

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 con usos complementarios, Espacio Público, Suelo de Protección.

TRATAMIENTO: Mejoramiento Integral

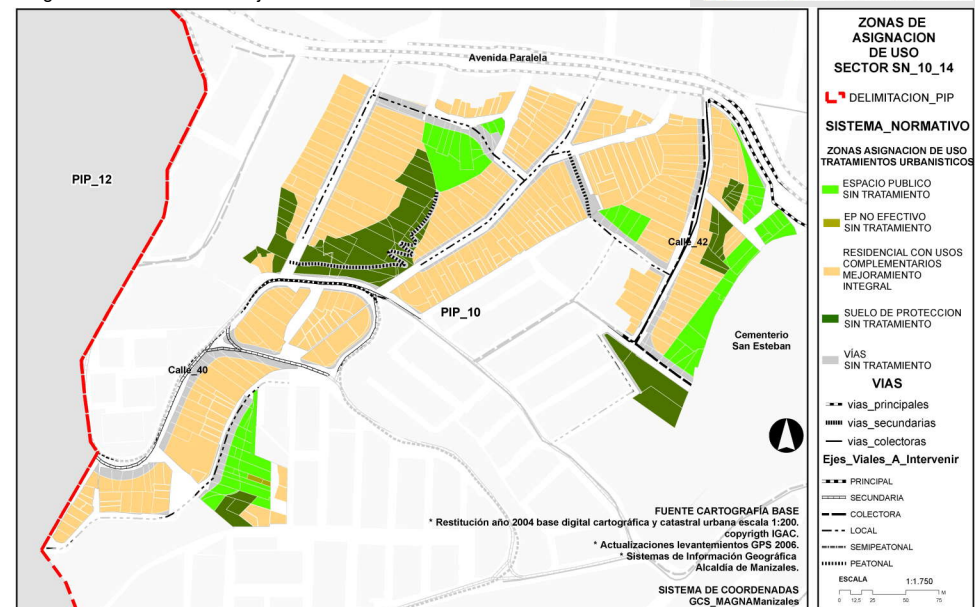
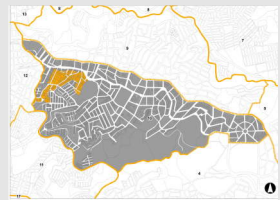
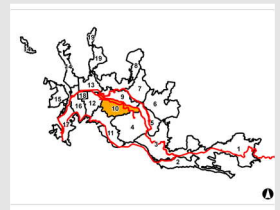
BARRIOS: Parte Uribe, Parte Velez.

LOCALIZACIÓN



FUENTE: IGAC - AEROFOTOGRAFÍA 2003

Se constituye por predios de los barrios Vélez y Uribe cuyas características morfológicas y tipológicas pertenecen a la primera época de constitución de la pieza, las cuales presentan un evidente deterioro de su imagen urbana, conflictos de accesibilidad, un déficit considerable de espacio público y aprovechamiento deficiente de sus suelos de protección. Por tal motivo, se pretende que mediante la figura del mejoramiento integral, proyectos puntuales de espacio público y operaciones urbanas, se revitalice la condición residencial de la zona, a partir de su integración coherente con el tejido urbano de la ciudad.



USOS PERMITIDOS

USO(s) PRINCIPAL(es)

VIVIENDA

SE PERMITE UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR.

USOS COMPLEMENTARIOS

CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	REQUERIMIENTOS
C1	Bajo y Medio	En el impacto bajo se permite dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones. En el impacto medio se permite sobre la Calle 42 y la vía secundaria, uno por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones. La actividad de estancillo solo se permite sobre vías secundarias 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 de finido por la Secretaría de Gobierno.
C3	Bajo	Uno por costado de manzana y solo en el primer piso de las edificaciones.
C3	Medio	Se permite sobre la Calle 42 y la vía secundaria, uno por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
C5	Bajo	Se permite sobre la Calle 42 y la vía secundaria, 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 o andén de la edificación.
S8	Bajo	Uno por costado de manzana.
IE_1	Bajo	Podrá ubicarse sobre vías locales.
IDA1	Bajo	

USOS COMPATIBLES

S5	Bajo	Se permite sobre la Calle 42 y la vía secundaria, uno por las dos cuadras enfrentadas y solo en el primer piso de las edificaciones.
S8	Medio	Se permite sobre la Calle 42 y la vía secundaria, uno por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
S12		Se permite en locales con área máxima de 30m ² .
S15	Medio	Se permite uno cada 200 metros.
S16	Medio	Se permite uno por cuadra.
S18	Alto	Solo se permite la actividad N853200. Se permite sobre la calle 42 y sobre la vía secundaria, uno por cuadra. Requiere Edificación Especializada.
IL2	Medio	Uno por las dos cuadras enfrentadas.

PIP

NORMATIVIDAD

EDIFICABILIDAD

ÍNDICES		
CONSTRUCCIÓN BÁSICO	1,2	
CONSTRUCCIÓN ADICIONAL		
OCUPACIÓN	0,65	
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2	

RETIROS		
FRONTAL	Se ajustarán al cuadro de secciones viales	
POSTERIOR	3,5 metros	
LATERALES	0,0	

CESIONES		
PARA ESPACIO PÚBLICO	15,6 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 unidad de vivienda nueva de área => 100 m ²

MORFOLOGÍA URBANA

LOTES		
FRENTE MÍNIMO (ml)	7	
ÁREA MÍNIMA (m ²)	100	

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES		E P		REQUERIMIENTOS
VOLADIZO (ml)	0.50m		X	Ver norma general de empalme de características especiales.
ALERO (ml)			X	Ver norma general de empalme de características especiales.
OCHAVE (ml)		X		Ver norma general de empalme de características especiales.
BALCÓN (ml)				
TERRAZA			X	Ver norma general de empalme de características especiales.
ANTEJARDÍN		X		Se exige en todas las vía que cuentan con antejardín y se sujetaran al cuadro de secciones viales

E: Exigida - P: Permitida - No Permitida

REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS

- La característica especial de voladizo solo se permite en aquellos sitios en que la sección vial cu ente con antejardín.
- La característica especial de Ochave se exigirá en todos los predios esquineros que no cuenten con antejardín.
- La tipología edificatoria del sector será CONTINUA.
- No se exigirán parqueaderos para Bifamiliares que den frente a vías o conectores peatonales.
- Los predios con frente entre 6m y 3,5m, o que tengan un área entre 70 m² y 35 m² solo podrán desarrollar el uso principal en la tipología unifamiliar con un único local de uso de impacto bajo.
- Los predios con frente menor a 5m no requerirán parqueadero.
- Los predios con afectaciones por Espacio Público o Suelo de Protección, efectuarán el retiro establecido a partir del límite de la afectación y no desde el lindero posterior del predio.
- Los predios con área efectiva =< 60 m² no tendrán que efectuar el retiro posterior, sin importar que estén o no afectados por suelo de protección o cualquier otra carga urbanística. Estos se regirán por la norma de patios.

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.



H-01 US