

# 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

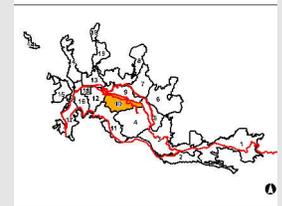
ZONA DE ASIGNACIÓN (ZAU): Industrial

TRATAMIENTO: Consolidación Con Patrones Actuales.

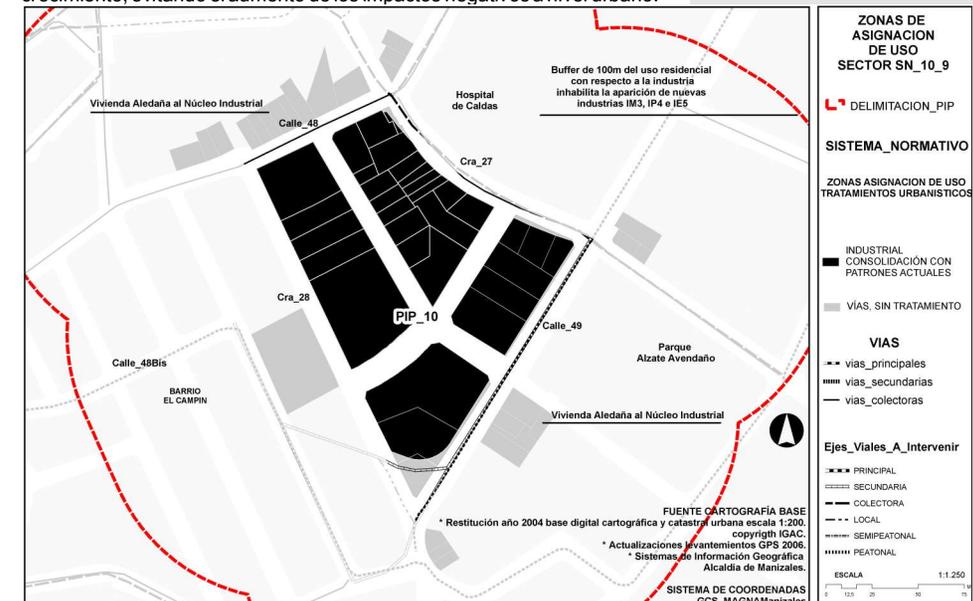
BARRIOS: Parte Versalles.



## LOCALIZACIÓN



La definición del sector obedece a la delimitación ya establecida por el POT de Manizales (Acuerdo 663 de 2007) como Núcleo Industrial 5 El Campín (Área Morfológica Homogénea XXX-49), que por sus características de uso, e incompatibilidad con el entorno en que se emplaza, se pretende regular, mediante exclusividad de uso y un tratamiento urbano que controle su crecimiento, evitando el aumento de los impactos negativos a nivel urbano.



# USOS PERMITIDOS

## USO(s) PRINCIPAL(es)

S19

Medio y Alto. No se permite la actividad I632003

USOS COMPLEMENTARIOS

| CÓDIGO | NIVEL IMPACTO | REQUERIMIENTOS   |
|--------|---------------|--|
| IDA1   | Bajo          |  |
| IL_2   | Medio         | Uno por cuadra en el caso de cuadras enfrentadas con manzanas fuera del sector normativo. En el resto del sector no tiene restricciones. |
| IM-3   | alto          | Solo se permiten las establecidas.   |

USOS COMPATIBLES

|    |                 |  |
|----|-----------------|--|
| C1 | Bajo Medio      | Dos por cuadra. La actividad de estancillo solo se permite sobre vías secundarias y 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 Medio      | Dos por cuadra.  |
| C5 | Bajo            | Se permite 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.   |
| C5 | Medio           | Uno por las dos cuadras enfrentadas. No se permite en las cuadras perimetrales del sector normativo.   |
| S1 | Medio           | Uno por las dos cuadras enfrentadas. No se permite en las cuadras perimetrales del sector normativo.   |
| S2 | Alto            | Uno por las dos cuadras enfrentadas, no se permiten los Centros de Diagnóstico. No se permite en las cuadras perimetrales del sector normativo, a excepción de la actividad I633104.   |
| S5 | Bajo            | Uno por cuadra.  |
| S5 | Medio           | Uno por las dos cuadras enfrentadas. No se permite en las cuadras perimetrales del sector normativo.   |
| S6 | Alto            | Uno por las dos cuadras enfrentadas. No se permite en las cuadras perimetrales del sector normativo.   |
| S7 | Alto            | Uno por las dos cuadras enfrentadas. No se permite en las cuadras perimetrales del sector normativo.   |
| S8 | Bajo Medio Alto | Dos por cuadra.  |

# NORMATIVIDAD

## EDIFICABILIDAD

|              |                        |   |
|--------------|------------------------|---|
| ÍNDICES      | CONSTRUCCIÓN BÁSICO    | 1,5   |
|              | CONSTRUCCIÓN ADICIONAL |   |
|              | OCUPACIÓN              | 1,0   |
|              | ALTURA MÁXIMA (Pisos)  | 2   |
| RETIROS      | FRONTAL                | 3m para las vías que no tienen antejardín                     |
|              | POSTERIOR              | 0 m.  |
|              | LATERALES              | 0 m.  |
| CESIONES     | PARA ESPACIO PÚBLICO   | 15,4 m <sup>2</sup> /viv. para cada nueva unidad de vivienda. |
|              | PARA VÍAS              | Se ajustarán al cuadro de secciones viales.                   |
|              | PARA EQUIPAMIENTOS     | No cede.  |
| PARQUEADEROS |                        |   |
|              |                        |   |
|              |                        |   |

## MORFOLOGÍA URBANA

|       |                               |     |
|-------|-------------------------------|-----|
| LOTES | FRENTE MÍNIMO (ml)            | 12  |
|       | ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> ) | 400 |

| CARACTERÍSTICAS ESPECIALES | REQUERIMIENTOS |   |   |
|----------------------------|----------------|---|---|
|                            | E              | P |   |
| VOLADIZO (ml)              |                |   |   |
| ALERO (ml)                 |                |   |   |
| OCHAVE (ml)                |                | X | Ver norma general de empalme de características especiales.                                     |
| BALCÓN (ml)                |                |   |   |
| TERRAZA                    |                |   |   |
| 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

- No se permite la subdivisión de lotes.
- En ningún caso se permitirá la ubicación de accesos a las zonas de cargue y descargue interiores sobre las vías perimetrales del sector normativo (calles 48, 49 y las Cra 27 y 28).
- Los usos complementarios y compatibles de mediano y alto impacto de cualquier grupo podrán desarrollarse en lotes disconformes siempre y cuando las áreas no sean inferiores a 200 m<sup>2</sup> y se cumplan los requerimientos del POT.
- Cualquier actividad permitida en el sector normativo que se implante en las cuadras enfrentadas al Hospital Universitario de Caldas deberán cumplir los requerimientos específicos de ruido establecido en la normatividad vigente.
- Las industrias establecidas que no cumplan los requerimientos de implantación establecidos en el POT no podrán ampliarse dentro del núcleo industrial, evitando el incremento de los impactos urbanos generados.

## 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 10-9  
US