

# 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 Cambio Volumétrico, BIC.

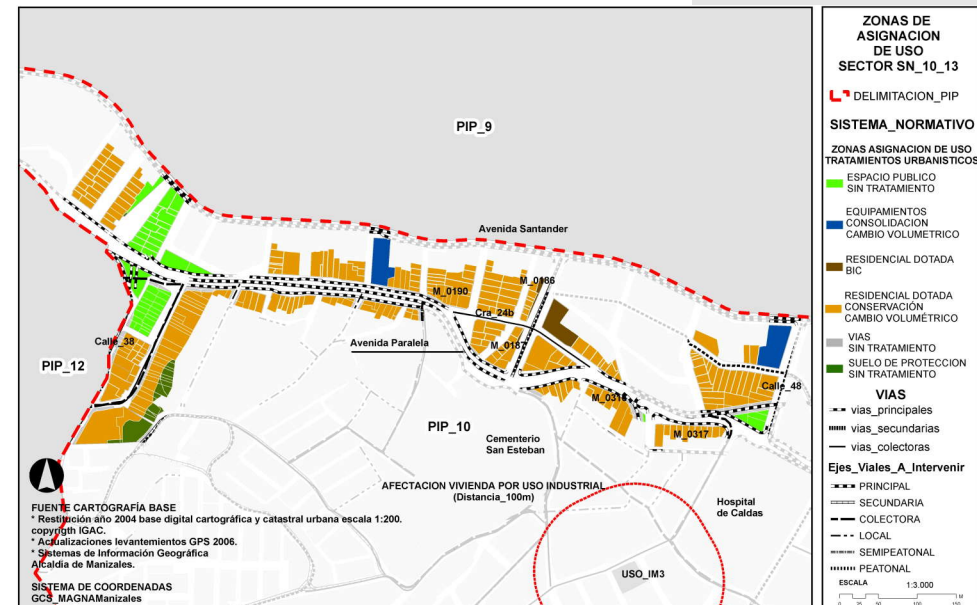
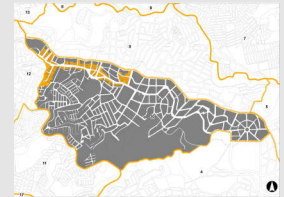
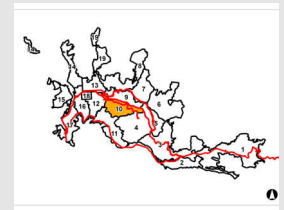
**BARRIOS:** Parte Fundadores, Parte Velez, Parte Lleras, Parte Uribe.

## LOCALIZACIÓN



FUENTE: IGAC - AEROFOTOGRAFÍA 2003

Este sector esta constituido por algunos predios y/o manzanas que tienen frente sobre la Av. Paralela y su área de influencia, en los cuales la norma permitirá un mayor desarrollo volumétrico, reconociendo la importancia del corredor vial sobre el cual se emplaza y conservando una dinámica de usos controlada, que preserve la mezcla equilibrada entre la vivienda (uso principal) y algunos usos complementarios de impacto medio.



FUENTE CARTOGRAFÍA BASE  
 \* Restricción año 2004 base digital cartográfica y catastral urbana escala 1:200.  
 copyright IGAC.  
 \* Actualizaciones levantamientos GPS 2006.  
 \* Sistemas de Información Geográfica  
 Alcaldía de Manizales.  
 SISTEMA DE COORDENADAS  
 GCS\_MAGNManizales

# USOS PERMITIDOS

Uso(s) PRINCIPAL(es)  
VIVIENDA

UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

USOS COMPLEMENTARIOS	CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	REQUERIMIENTOS
	USOS COMPATIBLES	C1	Bajo y Medio
C3		Bajo	Sobre la Avenida Paralela se permite solo en el primer piso de las edificaciones, en el resto del sector se permiten dos por cuadra.
C3		Medio	Se permite sobre la Avenida Paralela, la Calle 48 y la Cra 24 b, uno por cuadra.
C5		Bajo	Uno por las dos cuadras enfrentadas 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.
S8		Bajo y Medio	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
S8		Alto	Se permite sobre la Avenida Paralela, la Calle 48 y la Cra 24 b, uno por cuadra.
IE-1		Bajo	Uno por las dos cuadras enfrentadas. no podrá ubicarse sobre la Avenida Paralela.
IDA1		Bajo	
C7		Medio	Se permite en predios esquineros sobre la Avenida Paralela que colinden por su costado lateral con vía vehicular. Los accesos a parqueaderos y a las zonas de cargue y descargue se deberán realizar sobre la calle. Tendrán un área máxima de 400 m2. Requieren Edificación Especializada.
S2		Alto	Solo se permite la actividad I633104. Se permite sobre la Avenida Paralela, en la Manzana 0140.
S5	Bajo	Uno por las dos cuadras enfrentadas y solo en el primer piso.	
S9	Medio	Se permite sobre la Avenida Paralela, la Calle 48 y la Cra 24 b, uno por las dos cuadras enfrentadas y solo en el primer piso de las edificaciones. No podrán tener área mayor a 60 m2. No se permite la actividad H553003.	
S12		Solo se permite en locales independientes o agrupados con área máxima de 100 m2. Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.	
S12	Alto	Se permite sobre la Avenida Paralela uno por cuadra. Requiere Edificación Especializada.	
S13	Alto	Se permite sobre la Avenida Paralela uno por cuadra. Requiere Edificación Especializada.	
S15	Medio	Se permite sobre la Avenida Paralela y la Cra 24 b, uno por las dos cuadras enfrentadas y en el primer piso de las edificaciones. Uno cada 200 metros.	
S16	Medio	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones. No podrán estar a una distancia menor de 100 m del uso Institucional Educativo 2.	
S18	Alto	Se permite sobre la Avenida Paralela, la Calle 48 y la Cra 24 b, uno por cuadra. Solo se permite la actividad N853200. Requiere Edificación Especializada.	
S21	Alto	La Secretaría de Planeación Municipal definirá los requerimientos específicos a cumplir por el uso. Se permite en las edificaciones en que se haga uso del índice de construcción adicional y que a demás su diseño estructural tenga las especificaciones necesarias para soportar la infraestructura de la antena. No se permitirá en predios colindantes con predios con tratamiento Conservación Urbanística o con BIC.	
IE-2	Bajo Medio Alto	Solo se permite en la ZAU de Equipamientos.	
IE-3	Bajo Medio	Se permite sobre la Avenida Paralela, la Calle 48 y la Cra 24 b, uno por las dos cuadras enfrentadas.	
IC-1	Medio alto	Requiere edificación especializada.	
II2	Medio	Uno por las dos cuadras enfrentadas y solo en el primer piso de las edificaciones. No se permiten frente al Hospital Universitario de Caldas.	
ICR	Alto	Uno por manzana y no podrá existir otro en las manzanas adyacentes. Requiere edificación Especializada. No se permiten frente al Hospital Universitario de Caldas. Ver NUE para gráfico ilustrativo.	

# NORMATIVIDAD

## EDIFICABILIDAD

ÍNDICES	CONSTRUCCIÓN BÁSICO	2,0	
	CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	1,0	
	OCUPACIÓN	0,70	0,65 para la aplicación del índice adicional
	ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3	5 para la aplicación del índice adicional Ver requerimientos
CESIONES/RETIROS	FRONTAL	Se ajustarán al cuadro de secciones viales	
	POSTERIOR	3 mts.	4 mts para la aplicación del índice adicional
	LATERALES	0,0	
PARQUEADEROS	PARA ESPACIO PÚBLICO	15,6 m2/viv. para cada nueva unidad de vivienda.	
	PARA VÍAS	Se ajustarán al cuadro de secciones viales.	
	PARA EQUIPAMIENTOS	No cede.	
	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	FRENTE MÍNIMO (ml)	8	15 para la aplicación del índice adicional
	ÁREA MÍNIMA (m2)	120	250 para la aplicación del índice adicional

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	E		P		REQUERIMIENTOS	
	VOLADIZO (ml)	0.50m		X		Ver norma general de empalme de características especiales.
	ALERO (ml)					
	OCHAVE (ml)		X			Ver norma general de empalme de características especiales.
	BALCÓN (ml)			X		Ver norma general de empalme de características especiales.
	TERRAZA			X		Ver norma general de empalme de características especiales.
ANTEJARDÍN						

E: Exigida - P: Permitida -  No Permitida

## REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS

- La característica especial de Voladizo se permite sobre la Avenida Paralela y la Calle 38 con una longitud de 1 metro.
- La característica especial de Ochave se exigirá en todos los predios esquineros que no cuenten con antejardín.
- La tipología edificatoria del sector será continua.
- El índice de construcción adicional solo podrá ser utilizado por predios con frente sobre la Avenida Paralela (incluye los predios con frente a la Cra 24b de la manzana 0190) y la Calle 38.
- Los predios que no cumplan con el área o frente mínimo establecido en la presente ficha, solo podrán hacer uso del índice de construcción básico, podrán desarrollar el uso principal excepto en la tipología multifamiliar y un único local de uso de impacto bajo. Si el predio tiene un área entre 35 m2 y 70 m2 o un frente entre 4m y 7m, solo podrán desarrollar el uso principal en la tipología unifamiliar.
- Los predios de las manzanas 0316 y 0317, que tienen frente sobre la Cra 26 que hace parte del sector normativo Sn\_10\_15, deberán respetar las disposiciones de usos y edificabilidad establecidas en el sector anteriormente nombrado sobre dicha vía.
- Los predios con área inferior a 100 m2, no tendrán que hacer el retiro posterior, se regirán por la norma de patios.
- En las predios donde el retiro frontal actual sea mayor al exigido, se deberá conservar el paramento actual. En ningún caso esto representará una pérdida o reducción del índice de construcción; si para el desarrollo del índice fuera necesario incrementar en un piso la altura máxima permitida, podrá hacerlo.
- Los predios que están en el área de afectación del uso IP\_4 (Riduco), 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. En ningún caso se podrán aumentar el número de unidades de vivienda dentro de la franja.
- Para los predios con tratamiento urbanístico de BIC o colindantes con éstos, ver las Normas Urbanísticas Específicas en los artículos 120, 121 y 122.
- 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 empradizada 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.



B-01 US