

# 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

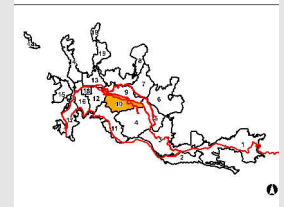
**ZONA DE ASIGNACIÓN (ZAU):** Residencial Dotada

**TRATAMIENTO:** Consolidación Densificación Moderada.

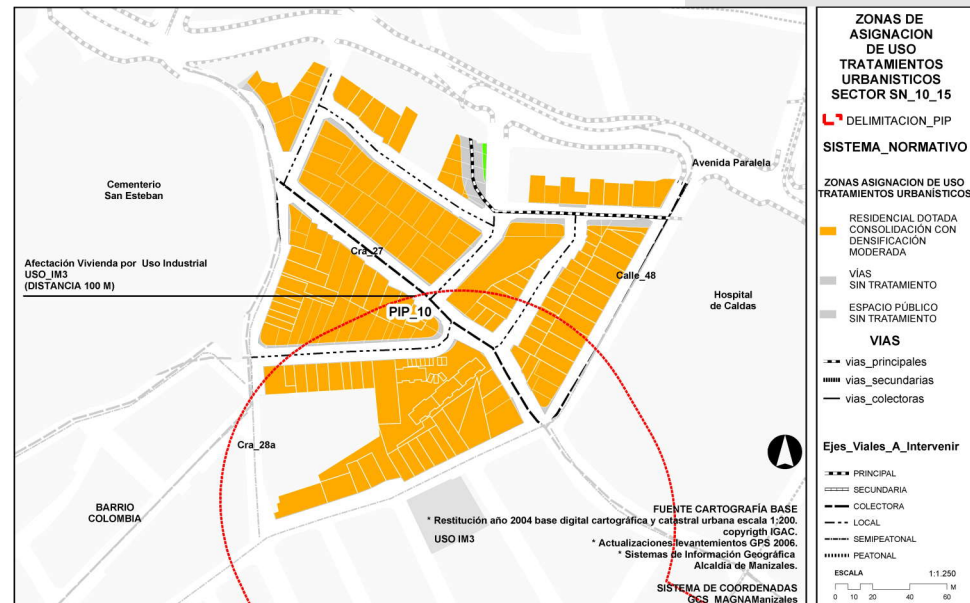
**BARRIOS:** Parte Lleras, Parte Colombia.



## LOCALIZACIÓN



Es un sector cuya tendencia de transición de usos y volumetría entre los sectores de mayor y menor dinámica y densidad urbana, sugiere su transformación hacia una zona de usos compatibles con su condición residencial y una edificabilidad intermedia de mediana escala.



# USOS PERMITIDOS

## USO(S) PRINCIPAL(ES) VIVIENDA

Unifamiliar, Bifamiliar.

CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	REQUERIMIENTOS
C1	Bajo y Medio	En el nivel de impacto bajo se permite uno por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones. En el nivel de impacto medio se permite en vías colectoras y la Cra 27, uno por las dos cuadras enfrentadas y solo en el primer piso de las edificaciones. La actividad de estancillo solo se permite sobre vías 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	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
C3	Medio	Se permiten sobre vías colectoras y la Cra 27, solo en el primer piso de las edificaciones y uno por las dos cuadras enfrentadas. En la vía colectora (CII 48), se permite en el tramo entre la Cra 27 y la Cra 28a.
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 permiten sobre vías colectoras, solo en el primer piso de las edificaciones y uno por cuadra. En la vía colectora (CII 48), se permite en el tramo entre la Cra 27 y la Cra 28a.
IE-1 IDA1	Bajo Bajo	Uno por las dos cuadras enfrentadas. No podrán ubicarse sobre vías colectoras.

CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	REQUERIMIENTOS
VM	Residencial	Solo se permite en las edificaciones en que se haga uso del índice de construcción adicional.
S5	Bajo	Solo se permite sobre vías colectoras, uno por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
S9	Medio	Se permite sobre vías colectoras, uno por cuadra. Solamente se permite la actividad de Restaurante. Sobre la vía colectora (CI 48) se permite en el tramo entre la Cra 27 y la Cra 28a.
S12		Solo se permite en locales independientes o agrupados con área total en cualquier caso de 100 m <sup>2</sup> . Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
S12	Alto	Se permite sobre vías colectoras uno por cuadra. Sobre la vía colectora (CI 48) se permite en el tramo entre la Cra 27 y la Cra 28a.
S15	Medio	Se permite sobre las vías colectoras, uno por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
S16	Medio	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
S18	Alto	Solo se permite la actividad N853200. Requiere Edificación Especializada. Se permite en las vías colectoras, uno por cuadra.
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 de Conservación Urbánística o con Bienes de Interés Cultural.
IE-3	Bajo	Se permite sobre las vías colectoras, uno por cuadra.
IC-1	Medio alto	Requiere edificación especializada. Se permite sobre vías colectoras y la Cra 27.
IS_1	Medio	Se permite sobre vías colectoras, uno por cuadra. Sobre la vía colectora (CI 48) se permite en el tramo entre la Cra 27 y la Cra 28a. Requiere Edificación Especializada.
I12	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	VALOR	NOTAS
CONSTRUCCIÓN BÁSICO	1,5	
CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	0,7	
OCUPACIÓN	0,8	0,75 para la aplicación del índice adicional
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2	3 pisos para la aplicación del índice adicional

RETIROS	REQUERIMIENTOS
FRONTAL	Se ajustarán al cuadro de secciones viales
POSTERIOR	Norma de Patios
LATERALES	0 m.

CESIONES	REQUERIMIENTOS
PARA ESPACIO PÚBLICO	14,2 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	REQUERIMIENTOS
UNIFAMILIARES Y BIFAMILIARES	1 Por cada vivienda nueva
	1 Por cada 2 viviendas entre 25 y 49 m <sup>2</sup>
MULTIFAMILIARES	1 Por cada vivienda entre 50 y 100 m <sup>2</sup>
	2 Por cada vivienda superior a 101 m <sup>2</sup>

## MORFOLOGÍA URBANA

LOTES	REQUERIMIENTOS
FRENTE MÍNIMO (ml)	8
ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	120

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	REQUERIMIENTOS	
	E	P
VOLADIZO (ml) 0,60m		X
ALERO (ml)		
OCHAVE (ml)		
BALCÓN (ml)		X
TERRAZA		X
ANTEJARDÍN	X	

Ver norma general de empalme de características especiales.  
Ver norma general de empalme de características especiales.  
Ver norma general de empalme de características especiales.  
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

- La tipología edificatoria del sector será continua.
- Los predios que no cumplan con el área y frente mínimo establecido en la presente ficha, solo podrán hacer uso del índice de construcción básico, y podrán desarrollar el uso principal con un único local de uso de impacto bajo. Si el predio tiene un área menor a 70 m<sup>2</sup> o un frente entre 4m y 7m, solo podrán desarrollar el uso principal en la tipología unifamiliar.
- Cuando se construya voladizo, no se permite el balcón en el mismo plano del voladizo.
- Los predios que están en el área de afectación del uso IM\_3 (Núcleo Industrial) e 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 tanto se efectúe un cambio de uso del IM\_3 y del IP\_4. 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 70-15