

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, Espacio Público

TRATAMIENTO: Conservación Urbanística, BIC.

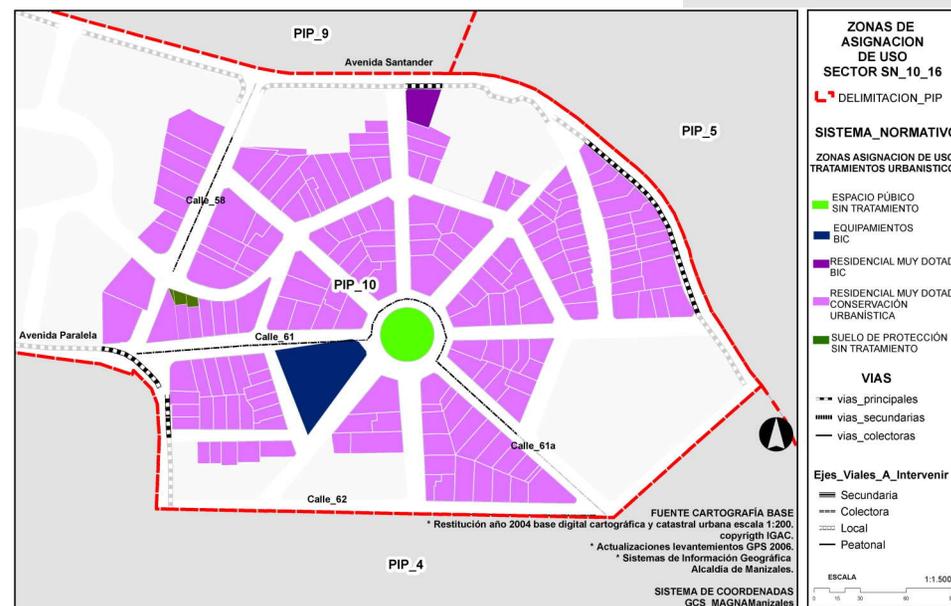
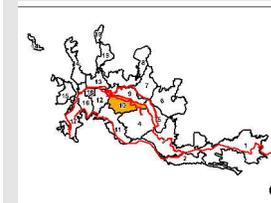
BARRIOS: Parte La Estrella, Parte Belén.

LOCALIZACIÓN



FUENTE: IGAC - AEROFOTOGRAFÍA 2003

Este sector comprende los predios del barrio estrella que han sido calificados como de conservación urbanística, y que además de su vocación residencial histórica, tienen una fuerte tendencia a la prestación de servicios complementarios a la Zona Universitaria. Por tanto, la normativa será consecuente con la conservación de los valores urbanos propios del sector.



MANIZALES

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 se permite solo en vías colectoras uno por las dos cuadras enfrentadas y solo en el primer piso de las edificaciones. Sobre la Av. Santander puede ocupar la totalidad de la edificación. La actividad de estancillo 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 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	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
C3	Medio	Se permiten sobre vías colectoras y solo en el primer piso de las edificaciones y máximo dos por cuadra. Sobre la Av. Santander se permiten sin restricciones de intensidad.
C5	Bajo	Uno por las dos cuadras enfrentadas 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 andén de la edificación.
S8	Bajo y Medio	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
S8	Medio	Se permiten sobre vías colectoras y solo en el primer piso de las edificaciones y máximo dos por cuadra. Sobre la Av. Santander se permiten sin restricciones de intensidad.
IE-1	Bajo Medio Alto	Requieren Edificación Especializada. No podrán ubicarse sobre la Av. Santander ni la Calle 62
IDA1	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.
S5	Bajo	Solo se permite en los predios con frente sobre vías colectoras. Uno por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones. Sobre la Av. Santander se permiten dos por cuadra.
S9	Medio	Solo se permite la actividad de restaurante, Sobre vías colectoras se permite uno por cuadra. Sobre la Avenida Santander se permiten sin restricciones de intensidad.
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. Puede ubicarse en el BIC identificado con ID - PH 10300420001, siempre y cuando ejecute la especialización de la edificación, de forma que el uso se pueda desarrollar adecuadamente, y en los términos establecidos en el respectivo PEP.
IS_1	Medio	Dos por manzana y solamente uno por las dos cuadras enfrentadas. Requiere edificación Especializada.
I12	Medio	Uno por las dos cuadras enfrentadas y solo en el primer piso de las edificaciones.
ICR	Alto	Se permiten en predios esquineros, uno por las dos cuadras enfrentadas.
IC_2	Alto	Requiere edificación especializada. Puede ubicarse en el BIC identificado con ID - PH 10300420001, siempre y cuando ejecute la especialización de la edificación, de forma que el uso se pueda desarrollar adecuadamente, y en los términos establecidos en el respectivo PEP.

NORMATIVIDAD

EDIFICABILIDAD

ÍNDICES		
CONSTRUCCIÓN BÁSICO	2	
CONSTRUCCIÓN ADICIONAL		
OCUPACIÓN	0,75	
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3	

RETIROS		
FRONTAL	Se ajustarán al cuadro de secciones viales.	
POSTERIOR	Norma de Patios.	
LATERALES	0,0	

CESIONES		
PARA ESPACIO PÚBLICO	13,6 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 vivienda nueva
	1	Por cada 2 viviendas entre 25 y 49 m ²
MULTIFAMILIARES	1	Por cada vivienda entre 50 y 100 m ²
	2	Por cada vivienda superior a 101 m ²

MORFOLOGÍA URBANA

LOTES		
FRENTE MÍNIMO (ml)	8	
ÁREA MÍNIMA (m ²)	150	

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES		E P		REQUERIMIENTOS
VOLADIZO (ml)	0,60m		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 tipología edificatoria del sector será CONTINUA.
- En caso de intervención de rehabilitación y subdivisión de las construcciones la norma de parqueaderos se regirá con las disposiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Específicas. Así mismo, los índices de cesión a exigir serán el correspondiente a la mitad del establecido en la presente ficha.
- El antejardín deberá ser zona verde empedrada y arborizada como mínimo en un 60%. En caso de que la dimensión del antejardín sea mayor a la establecida en el cuadro de secciones viales, se deberá conservar con la dimensión de su estado actual.
- Los predios que no cumplan con el área y frente mínimo establecido en la presente ficha, podrán desarrollar únicamente los usos principal y complementarios. Si el predio tiene un área menor a 70 m² o un frente entre 4m y 7m solo podrá desarrollar vivienda unifamiliar con un único uso complementario de nivel de impacto bajo.
- Se podrán ubicar escaleras con pendientes positivas, que estén máximo a 1.20 metros del nivel del andén.
- Cuando se construya voladizo, no se permite el balcón en el mismo plano del voladizo.
- 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.
- El predio identificado con ID-PH 10300360001, que tiene tratamiento de BIC, deberá conservar el área libre del predio como de uso público, evitando cerramientos o cualquier tipo de elemento que desvirtúe la percepción de parque que tiene actualmente.
- Para los predios con tratamiento urbanístico de BIC o colindantes con éstos, ver las Normas Urbanísticas Específicas en los artículos 120, 121 y 122.

USOS 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 10-16