

# 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, Espacio Público, Suelo de Protección, Equipamientos, Industrial.

**TRATAMIENTO:** Consolidación con Patrones Actuales

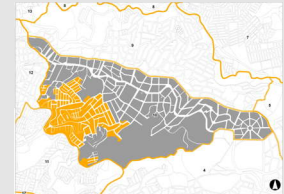
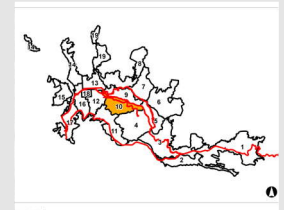
**BARRIOS:** Prado, Bajo Prado, Parte Uribe, Parte Velez, Parte Villacarmenza, Parte González, Parte Colombia, Parte El Campín, Parte Versalles y Parte Persia



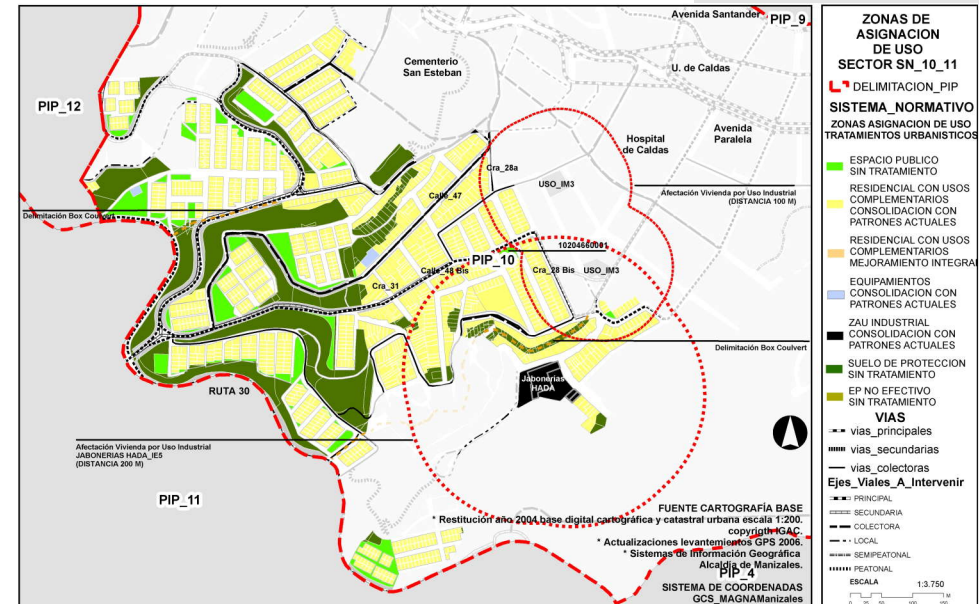
## LOCALIZACIÓN



FUENTE: IGAC - AEROFOTOGRAFÍA 2003



Este sector está conformado por algunos barrios de la zona Sur-occidental de la Pieza, en los cuales prevalece el ámbito residencial y la homogeneidad tipológica expresada en su relación armónica con el entorno natural de notables valores ambientales y urbanos. Mediante la normativa se pretende dotar de usos complementarios básicos a la vivienda y consolidar su desarrollo volumétrico actual.



# USOS PERMITIDOS

## USO(s) PRINCIPAL(es)

### VIVIENDA

SE PERMITE UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR.

USOS COMPLEMENTARIOS

CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	REQUERIMIENTOS
C1	Bajo y Medio	En el nivel de impacto bajo se permite uno por cuadra. En el nivel de impacto medio se permite uno por las dos cuadras enfrentadas y se permite en los predios con frente sobre la vía colectora (Calle 47 entre Cr 28a y Cr 31), y sobre la vía secundaria (calle 48 Bis entre Cr 31 y Cr 28 Bis). La actividad de estancillo solo se permite sobre vías principales, secundarias y colectoras uno cada 100 m. y no podrá ubicarse a menos de 100 metros 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	Uno por cuadra.
C3	Medio	Uno por las dos cuadras enfrentadas. Se permite en los predios con frente sobre la vía colectora (Calle 47 entre Cr 28a y Cr 31), y sobre la vía secundaria (calle 48 Bis entre Cr 31 y Cr 28 Bis).
C5	Bajo	Uno por cuadra y podrán ubicarse sobre vías secundarias o colectoras. No se permite la comercialización de ladrillo, arena, gavilla, o cualquier material que para su venta cause la ocupación del antejardín o andén de la edificación.
C5	Medio	Uno por cuadra. Se permite en los predios con frente sobre la vía colectora (Calle 47 entre Cr 28a y Cr 31), y sobre la vía secundaria (calle 48 Bis entre Cr 31 y Cr 28 Bis).
S8	Bajo	Uno por cuadra.
S8	Medio	Uno por las dos cuadras enfrentadas. Se permite sobre vías secundarias y colectoras.
IE_1	Bajo	Requiere Edificación Especializada.
IC_1	Medio y Alto	Requiere Edificación Especializada.
IDA1	Bajo	

USOS COMPATIBLES

S5	Bajo	Podrá ubicarse sobre vías secundarias y colectoras, uno por las dos cuadras enfrentadas.
S9	Medio	Se permite la actividad de Restaurante en los predios con frente sobre la vía colectora (Calle 47 entre Cr 28a y Cr 31) y sobre la vía secundaria (calle 48 Bis entre Cr 31 y Cr 28 Bis). Uno por las dos cuadras enfrentadas.
S12		Se permite en locales con área máxima de 30m2.
S14	Alto	Solo se permite la actividad de Funeraria y solo podrá ubicarse en el predio identificado con ID-PH 10203390002 (Actualmente Cementerio Universal).
S15	Medio	Se permite sobre vías secundarias y colectoras. Uno cada 200 metros.
S16	Medio	Se permite sobre vías colectoras y secundarias. Uno por cuadra.
S18	Alto	Se permite sobre vía colectora y requiere edificación especializada.
IE_2	Bajo Medio Alto	Solo se permite en la ZAU de Equipamientos.
IE_3	Bajo	Se permite uno por las dos cuadras enfrentadas y únicamente sobre vía colectora y secundaria.
lsg_1	Bajo y Medio	Se permite en la ZAU de Espacio Público, en el predio identificado con ID-PH 10204660001.
IL_2	Medio	Uno por las dos Cuadras enfrentadas. Se permite sobre vía colectora y secundaria.
IE_5	Alto	Solo se permite en la ZAU industrial.

# NORMATIVIDAD

## EDIFICABILIDAD

ÍNDICES	CONSTRUCCIÓN BÁSICO	1,5
	CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	
	OCUPACIÓN	0,85
	ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2
RETIROS	FRONTAL	Se ajustarán al cuadro de secciones viales
	POSTERIOR	Norma patios
	LATERALES	0,0
CESIONES	PARA ESPACIO PÚBLICO	17,9 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 unidad de vivienda nueva de área => 100 m2

## MORFOLOGÍA URBANA

LOTES	FRENTE MÍNIMO (ml)	6
	ÁREA MÍNIMA (m2)	70

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	VOLADIZO (ml)	E P		REQUERIMIENTOS
	0.60m		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 exige en todas las vía que cuentan con antejardín y se sujetaran al cuadro de secciones viales

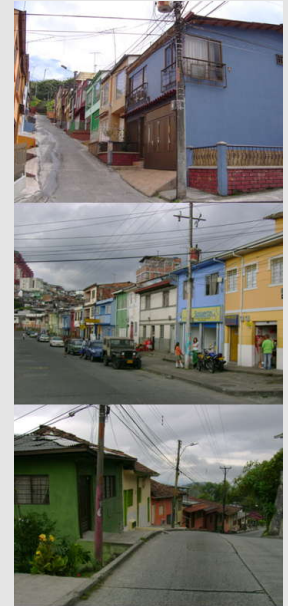
E: Exigida - P: Permitida -  No Permitida

## REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS

- La tipología edificatoria del sector será CONTINUA.
- La característica especial de Voladizo se permitirá en aquellos sitios en que la sección vial cuenta con antejardín.
- La característica especial de Voladizo se exige en el Barrio el Campin, su longitud será de 1 metro.
- Los predios con frente menor a 5 metros no requerirán parqueadero.
- Los predios con área o frente menor al establecido en la presente ficha solo podrán desarrollar vivienda Unifamiliar siempre y cuando tengan un área mínima de 35 m2, frente de 4 metros, y tengan frente sobre Espacio Público.
- Todos los usos, a excepción del principal y de aquellos que requieren edificación especializada, se permiten únicamente en el primer piso de las edificaciones.
- Cuando se construya voladizo, no se permitirá el balcón en el mismo plano del Voladizo.
- los predios con área entre 50m2 y 60 m2, y frente entre 5 y 6 metros podrán desarrollar vivienda unifamiliar y un único local para uso de impacto bajo.
- Los predios que están en el área de afectación del uso IP\_4 (Riduco) e IE\_5 (Jabonerías Hada), 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 que se efectúe un cambio de uso del IP\_4. y del IE\_5. En ningún caso se podrán aumentar el número de unidades de vivienda dentro de la franja.

## 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 10-11