

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

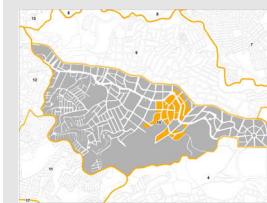
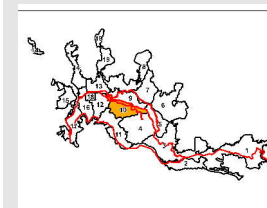
ZONA DE ASIGNACIÓN (ZAU): Residencial Dotada, Espacio Público, Suelo de Protección.

TRATAMIENTO: Consolidación con Densificación Moderada.

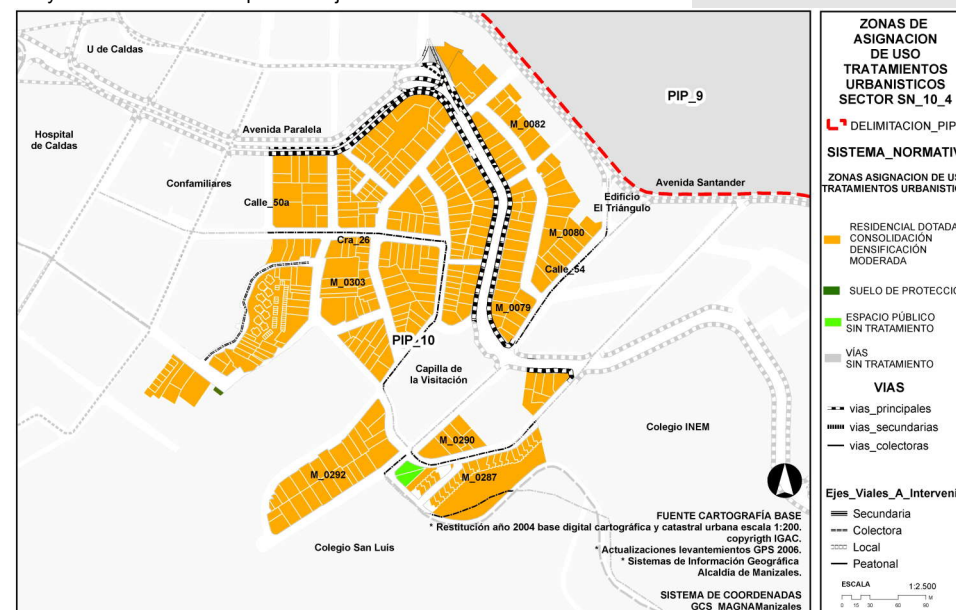
BARRIOS: Parte Arboleda, Parte Versalles.



LOCALIZACIÓN



Esta conformado por predios cuya Estructura predial permite un aprovechamiento mayor en edificabilidad, constituyendo un sector intermedio (en volumétricas e intensidad de usos) entre la Centralidad de Versalles y la zona de Conservación Urbanística del Barrio Belén, conservándose la vocación residencial a partir de los segundos pisos y mayores dinámicas en las plantas bajas.



USOS PERMITIDOS

Uso(s) PRINCIPAL(es)
VIVIENDA

VU - VB - VM

USOS COMPLEMENTARIOS

USOS COMPATIBLES

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 uno por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones. 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 instituciones 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.
C3	Medio alto	Se permite sobre la Calle 54 (entre Avenidas Santander y Paralela), la Avenida Paralela, Cra 26 y Calle 50a. Uno por cuadra y sob en el primer piso de las edificaciones.
C5	Bajo	Se permite sobre la Calle 54 (entre Avenidas Santander y Paralela), la Avenida Paralela, Cra 26 y Calle 50a. 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 de l antejardín o andén de la edificación.
S8	Bajo y Medio	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
S8	Alto	Se permite sobre la Calle 54 (entre Avenidas Santander y Paralela), la Avenida Paralela, Cra 26 y Calle 50a. Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
IE-1	Bajo Medio Alto	Requiere Edificación Especializada. Podrá ubicarse sobre vías locales.
IDA1	Bajo	
C5	Medio	Se permite sobre la Av. Paralela. Uno por las dos cuadras enfrentadas.
C11	Alto	Se permite sobre la Av. Paralela. Tendrán como área mínima 1200 m2. Se permite uno por las dos cuadras enfrentadas.
S2	Alto	Solo se permite la actividad I633104. uno por todo el sector. Se permite sobre la Avenida Paralela.
S5	Bajo	Uno por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
S9	Medio	Solo se permite la actividad de restaurante, sobre la Calle 54 (entre Avenidas Santander y Paralela), la Avenida Paralela y Calle50a. Uno por cuadra.
S11	Alto	No se permiten las actividades H551300, H551301 y H551302. Se permite uno por cuadra sobre la Calle 54 (entre Avenidas Santandery Paralela), la Avenida Paralela y la Calle 50a. Uno por cuadra.
S12		Solo se permite en locales Independientes o agrupados con área total en cualquier caso de 100 m2. Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
S12	Alto	Dos por cuadra. Se permite sobre la Calle 54 (entre Avenidas Santander y Paralela), la Avenida Paralela y Calle 50a.
S13	Alto	Dos por cuadra. Se permite sobre la Calle 54 (entre Avenidas Santander y Paralela), la Avenida Paralela y Calle 50a.
S15	Medio	Se permite sobre la Calle 54 (entre Avenidas Santander y Paralela) y la Avenida Paralela. Se permite uno cada 200 metros.
S16	Medio	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
S16	Alto	Se permite sobre la Calle 54 (entre Avenidas Santander y Paralela), la Avenida Paalela y Calle 50a. Uno por cuadra. Las salas de billar solo se permiten sobre la Av. Paralela.
S18	Alto	Solo se permite la actividad N853200. Uno por cuadra.
S21	Alto	La Secretaría de Planeación Municipal definirá los requerimientos específicos a cumplir por el uso. Se permite en las edificaciones que se haga uso del índice de construcción adicional y que además su diseño estructural tenga las especificaciones necesarias para soportar la infraestructura de la antena. No se permite en predios colindantes con predios de Conservación Urbanística o con BIC.
IE_3	Bajo	Uno por cuadra.
IE-3	Medio Alto	Se permite sobre la Calle 54 (entre Avenidas Santander y Paralela), la Avenida Paralela y Calle 50a. Uno por las dos cuadras enfrentadas y requiere edificación Especializada.
IC-1	Medio alto	Requiere edificación especializada.
IC-2	Alto	Requiere edificación especializada. Se permite sobre la Calle 54 (entre Avenidas Santander y Paralela), la Avenida Paralelay Calle 50a.
IS_1	Medio	Uno por las dos cuadras enfrentadas.
IS_1	Alto	Se permite sobre la Calle 54 (entre Avenidas Santander y Paralela), la Avenida Paralela y Calle 50a. Requiere Edificación Especializada. Uno por cuadra.
ICR	Alto	Uno por manzana y no se permitirá en las manzanas adyacentes a esta. Requiere Edificación Especializada. Ver NUE para gráfico ilustrativo.
IA_1	Medio Alto	Se permite sobre la Calle 54 (Entre Avenidas Santander y Paralela), la Avenida Paralela y Calle 50a.
IL_2	Medio	Requiere Edificación Especializada. Uno por las dos cuadras enfrentadas y solo en el primer piso de las edificaciones.

NORMATIVIDAD

EDIFICABILIDAD

ÍNDICES	VALOR	NOTAS
CONSTRUCCIÓN BÁSICO	1,5	
CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	1,0	
OCUPACIÓN	0,75	0,65 para la aplicación del índice adicional
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2 y medio	4 pisos para la aplicación del índice adicional

RETIROS	VALOR	NOTAS
FRONTAL	Se ajustarán al cuadro de secciones viales.	
POSTERIOR	3 m.	4m para la aplicación del índice adicional.
LATERALES	0	

CESIONES	VALOR	NOTAS
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	VALOR	NOTAS
UNIFAMILIARES Y BIFAMILIARES	1	Por cada vivienda nueva
	1	Por cada 2 viviendas entre 25 y 49 m2
MULTIFAMILIARES	1	Por cada vivienda entre 50 y 100 m2
	2	Por cada vivienda superior a 101 m2

MORFOLOGÍA URBANA

LOTES	VALOR	NOTAS
FRENTE MÍNIMO (ml)	10	
ÁREA MÍNIMA (m2)	150	

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	E P		REQUERIMIENTOS
	E	P	
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 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 característica especial de voladizo se exigirá en todas las manzana 0292, 0287, 0290, 0303, 0079, 0080, 0082.
- Los predios que tengan su único frente sobre callejones solo podrán desarrollar el uso residencial en las tipologías Unifamiliar y bifamiliar. Solo podrán hacer uso del índice de construcción básico.
- La tipología edificatoria del sector será CONTINUA.
- los predios que no cumplen con el área y frente mínimo establecido en la presente ficha, solo podrán desarrollar vivienda unifamiliar, bifamiliar y los usos complementarios y sólo podrán hacer uso de los índices de edificabilidad básica.
- Los predios con un área entre 35 m2 y 70 m2, y frente entre 4m y 7m solo podrán desarrollar vivienda unifamiliar y un único local con uso de impacto bajo.
- Cuando se construya voladizo, no se permite el balcón en el mismo plano del voladizo.
- En los antejardines se podrán ubicar escaleras con pendientes positivas, que estén máximo a 1.20 metros del nivel del andén. Las escaleras en antejardines que desarrollan la altura total para acceder a los segundos pisos, solo se permiten en las edificaciones que actualmente cuentan con esta.
- En los predios que estén ubicados en la misma cuadra y en las cuadras enfrentadas a predios con tratamiento de Conservación Urbanística o BIC, 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 más de 15 cm. Así mismo, el antejardín deberá ser zona verde emperdizada y arborizada como mínimo en un 60%.

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