

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): Equipamientos, Suelo de Protección, Espacio Público.

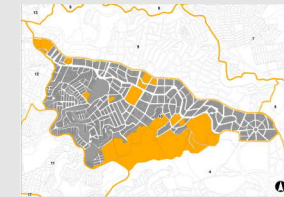
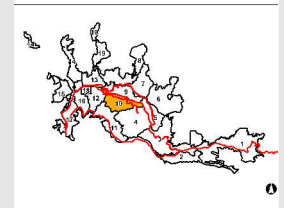
TRATAMIENTO: Consolidación con Patrones Actuales, BIC.

BARRIOS: Parte Belén, Parte Arboleda, Parte Persia, Parte Versalles. Parte Colombia, Parte Vélez, Parte Uribe, Parte Fundadores.

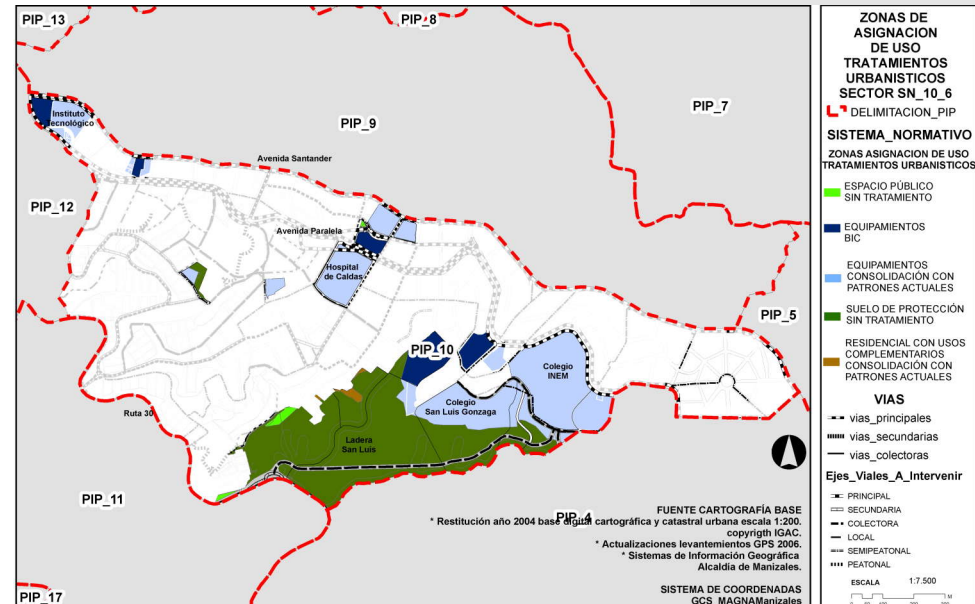
LOCALIZACIÓN



FUENTE: IGAC - AEROFOTOGRAFÍA 2003



Se constituye por los equipamientos colectivos de nivel ciudad o comuna, que pretenden consolidarse a partir de una normativa que permita la conformidad del uso, y asegurar, que en caso de presentarse algún cambio del mismo, se preserve la vocación de Equipamiento. Por otro lado, se conforma por una porción de la Parte Norte de la Ladera San Luis, la cual se pretende proteger y plantear como Área de Interés Ambiental, incrementando el índice de Espacio Público en el nivel general.



USOS PERMITIDOS

USO(s) PRINCIPAL(es)

IE_2
IS_3
Medio y Alto
Alto

CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	REQUERIMIENTOS
IE_4	Alto	Podrá desarrollarse en predios con áreas mayores a 3000 m2
IS_2	Medio Alto	Dos por todo el sector. Requiere Edificación Especializada.

USOS COMPLEMENTARIOS

C3	Bajo	Se permiten los usos de papelerías y relacionados, que se desarrollen como complemento a las actividades educativas.
S8	Bajo	Se permite como uso complementario para cualquier equipamiento.
ICR	Alto	Se permite en el predio identificado con ID-PH 10202910001.
IE_1	Medio Alto	Se permite sobre vías locales. Podrá estar en el mismo predio que otras actividades educativas.
IC_1	Medio Alto	Si se desarrolla en predios con áreas mayores a 1000 m2, solo podrá desarrollar el uso de Biblioteca.
IC_2	Alto	
IA_1	Medio	Dos por todo el sector.

USOS COMPATIBLES

NORMATIVIDAD

EDIFICABILIDAD

INDICES	
CONSTRUCCIÓN BÁSICO	1,0
CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	
OCUPACIÓN	0,6
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	

RETIROS	
FRONTAL	
POSTERIOR	
LATERALES	

CESIONES	
PARA ESPACIO PÚBLICO	No cede
PARA VÍAS	Se ajustarán al cuadro de secciones viales.
PARA EQUIPAMIENTOS	No cede.

La cuota de parqueaderos a cumplir es la establecida para cada grupo en el capítulo de usos del suelo del componente urbano del POT. Los usos que no tengan dicho requerimiento, se regirán a partir de los establecido en los artículos 129, 131 y 132 de las Normas Urbanísticas Específicas.

MORFOLOGÍA URBANA

LOTES	
FRENTE MÍNIMO (ml)	
ÁREA MÍNIMA (m2)	

	E	P	REQUERIMIENTOS
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	VOLADIZO (ml)		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	

REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS

- No se permiten subdivisiones de lotes.
- Los predios de las manzanas 0137 y 0193, que actualmente tiene usos diferentes a los equipamientos, solo podrán mantener los usos actuales y realizar acciones de reparación y mantenimiento de la edificación. Podrán desarrollar el uso de equipamiento mediante proyecto de ampliación de los equipamientos colindantes actuales.
- Los predios cuyas edificaciones sean exentas, deberán mantener dicha tipología. En caso de aquellos equipamientos cuya edificación sea de tipología continua y que por efecto de ampliaciones y el cumplimiento de las normas que regulan su funcionamiento requieran densificarse o cambiar su tipología a exenta, podrán hacerlo siempre y cuando generen los empalmes o la continuidad volumétrica necesaria para no dejar culatas en las fachadas que se abren.
- Todos los edificios en que se desarrollan equipamientos, tendrán que cumplir con las NTC que corresponda.
- Los equipamientos que necesiten desarrollar procesos de englobe podrán hacerlo con predios colindantes aunque estén en fuera del sector normativo, dichos predios deberán acogerse a las normas que regulan el funcionamiento de los equipamientos y a lo establecido en la presente ficha.
- Para los predios con tratamiento urbanístico de BIC o colindantes con éstos, ver las Normas Urbanísticas Específicas en los artículos 120, 121 y 122.
- Para dar cumplimiento de los requerimientos de parqueo, se deberán respetar las disposiciones establecidas para cada uno de los equipamientos en el componente urbano del POT.
- Toda Edificación de equipamientos en lotes efectivos de más de 1000 m2 deberán garantizar retiros en todos sus linderos laterales y posteriores de al menos de 5 m y de otros 5 m con respecto al antejardín.
- Los equipamientos que en la actualidad tienen retiros mayores a los exigidos en la norma deberán conservarlos de acuerdo a su estado actual. Los espacios resultantes de la aplicación de los retiros en ningún caso podrán ser usados para actividades de bodegaje o similares.
- En los predios que funcionan equipamientos que están afectados por suelos de protección, las intervenciones arquitectónicas de ampliación o de obra nueva, deberán realizar un retiro de 10 metros a partir de la línea de la afectación.
- En caso de que un equipamiento de propiedad privada cambie de uso, el predio quedará habilitado para desarrollar usos de mayor rentabilidad, dicho cambio generará la posibilidad de cobros de plusvalía por parte del Municipio.
- Los equipamientos administrativos de nivel ciudad tendrán un índice de construcción de 2,0.
- Ver Normas Urbanísticas Específicas para requerimientos específicos 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



SN 10-6