

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, Equipamientos y Suelo de Protección.
TRATAMIENTO: Consolidación Cambio Volumétrico, BIC.

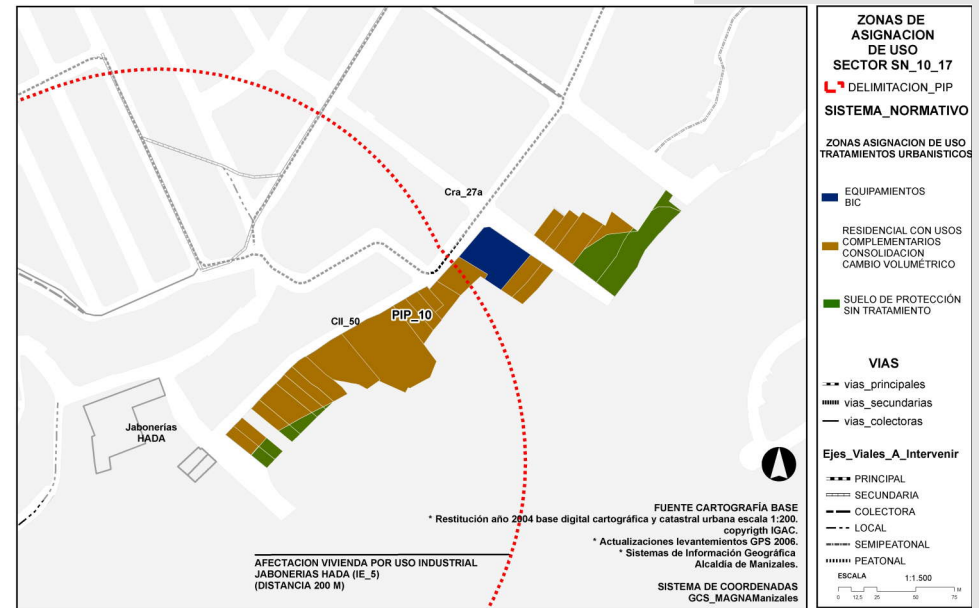
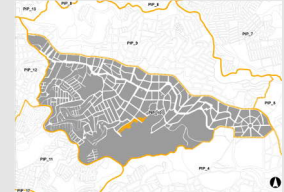
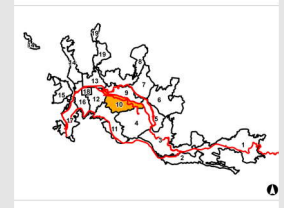
BARRIOS: Parte Versalles

LOCALIZACIÓN



FUENTE: IGAC - AEROFOTOGRAFÍA 2003

Este sector se definió a partir de la condición de borde urbano en el que se emplazan los predios, permitiéndoles un mayor aprovechamiento de la edificabilidad, y por ende de las calidades paisajísticas hacia la zona sur de la PIP y de la ciudad.



USOS PERMITIDOS

USO(s) PRINCIPAL(es)

VIVIENDA

SE PERMITE MULTIFAMILIAR

USOS COMPLEMENTARIOS

CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	REQUERIMIENTOS
C1	Bajo y Medio	El nivel de impacto bajo solo se permite en el primer piso de las edificaciones. El nivel de impacto medio se permite uno por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones, no se permite en los predios con único frente sobre la Cr 27a. La actividad de estancillo solo se permite sobre vías 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 CIIU 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 y medio	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
C5	Bajo	Uno por cuadra 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 y medio	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
IE_1	Bajo, Medio Alto	Podrá Ubicarse en la ZAU de equipamientos.
IDA1	Bajo	

USOS COMPATIBLES

VU - VB VAC	Residencial	Unifamiliar, Bifamiliar.
S5	Bajo	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
S12		Dos por cuadra.
S16	Medio	Dos por cuadra.
S18	Alto	Solo se permite la actividad N853200. Solo podrá ubicarse en la ZAU de Equipamientos.
IE-3	Bajo	Uno por cuadra.
IS-1	Medio	Se permiten las actividades relacionadas con consultorios médicos y solo en el primer piso de las edificaciones. Serán consultorios independientes de máx. 60 m2. Dos por cuadra.

NORMATIVIDAD

EDIFICABILIDAD

ÍNDICES		
CONSTRUCCIÓN BÁSICO	1,5	
CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	2,0	
Ocupación	0,7	0,6 para la aplicación del índice adicional
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3	8 pisos si se utiliza el índice de construcción adicional

RETROS		
FRONTAL		Se ajustarán al cuadro de secciones viales.
POSTERIOR	3m.	4m para el índice adicional desde el nivel de la rasante de la vía
LATERALES		4m para el índice adicional desde el nivel de la rasante de la vía

RESIONES		
PARA ESPACIO PÚBLICO	15,4 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 nueva unidad de vivienda
	1	Por cada 2 nuevas unidades de viviendas entre 25 y 49 m2
MULTIFAMILIARES	1	Por cada nueva unidad de vivienda entre 50 y 100 m2
	2	Por cada nueva unidad de vivienda superior a 101 m2

MORFOLOGÍA URBANA

LOTES		
FRENTE MÍNIMO (ml)	8	22 para aplicar índice adicional
ÁREA MÍNIMA (m2)	120	620 para aplicar el índice adicional

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	E P		REQUERIMIENTOS
VOLADIZO (ml)	1m	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 ajustarán al cuadro de secciones viales.

E: Exigida - P:Permitida - No Permitida

REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS

- La tipología del sector cuando se utilice el índice adicional variará entre Exenta y Semiexenta.
- Los predios en que se haga uso del índice de construcción adicional que tengan colindancia con edificios de 2 pisos, realizarán volúmenes de empalme con una profundidad máxima de 6m, y una altura máxima de 2 pisos. Para efectos de generar fugas visuales, los volúmenes de empalme deberán ser permeables en un 70% en el primer piso, de tal forma que las áreas libres resultantes de la aplicación de retiros y del índice de ocupación permitan el desarrollo de usos al interior del predio. En caso de que la colindancia se de con una edificación exenta, se deberán efectuar los retiros establecidos sin volumen de empalme, generando la fuga visual total.
- Los predios que desarrollen el índice adicional y tengan colindancia lateral con edificios de 3 pisos o mas, deberán generar continuidad volumétrica adosándose a la altura total o de empalme de la edificación colindante y luego cumplir con el retiro establecido en la presente ficha.
- No se admitirá la subdivisión de lotes.
- Cuando se construya voladizo, no se permite el balcón en el mismo plano del voladizo.
- Si al aplicar los retiros se da un índice de ocupación menor al establecido en la presente ficha, se deberán respetar los retiros. En el caso contrario, se deberá aplicar el índice de ocupación.
- Los predios que están en el área de afectación del uso IE_5 (Jabonerías Hada) e IP_4 (Riduco), cuyo uso actual es el residencial, en caso de continuar con dicho uso, solo podrán realizar acciones de reparación y mantenimiento de la edificación, hasta tanto se efectúe el cambio de uso industrial. En ningún caso se podrán aumentar el numero de unidades de vivienda dentro de la franja.
- Para los predios con tratamiento de BIC, o con colindancia con BIC ver las Normas Urbanísticas Específicas en los artículos 120, 121 y 122.

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 10-17