casa de huéspedes o residencias estudiantiles.
S12		Tres por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones (Para efectos de controlar la intensidad del uso, se tendrá en cuenta el S12 de impacto alto).
S12	Alto	Uno por Cuadra.
S16	Medio	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
IE-3	Alto	Uno por las dos cuadras enfrentadas. Requiere edificación Especializada.
IC-1	Medio alto	Requiere edificación especializada.
IS_1	Medio	Uno por las dos cuadras enfrentadas. Requiere edificación Especializada.
II2	Medio	Uno por las dos cuadras enfrentadas y solo en el primer piso de las edificaciones.
IC_2		Requiere edificación especializada.

EDIFICABILIDAD

ÍNDICES		
CONSTRUCCIÓN BÁSICO	1,5	
CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	1,0	
OCUPACIÓN	0,8	0,7 para la aplicación del índice adicional
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2	4 pisos si se utiliza el índice de construcción adicional

RETIROS	
FRONTAL	Se ajustarán al cuadro de secciones viales.
POSTERIOR	Norma de Patios. 3m para el índice adicional desde el nivel de la rasante de la vía
LATERALES	0

CESIONES	
PARA ESPACIO PÚBLICO	13,3 m ² /viv. para cada nueva unidad de vivienda.
PARA VÍAS	Se ajustarán al cuadro de secciones viales.
PARA EQUIPAMIENTOS	No cede.

PARQUEADEROS		
UNIFAMILIARES Y BIFAMILIARES	1	Por cada nueva unidad de vivienda
	1	Por cada 2 nuevas unidades de viviendas entre 25 y 49 m ²
MULTIFAMILIARES	1	Por cada nueva unidad de vivienda entre 50 y 100 m ²
	2	Por cada nueva unidad de vivienda superior a 101 m ²

MORFOLOGÍA URBANA

LOTES		
FRENTE MÍNIMO (ml)	10	
ÁREA MÍNIMA (m ²)	200	

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	E P		REQUERIMIENTOS
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 exige en todas las vías que cuenten con este y se ajustarán al cuadro de secciones viales. E: Exigida - P:Permitida - □ No Permitida

REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS

- La tipología edificatoria del sector será CONTINUA.
- Los usos complementarios y compatibles que no requieran edificación especializada, solo se podrán desarrollar en el primer piso de las edificaciones.
- Los predios que no cumplen con el área y frente mínima establecido en la presente ficha, solo podrá desarrollar vivienda unifamiliar, bifamiliar y los usos complementarios.
- En los predios que estén ubicados en la misma cuadra y en las cuadras enfrentadas a predios con tratamiento de Conservación Urbanística o BIC, el antejardín deberá ser zona verde empradizada y arborizada como mínimo en un 60%. Así mismo, 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.
- Los predios donde la actuación urbanística sea la rehabilitación no tendrán que cumplir normas relativas a áreas y frentes de lote.
- Cuando se construya voladizo, no se permite el balcón en el mismo plano del voladizo.
- En los antejardines se podrán ubicar escaleras con pendientes positivas, que estén máximo a 1.20 me tros del nivel del andén.

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 10-2