



DELIMITACION AREA AFECTADA

Carácter: Municipal

Criterios de delimitación:

Mediante el **Decreto 0228 del 26 de septiembre de 2003**, se declara la sede de la Fundación Universidad de Manizales – Antiguo Colegio del Sagrado Corazón- un bien inmueble de interés cultural municipal. La declaratoria, destaca a este inmueble por su valor de **Autenticidad**, al “... hacer parte del repertorio formal de los edificios que afianzaron el modernismo en la labor arquitectónica en la ciudad. Uno de los elementos mas importantes es el uso del material de acabado (granito), el cual se trabaja de manera racional y exponiéndose en muchos casos para definir la fachada”

El inmueble con identificación catastral No. **1-04-0312-0281-000**, Una obra del Ingeniero (1925) y Arquitecto (1925) Alfonso Carvajal, que data del año 1950-1969 (8ava época – preludio del modernismo), quien realizó adicionalmente : El Seminario Mayor; El Palacio Municipal; El Colegio del Sagrado Corazón; Lo Cuarteles de Milán y El Instituto Universitario.

Particularmente para en el inmueble BIC “...se excluye cualquier tipo de reminiscencia historicista o tradicional la volumetría se hace franca, definida, en forma prismática; el artesonado, la decoración, los vitrales, pierden vigencia para dar paso a las líneas sencillas, elegantes, a los grandes ventanales; la horizontalidad y el abandono de la simetría entran a formar el nuevo espacio urbano que se define”.

Un reconocimiento, que permite establecer una delimitación del área afectada (la unidad física o bien inmueble y la predial).



DELIMITACION DEL AREA AFECTADA

- Delimitación del Bien
- Delimitación predial

Localización Bien inmueble

FUENTE CARTOGRAFÍA BASE
Sistema de Información Geográfica SIG
Alcaldía de Manizales. Junio 2014

1. BIBLIOGRAFIA

1. Decreto No.0228 de 2003 (septiembre 26), “Por medio del cual se declara a la sede de la Fundación Universidad de Manizales – Antiguo Colegio del Sagrado Corazón- como bien inmueble de interés cultural ”.



INTERVENCIONES EN EL AREA AFECTADA



Predio BIC Fundación Universidad de Manizales (1-04-0312-0281)

Intervenciones en el predio:

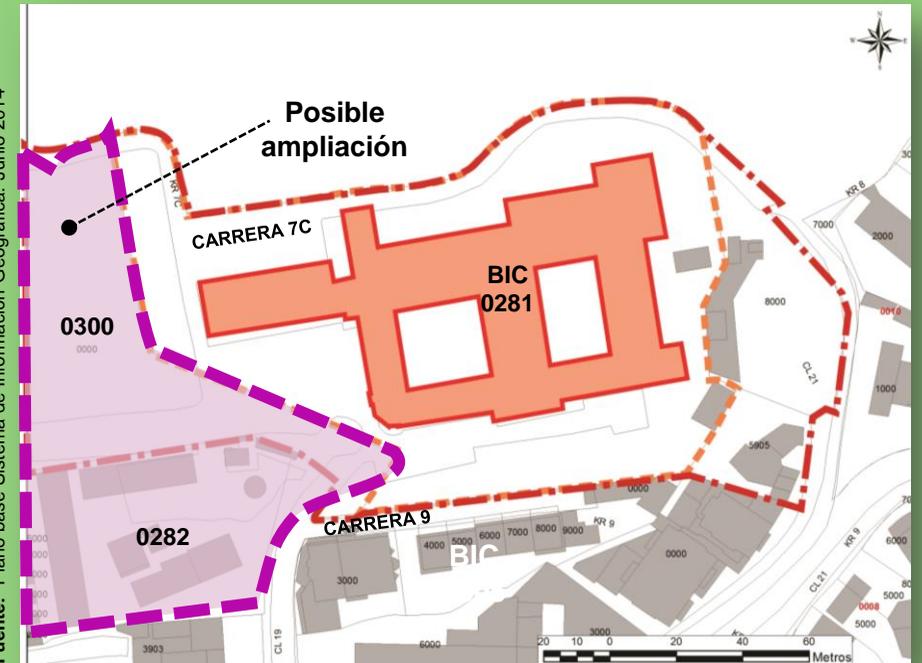
El Inmueble BIC se clasifica en la categoría de **Grupo arquitectónico** que señala el **Decreto 1080 de 2015 del Ministerio de Cultura**, y se define para su intervención el **Nivel 1. Conservación integral**, el cual especifica las siguientes obras a realizar: Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación. ¹

“El esquema de funcionamiento (del inmueble) se resuelve a partir de una amplio corredor, al cual se adosan las aulas y una circulación vertical, la que sobresale del volumen general del edificio. Igualmente se definen las franjas horizontales, que en el caso de las aulas se marca por lleno y vidrio y en el de las circulaciones por lleno y vacío. Se marcan también los elementos estructurales, tanto placas como columnas, que imprimen un reticulado fundido con las franjas horizontales.”²

“...el sistema funcional básico de las aulas no es el definidor de volumetría, realizando un movimiento entre volúmenes que permite posibilidades urbanas más interesantes y enriquece las sensaciones al observador en el recorrido por su interior. La presencia de plantas libres, plazoletas, diferentes ambientes y una espacialidad mas “acogedora”, hacen que esta obra se destaque entre las realizaciones modernas en el campo educativo en la ciudad, Tipología de claustro con dos patios, contando con un área construida de 18.500 m².”

Con el fin de determinar un área de crecimiento futuro para funciones complementarias al uso existente (institucional educativo), el escenario de ampliación estaría determinado en el desarrollo de edificabilidad en los predios **1-04-0312-300-000, 1-04-0312-282-000** que hacen parte de las áreas de posible crecimiento, con un área respectiva **5483,12 m² y 3795, 08**. **La áreas de aprovechamiento** conformarían un lote con un área total de **9278,2 m²**.

Fuente: Plano base Sistema de Información Geográfica. Junio 2014



— — — — — Delimitación área afectada — — — — — Áreas para ampliación

La “ planta dispuesta a manera de claustro, en la cual se encuentran patios enmarcados por corredores. Su altura básica es de tres pisos y su cubierta es plana”.

Nota: Los predios para su desarrollo aplicarían los lineamientos establecidos por el **Ámbito Normativo 3 (AN3)**, las Normas Generales del POT (Anexo A-5) y la **NTC 4595 de 1999 (Instituciones educativas)**.

1. BIBLIOGRAFIA

Decreto Nacional 1080 de 2015 (mayo 26) “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura”, el que compila entre otros el Decreto No.763 de 2009 (marzo 10).

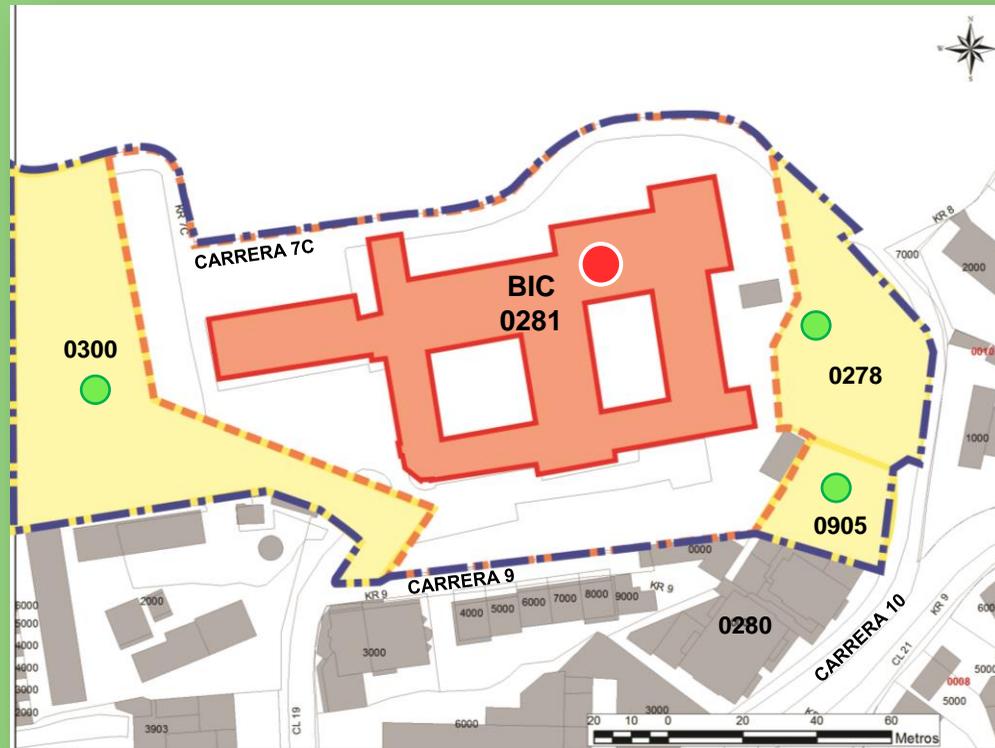
Ley 1185 de 2008 (12 de marzo) “ Por la cual se modifica y adiciona la Ley 397 de 1997- Ley General de Cultura y se dictan otras disposiciones “

1, Artículo 2,4,1,1,7 Nivel permitido de intervención del Decreto Nacional 1080 de 2015, anteriormente artículo 20 del Decreto No.763 de 2009 (marzo 10).

2. Decreto No.0228 de 2003 (septiembre 26), “Por del cual se declara a la sede de la Fundación Universidad de Manizales – Antiguo Colegio del Sagrado Corazón- como bien inmueble e interés cultural municipal”.



IDENTIFICACION PREDIAL EN LA ZONA DE INFLUENCIA



FUENTE CARTOGRAFÍA BASE
Sistema de Información Geográfica SIG
Alcaldía de Manizales. Junio 2014

- BIC Inmueble (Municipal)
- Predios de empalme - Colindantes-
- Delimitación zona de influencia
- Delimitación Zona de empalme
- Intervención posterior



Predio 01-04-0312-0281-000 (BIC) desde la Carrera 7C



Predio colindante 0300



Predio no colindante 0280 sobre la Carrera 10

Generalidades:

La zona de influencia está conformada por los predios colindantes con el BIC (1-03-0137-0005-000) y que determinan el perímetro de la zona de empalme.

MZ	FICHA CATASTRAL
0312	1-04-0312-0281-000 (BIC)
	1-04-0312-0278-000
	1-04-0312-0300-000
	1-04-0312-0905-905

Este bien de interés cultural ocupa el predio de mayor extensión en la manzana 0312 y por las condiciones de su emplazamiento (posición elevada a nivel topográfico) y la presencia de asilamientos laterales (franjas verdes) que reafirman las características de una construcción exenta, en referencia al lindero, por lo tanto no requiere normas de empalme.



NORMATIVA DEL SECTOR EN LA ZONA DE INFLUENCIA

Generalidades:

La zona de influencia está conformada por el Área de actividad Institucional y dos (2) Tratamientos Urbanísticos: Renovación Urbana – Reactivación y Conservación, dentro del Ámbito Normativo 3 (AN3).

El área afectada (predio) 1-03-0137-0005-000 (BIC) está especificada por el Área de Actividad Institucional y el Tratamiento de Conservación Nivel 1, (integral) y disposiciones adicionales para los predios de empalme.

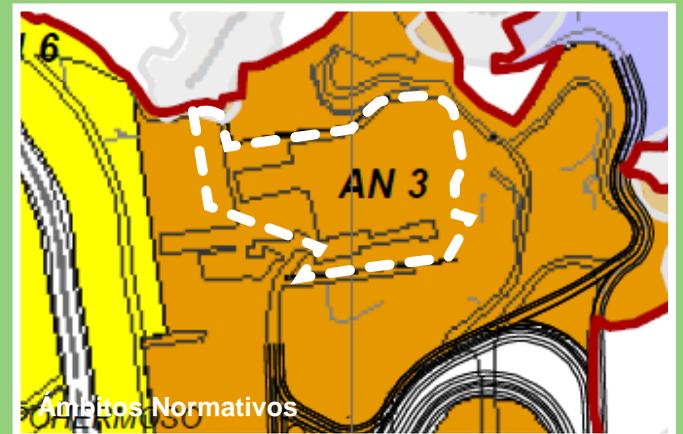
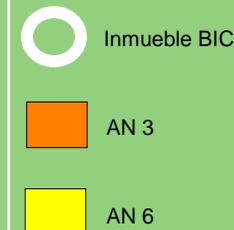
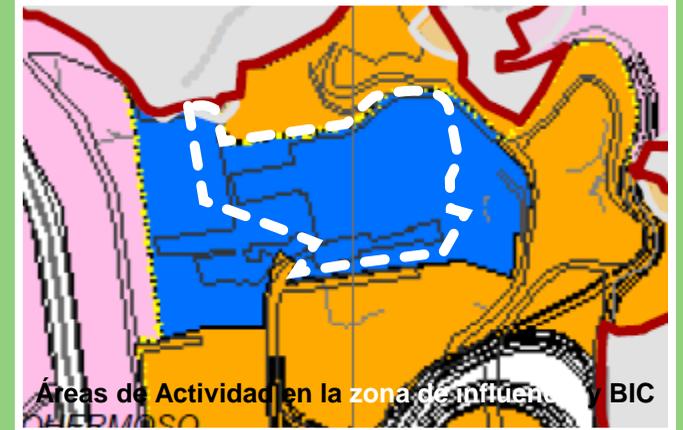
ÁREAS DE ACTIVIDAD, TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS NORMATIVOS

AREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO URBANISTICO	AMBITO NORMATIVO	APLICACIÓN
Institucional	Conservación Nivel 1	3	BIC
Institucional	Renovación urbana - Reactivación	3	ZONA DE INFLUENCIA (Predios colindantes)

ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN PARA EL ÁMBITO NORMATIVO

ÁMBITO NORMATIVO 3				
INDICE CONST.	Frente lote m	I.C	I.C. Adicional	I.C. Total
		Para todos los frentes	3,5	1,0
	Únicamente para proyectos que dispongan mínimo el 20% del área útil del lote para espacio libre (parque o plazoleta). El área mínima destinada para parque o plazoleta será de 200 m2, medida desde el borde interior del andén hasta una línea paralela al eje de la vía de mayor jerarquía. Se permite el aprovechamiento por debajo del espacio libre.	4,5	N.A	4,5
INDICE OCUP.	La ocupación será la resultante luego de dejar los retiros y aislamientos correspondientes.			

El índice de construcción Adicional aplica solo para transferencia de derechos de construcción de los BIC y AIA., según cuadro de equivalencias.



1. BIBLIOGRAFIA

POT 2017-2031 "Por el cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales". Sistema Normativo Urbano, Áreas de actividad, Tratamientos urbanísticos y Ámbitos normativos. Anexo A-3

Las definiciones de la presente ficha normativa, se encuentran referenciadas en el numeral 1,2,1,1 Definiciones del Anexo A-5 Normas Generales POT 2017-2031 "Por el cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales".



COMPENSACIONES

SIMULACIÓN DE APLICACIÓN DE LA NORMA PARA COMPENSACIÓN

Al partir de la unidad predial: **A lote m2**

Alote * IO (Norma NTC 4595 Instituciones educativas)

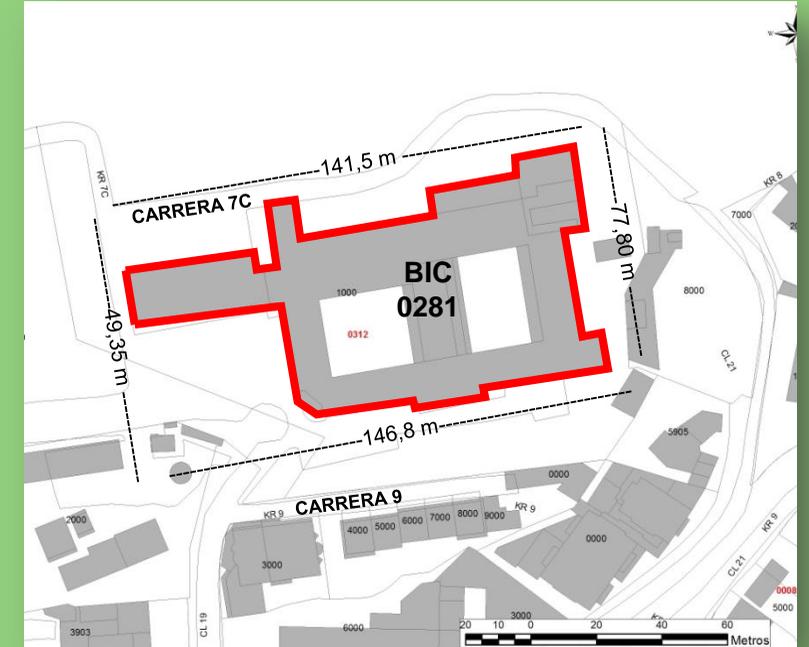
Alote * (IC AN) = M2 totales a construir igual a Edificabilidad Norma Propuesta

AEdificabilidad - Aconstruida actual = Área para compensación (Diferencia entre áreas)

El Bien de Interés Cultural posee un estímulo de compensación por concepto de mayor edificabilidad respecto al sector donde se emplaza, la idea es poder redimir este derecho en zonas donde esté autorizado el Índice de Construcción Adicional, y se puede hacer de dos formas: Pagando al propietario del BIC con el fondo para obras que se crea en el municipio mediante los recaudos que se efectúan por concepto de la venta de los derechos de construcción o redimiendo directamente en un lote que tenga derechos adicionales los metros cuadrados que representan la diferencia entre la norma actual y la edificabilidad construida en la actualidad en el predio BIC.

El **predio 0281** posee opciones de edificabilidad, y para llevarlas a cabo debe fijar los índices de ocupación y construcción especificados por la **NTC 4595 de 1999** para instituciones educativas. Lo anterior determina que no aplica para el proceso de compensación.

El inmueble adicionalmente podrá recibir estímulos tributarios, siempre y cuando cumpla con las condiciones generales dispuestas en el **Acuerdo No. 0861 del 11 de diciembre de 2014** “Por el cual se establecen estímulos al patrimonio cultural en el Municipio de Manizales”.



DATOS DEL PREDIO BIEN DE INTERES CULTURAL

Frente sobre la Carrera 7C: 141,50 ml

Frente sobre la Carrera 9 : 146,80 ml

Transversal promedio : 77,80 ml

Fuente: Fichas Catastrales 1988

Área predio 01-04-0312-0281-000 : 15297, 71 m2

Fuente SIG (Sistema de Información Geográfico,
Alcaldía de Manizales)

Nota: Los valores aquí consignados son referenciales

1. BIBLIOGRAFIA

Las definiciones de la presente ficha normativa, se encuentran referenciadas en el numeral 1,2,1,1 Definiciones del Anexo A-5 Normas Generales POT 2017-2031 “Por el cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales”.