

DEFINICIONES

USO PRINCIPAL: Es el uso predominante, se presenta en mayor proporción en un ámbito territorial.

USO COMPATIBLE: Es el uso que se permiten en coexistencia con otro uso dentro de un ámbito territorial.

USO COMPLEMENTARIO: Es aquel que le es inherente a otro uso, se presenta en una menor proporción y le da apoyo funcional.

INDICE OCUPACIÓN: Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL: Es la superficie máxima construible por encima del índice de construcción asignado.

INTENSIDAD: Es el número de establecimientos permitidos en un área determinada (cuadra, manzana, radio, etc).

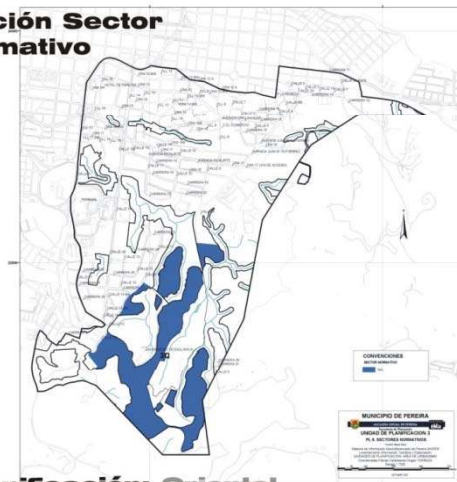
ÁREA DE CESIÓN: Se define como cesión obligatoria gratuita la enajenación gratuita de inmuebles en favor del municipio de Pereira, que se da en contraprestación a la autorización para el desarrollo de cualquier actuación urbanística conforme a lo dispuesto por el POT.



Localización

3a

Localización Sector Normativo



Zona de Planificación: Oriental
Unidad de Planificación: 3

Zona asignación de usos principal: Centralidad Educativa

Tratamiento Urbanístico: Consolidación Con Cambio de Patrón Tipo B.

Zonificación de Usos del Suelo



PRINCIPALES

- E2** Equipamiento Comunal
- E3** Equip. Municipal
- E4** Equip. Metropolitana o Regional

Condiciones Especiales

Solo se permiten de tipo recreativo, educativo, cultural, de salud, de seguridad, transporte

Solo se permiten de tipo recreativo, educativo, cultural, de salud, de seguridad, transporte

Solo se permiten de tipo recreativo, educativo, cultural, de salud, de seguridad, transporte

COMPATIBLES

- R1** Vivienda
- R3** Apartaestudio
- C1** Comercio Diario
- S1** Servicio Cotidiano
- Es6** Actividades relacionadas con equipamientos de escala urbana o municipal y los de escala metropolitana regional
- I1** Industria Artesanal
- I2** Industria Liviana

Condiciones Especiales

Solo Unifamiliar y Bifamiliar.

Solo Bifamiliar.

Cada local debe generar acceso directo e independiente desde un bien de uso público o antejardín

Cada local debe generar acceso directo e independiente desde un bien de uso público o antejardín

No se permite usos de alto impacto de los grupos de comercio y servicios en este sector normativo. No se permite el resto de usos especiales en este sector normativo.

Solo se permiten de tipo recreativo, educativo, cultural, de salud, de seguridad, transporte

No se permiten equipamientos diferentes a los establecidos como usos principales.

Áreas y Frentes Mínimos

Área Mínima Lote 400 M² (otros usos)
Área Mínima 72 M² (Uni. Y Bifamiliar)

Frente Mínimo 15 M otros usos
Frente Mínimo: 6 metros (Uni. Y Bifamiliar)

Parqueaderos: 1 X vivienda, 1 X 5 viviendas para visitantes. Para otros usos según Estatuto de usos.

Alturas, Voladizo, Ocupación

Índice Construcción otros usos: 4
Aprovechamiento Urbanístico Adicional: 2

Índice Ocupación: Libre hasta 1000 m²; 50% en adelante, incluidos los retiros

Voladizo: 2 M (otros usos)
Voladizo: 1 M (Uni. Y Bifamiliar)

Cesiones

Espacio Público: Según POT

Equipamientos: Según POT

Vías: Remitirse al cuadro de secciones viales.

Retiros

Retiro frontal: Según Cuadro secciones viales UP3

RP: Mínimo 4 metros a todo lo ancho del predio. (otros usos)
RP: Según Norma de Patios (Uni. Y Bifamiliar)

Retiro lateral: mínimo 3 metros desde el 1 piso. (otros usos)
Retiro lateral: No se exige. (Uni. Y Bifamiliar)

Condiciones Especiales

Los equipamientos educativos que se localicen en la unidad de planificación deberán cumplir con las áreas y condiciones de funcionamiento requeridas por la NTC 4595 y la demás normatividad que aplique, para el desarrollo de sus actividades.

Las cesiones para espacio público deberán ser compensadas en dinero, cuyo destino será la adquisición de inmuebles identificados como espacios públicos propuestos de acuerdo al Plano No.3 y conforme a la priorización prevista en el cuadro de Priorización de espacios públicos propuestos que hace parte del Decreto de la UP3.

Las condiciones para otros usos en cuanto a cesiones se definen según el artículo 336 del Acuerdo 23 de 2006.

- Cuando la actividad requiera realizar alguna actuación urbanística, incluyendo la adecuación (mutación de uso), deberá cumplir con los requerimientos normativos de este Decreto, los del estatuto de usos del suelo y demás normas vigentes.
- Los usos permitidos podrán incluir usos COMPLEMENTARIOS siempre y cuando cumpla con su definición y deberán estar localizados al interior del mismo predio.
- Adicionalmente a estas fichas normativas deberá cumplirse, en lo aplicable, con las normas generales del Capítulo III del presente Decreto.