

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.

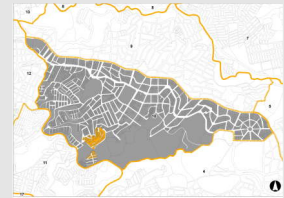
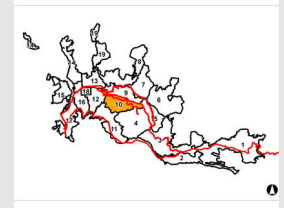
TRATAMIENTO: Mejoramiento Integral

BARRIOS: Parte Gonzalez, Parte Colombia, Parte Persia.

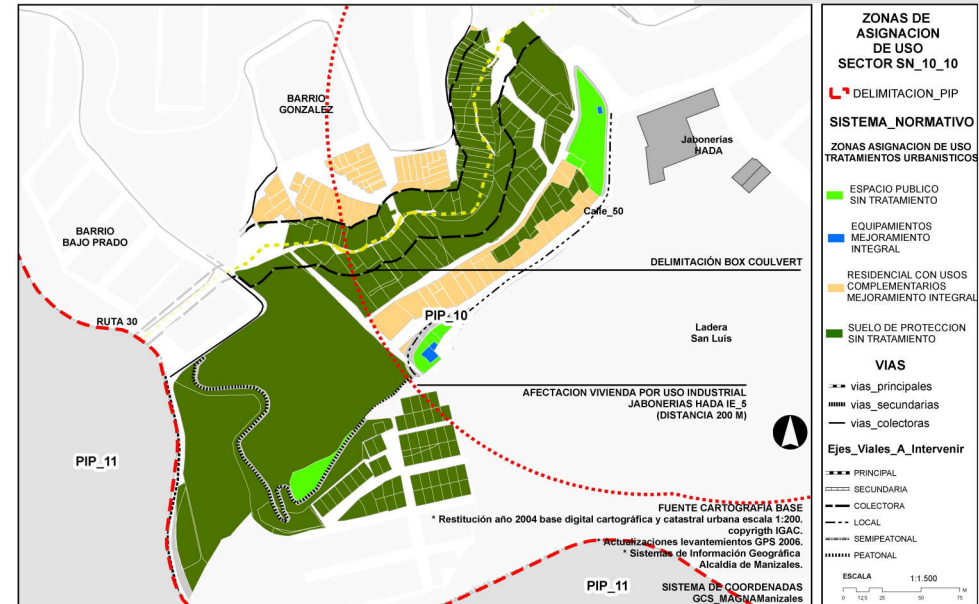
LOCALIZACIÓN



FUENTE: IGAC - AEROFOTOGRAFÍA 2003



Esta zona se delimitó a partir de la condición deficitaria de Sistemas Estructurantes y la ilegalidad urbanística característica de gran parte del sector, en el cual es evidente el deterioro de la imagen urbana y la presencia de la mayoría de los suelos de protección de la pieza. Por tanto, se pretende, mediante la normativa, recuperar las condiciones ambientales inherentes a la zona, aprovechar sus valores paisajísticos y lograr la formalidad urbanística en los casos en que sea necesario.



USOS PERMITIDOS

USO(s) PRINCIPAL(es)

VIVIENDA

SE PERMITE UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR.

USOS COMPLEMENTARIOS

CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	REQUERIMIENTOS
C1	Bajo	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones. La actividad de estancillo solo se permite sobre vías 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 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.
S8	Bajo	Dos por costado de manzana.
IE_1	Bajo	Uno por manzana
IDA1	Bajo	

USOS COMPATIBLES

S5	Bajo	Uno por las dos cuadras enfrentadas y solo en el primer piso de las edificaciones.
S8	Medio	Uno por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones. Sobre la Calle 50 se permiten tres por cuadra.
S16	Medio	Uno por cuadra.
II2	Medio	Uno por las dos cuadras enfrentadas.

NORMATIVIDAD

EDIFICABILIDAD

ÍNDICES	
CONSTRUCCIÓN BÁSICO	1,5
CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	
OCUPACIÓN	0,85
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2

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

CESIONES	
PARA ESPACIO PÚBLICO	17,9 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 unidad de vivienda nueva de área => 100 m2

MORFOLOGÍA URBANA

LOTES	
FRENTE MÍNIMO (ml)	6
ÁREA MÍNIMA (m2)	60

	E	P	REQUERIMIENTOS
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	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)		
	BALCÓN (ml)		X Ver norma general de empalme de características especiales.
	TERRAZA		X Ver norma general de empalme de características especiales.
	ANTEJARDÍN	X	

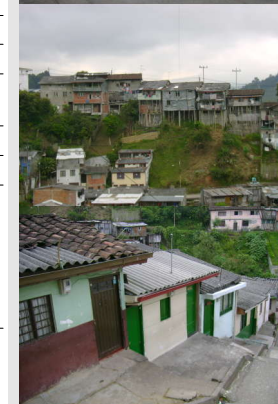
E: Exigida - P: Permitida - No Permitida

REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS

- La característica especial de voladizo solo se permite en los predio con frente sobre la Calle 48c entre Carreras 32 bis y 29b, y sobre la Calle 50.
- Los predios que no cumplen con el área o frente mínimos establecidos solo podrán desarrollar el uso principal en la tipología unifamiliar, siempre y cuando tengan un área mayor a 35 m2 y frente igual o mayor a 3,5 m.
- Los predios que están afectados total o parcialmente por suelo de protección y espacio público que actualmente están construidos, solo podrán mantener los usos actuales y realizar acciones de reparación y mantenimiento de la edificación.
- Las edificaciones que están en zona de riesgo, solo podrán mantener los usos actuales y realizar acciones de reparación y mantenimiento de la edificación, hasta tanto se tomen las acciones correspondientes para la mitigación del riesgo.
- Los predios que están en el área de afectación del uso IE_5 (Jabonerías Hada), cuyo uso actual es el residencial, en caso de continuar con dicho uso, solo podrá realizar acciones de reparación y mantenimiento de la edificación, hasta que se efectúe un cambio de uso del IE_5. En ningún caso se podrán aumentar el número de unidades de vivienda dentro de la franja.
- Ver Normas Urbanísticas Específicas para requerimientos 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.



01-01 US