

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. |

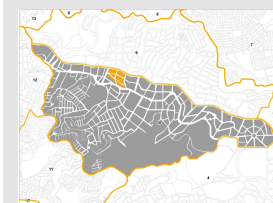
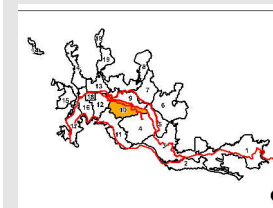
SECTOR NORMATIVO

ZONA DE ASIGNACIÓN (ZAU): Residencial Dotada, Espacio Público.

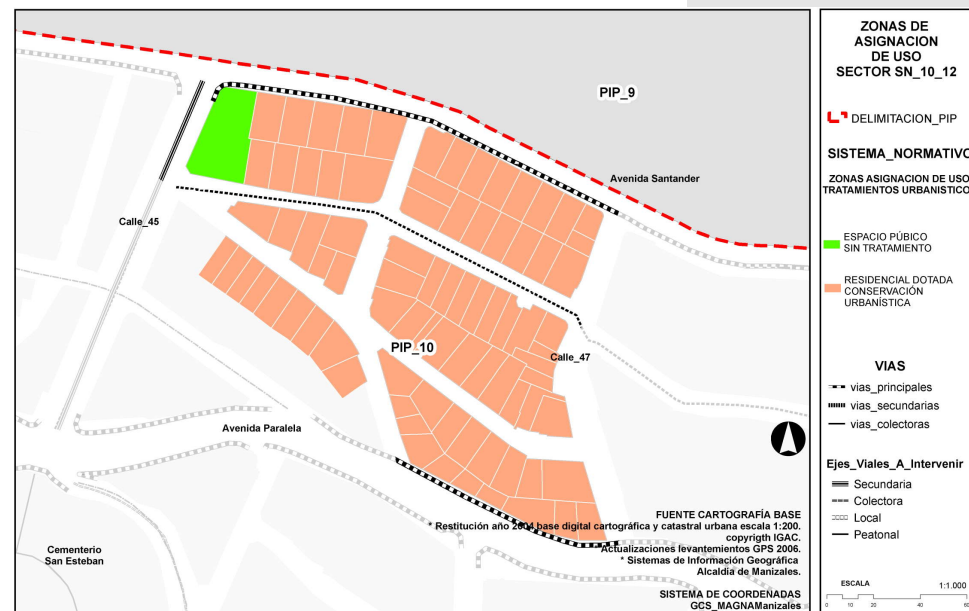
TRATAMIENTO: Conservación Urbanística.

BARRIOS: Parte Lleras

LOCALIZACIÓN



La delimitación de este sector obedece a la homogeneidad morfológica y tipológica característica del Barrio Lleras, calificado en su mayoría como de Conservación Urbanística, altamente influenciado por el Eje Estructurante de la Av. Santander y la calle 45 (Avenida de las Araucarias). Debido a sus valores de escala e imagen urbana, se define una norma que permita la conservación de los mismos y una asignación de uso que proteja el sector de la fuerte dinámica que se da sobre la Av. Santander.



MANIZALES

USOS PERMITIDOS

USO(s) PRINCIPAL(es)

VIVIENDA

SE PERMITE UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR.

USOS COMPLEMENTARIOS

| CÓDIGO | NIVEL IMPACTO | REQUERIMIENTOS |
|--------|---------------|---|
| C1 | Bajo | Dos por cuadra. La actividad de estancillo solo se permite sobre vías principales y secundarias 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 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 | Bajo | Uno por cuadra. |
| C3 | Medio | Se permite sobre la Av. Santander y la Av Paralela y solo en el primer piso de las edificaciones. |
| S8 | Bajo | Dos por cuadra. |
| S8 | Medio | Se permite sobre la Av. Santander y Paralela. |
| IE_1 | Bajo | Requiere Edificación Especializada. No podrá ubicarse sobre las Avenidas Santander y Paralela. |
| IDA_1 | Bajo | |

USOS COMPATIBLES

| | | |
|------|---------------|---|
| VM | Multifamiliar | Se permiten las subdivisiones y ampliaciones en edificaciones existentes que adopten esta modalidad de vivienda u obras nuevas que cumplan todos los requerimientos. El área mínima de las vivienda producidas será de 60 m2. |
| C5 | Bajo | Se permite sobre las Avenidas Santander y Paralela. Uno por cuadra. 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. |
| S5 | Bajo | Se permite sobre las Avenidas Santander y Paralela. Dos por cuadra. |
| S12 | | Solo se permite en el primer piso de las edificaciones, y en locales independientes de máx. 30m2. Dos por cuadra. |
| S15 | Medio | Se permite sobre las Avenidas Santander y Paralela. Uno por cuadra. |
| S16 | Medio | Uno por cuadra. |
| S18 | Alto | Uno por cuadra. |
| IC-1 | Medio alto | Requiere Edificación Especializada. |
| IS-1 | Medio | Solo se permiten las actividades relacionadas con consultorios médicos ubicados en el primer piso de las edificaciones. Serán consultorios independientes de máx. 30 m2 con intensidad de dos por cuadra. |

NORMATIVIDAD

EDIFICABILIDAD

| ÍNDICES | | |
|------------------------|-----|--|
| CONSTRUCCIÓN BÁSICO | 1,2 | |
| CONSTRUCCIÓN ADICIONAL | | |
| OCUPACIÓN | 0,7 | |
| ALTURA MÁXIMA (Pisos) | 2 | |

| RETIROS | | |
|-----------|---|--|
| FRONTAL | Se ajustarán al cuadro de secciones viales. | |
| POSTERIOR | 3 m. | |
| LATERALES | 0,0 | |

| CESIONES | | |
|----------------------|--|--|
| PARA ESPACIO PÚBLICO | 14 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 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 | | |
|--------------------|-----|--|
| FRENTE MÍNIMO (ml) | 8 | |
| ÁREA MÍNIMA (m2) | 120 | |

| CARACTERÍSTICAS ESPECIALES | E P | | REQUERIMIENTOS |
|----------------------------|-----|---|---|
| | E | P | |
| VOLADIZO (ml) | | | |
| ALERO (ml) | | X | Ver norma general de empalme de características especiales. |
| OCHAVE (ml) | | | |
| BALCÓN (ml) | | | |
| 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.
- No se admitirá la subdivisión de lotes.
- 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 mínimo establecido en la presente ficha, solo podrán desarrollar el uso principal y un único local con uso de impacto bajo. Si tienen un área entre 35 m2 y 70 m2, y frente entre 4m y 7m solo podrán desarrollar vivienda unifamiliar.
- 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 mas de 15 cm.
- 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.

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 10-12 US