

# 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 Dotada, Eje Estructurante

**TRATAMIENTO:** Conservación Urbanística, BIC.

**BARRIOS:** Parte Belén

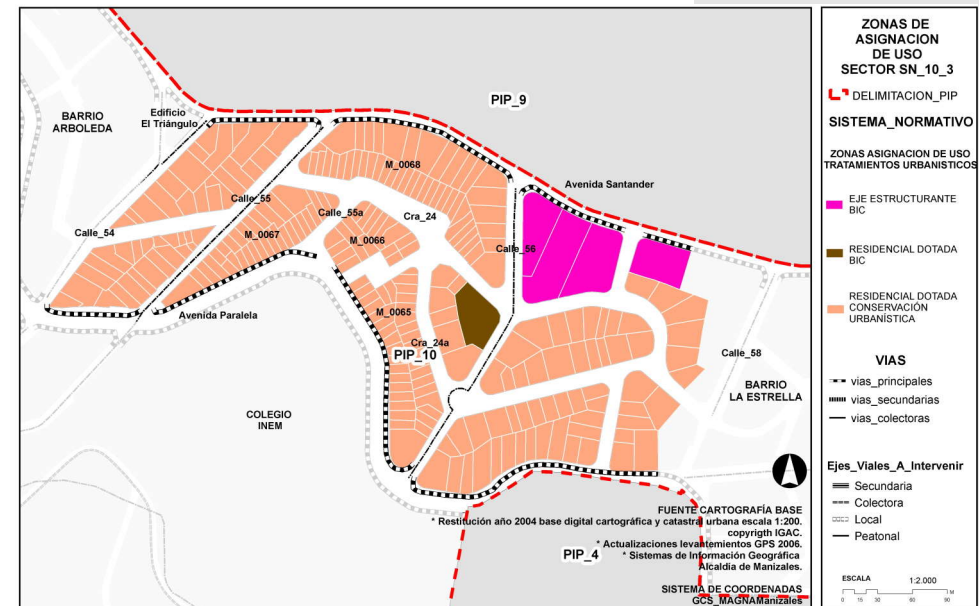
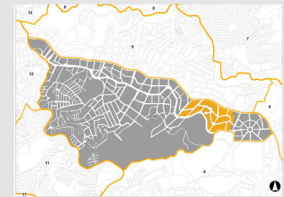
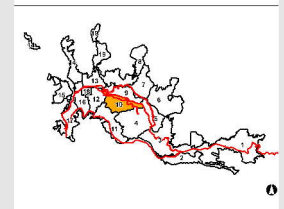
## LOCALIZACIÓN



FUENTE: IGAC - AEROFOTOGRAFÍA 2003

La delimitación de este sector obedece a la homogeneidad morfológica y tipológica característica del Barrio Belén, calificado como de Conservación Urbanística.

Aún cuando su condición es de Zona Residencial Dotada, actividades como IS-1 o IS-2 (Actividades relacionadas a la salud), le otorgan un carácter de prestación de servicio de nivel medio. Por tanto, la normativa está dirigida hacia la conservación de los valores urbanos y la consolidación de su vocación, preservando la vivienda como uso principal.



# USOS PERMITIDOS

## USO(s) PRINCIPAL(es)

### VIVIENDA

SE PERMITE UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR.

USOS COMPLEMENTARIOS

CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	REQUERIMIENTOS
C1	Bajo y Medio	En el nivel de impacto bajo se permiten dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones. En el nivel de impacto Medio podrán ubicarse sobre las vías principales y sobre las calles 54 y 56, se permite en el primer piso de las edificaciones y uno por cuadra. La actividad de estancillo solo se permite sobre vías principales y colectoras uno cada 100 metros, y no podrá ubicarse a menos de 100 m. de instituciones educativas formales ni de Instituciones de Salud (IS_2, IS_3), medidos a partir del 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 la Secretaría de Gobierno.
C3 C3	Bajo y medio Alto	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones. Se permite sobre la Avenida Santander y la calle 54 solo en el primer piso de las edificaciones. Sobre la Avenida Santander pueden ocupar la totalidad de la edificación.
C5	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.
C5	Medio	Se permite sobre la Avenida Santander y sobre la calle 54. Solo en el primer piso de las edificaciones y uno por cuadra.
S8	Bajo	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
S8	Medio	Se permite sobre la Avenida Santander y la Calle 54.
IS_1	Medio	Dos por cuadra.
IDA1	Bajo	

USOS COMPATIBLES

VM	V. Multifam.	Se permiten las subdivisiones y ampliaciones en edificaciones existentes que adopten esta modalidad de vivienda u obras nuevas que cumplan todos los requerimientos.
S5	Bajo	Podrá ubicarse sobre la Avenida Santander y la calle 54. Solo se permite en el primer piso de las edificaciones y uno por cuadra.
S9	Alto	Uno por las dos cuadras enfrentadas. Solo se permite la actividad de Restaurante y únicamente sobre vías colectoras y la Av. Santander.
S11	Alto	Solo se permite en los predios de las casas Gómez Arrubla.
S12		Se permite uno por lote con área máxima de 60m2.
S12	Alto	Solo se permite en los predios de las casas Gómez Arrubla.
S13	Alto	Solo se permite sobre las vías principales y la calle 54. Dos por cuadra.
S15	Medio	Podrá ubicarse sobre la Avenida Santander y la Calle 54. Uno por cuadra. No podrá ubicarse en edificaciones calificadas como Bien de interés Cultural.
S16	Medio	Dos por cuadra.
S16	Alto	Se permite sobre la Avenida Santander, Paralela y la Calle 54.
IE_1	Bajo Medio	Requiere Edificación Especializada No podrá ubicarse sobre vías principales.
IE-3	Medio	Podrán ubicarse sobre las Avenidas Santander, Paralela y la Calle 54. Requieren edificación especializada. Uno por cuadra.
IS_2	Medio Alto	Solo se permite sobre vías colectoras. Uno por las dos cuadras enfrentadas
IC-1	Medio alto	Solo se permite en edificación especializada o en las casas Gómez Arrubla.
IC-2	Alto	Solo se permite en los predios de las casas Gómez Arrubla.

# NORMATIVIDAD

## EDIFICABILIDAD

ÍNDICES		
CONSTRUCCIÓN BÁSICO	2	
CONSTRUCCIÓN ADICIONAL		
OCUPACIÓN	0,70	
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3	

RETIROS	
FRONTAL	Se ajustarán al cuadro de secciones viales.
POSTERIOR	4 m.
LATERALES	0,0

CESIONES		
PARA ESPACIO PÚBLICO	12,6 m2/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 m2
MULTIFAMILIARES	1	Por cada nueva unidad de vivienda entre 50 y 100 m2
	2	Por cada nueva unidad de vivienda superior a 101 m2

## MORFOLOGÍA URBANA

LOTES		
FRENTE MÍNIMO (ml)	8	
ÁREA MÍNIMA (m2)	120	

### E P REQUERIMIENTOS

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES				
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

- La característica especial de voladizo se permite sobre la Av. Santander y en el sector comprendido entre las calles 56 y 58 entre avenidas Santander y Paralela.
- El antejardín deberá ser zona verde emperadizada y arborizada, excepto en las áreas requeridas para el acceso peatonal y el acceso a estacionamientos. En el acceso a garajes, solamente las huellas serán en zona dura.
- No se admite la subdivisión de lotes.
- Se deberán conservar los antejardines altos junto con el zócalo de piedra que los confina, en todas las edificaciones que se emplacen sobre este.
- 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 podrán sobresalir más de 15 cm de la fachada.
- Los predios que no cumplan con el área y frente mínimo establecidos en la presente ficha, solo podrán desarrollar el uso principal. Si tienen un área menor a 80m solo podrán desarrollar vivienda Unifamiliar.
- Cuando se construya voladizo, no se permite el balcón en el mismo plano del voladizo.
- Las escaleras en antejardines solo se permiten en las manzanas 0065, 0066, 0067 y 0068 sobre las siguientes vías: Avenida Paralela, Cr 24 y Calle 55a.
- En caso de intervención de rehabilitación y subdivisión de las construcciones la norma de parqueaderos se regirá con las disposiciones de las Normas Urbanísticas Específicas. Así mismo, los índices de cesión a exigir serán el correspondiente a la mitad del establecido en la presente ficha
- Para los predios con tratamiento urbanísticos de BIC o colindantes con éstos, ver las Normas Urbanísticas Específicas en los artículos 120, 121 y 122.
- 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



E-01 US