

# 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.

**TRATAMIENTO:** Consolidación con Patrones Actuales.

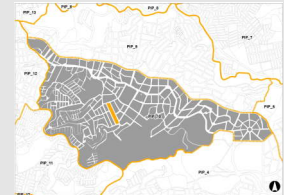
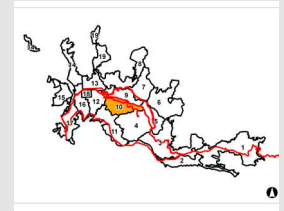
**BARRIOS:** Parte El Campín.



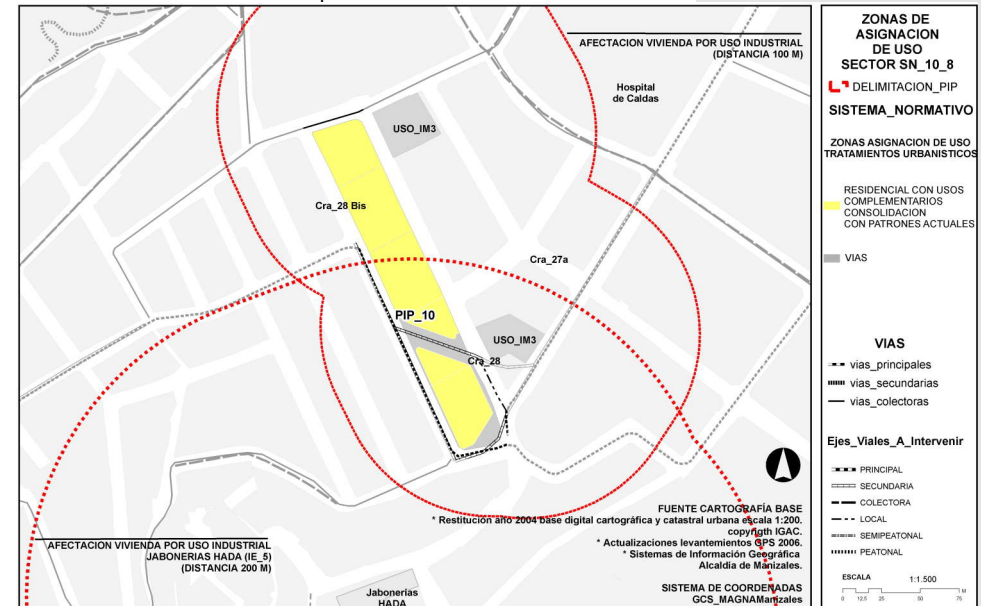
## LOCALIZACIÓN



FUENTE: IGAC - AEROFOTOGRAFÍA 2003



Este sector se definió a partir del reconocimiento de las restricciones normativas establecidas por el POT con respecto a los usos industriales (IM\_3, IP\_4 e IE\_5), y a la operación urbana El Campín, que a partir de una intervención de renovación Urbana busca resignificar las condiciones urbanísticas de la zona. La norma está encaminada a la asignación de usos y edificabilidad para un escenario en el que no desaparece el núcleo industrial, estableciendo una transición entre los sectores Sn\_10\_9 y Sn\_10\_11, y que a su vez, en caso de que se de el cambio de uso del núcleo, la norma este en total coherencia con las condiciones de desarrollo de la operación Urbana.



MANIZALES

# USOS PERMITIDOS

## USO(s) PRINCIPAL(es)

VIVIENDA

SE PERMITE MULTIFAMILIAR

USOS COMPLEMENTARIOS

CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	REQUERIMIENTOS
C1	Bajo y Medio	En el nivel bajo se permite solo en el primer piso de las edificaciones. En el nivel medio se permite uno por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones. 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 esta blecimientos especializados) funcionarán en un horario especial definido por la Secretaría de Gobierno.
C3	Bajo y medio	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
C3	Alto	Dos por cuadra.
C5	Bajo	Uno por cuadra. 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.
IE_1	Bajo, Medio	
IDA1	Alto	
	Bajo	

USOS COMPATIBLES

VU - VB VAC	Residencial	Unifamiliar, Bifamiliar.
S5	Bajo	Dos por cuadra.
S12		
S16	Medio	Dos por cuadra.
S18	Alto	Solo se permite la actividad N853200.
IE-3	Bajo	Uno por cuadra.
IS-1	Medio	Se permiten las actividades relacionadas con consultorios médicos. Serán consultorios independientes de máx. 60 m2. Dos por cu adra.

# NORMATIVIDAD

## EDIFICABILIDAD

ÍNDICES		
CONSTRUCCIÓN BÁSICO	1,5	
CONSTRUCCIÓN ADICIONAL		
OCUPACIÓN	0,7	
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3	

RETROS		
FRONTAL		Se ajustarán al cuadro de secciones viales.
POSTERIOR	3m.	
LATERALES		

CESIONES		
PARA ESPACIO PÚBLICO	13,6 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 nueva unidad de vivienda
	1	Por cada 2 nuevas unidades de viviendas entre 25 y 49 m2
MULTIFAMILIARES	1	Por cada nueva unidad de vivienda entre 50 y 100 m2
	2	Por cada nueva unidad de vivienda superior a 101 m2

## MORFOLOGÍA URBANA

LOTES		
FRENTE MÍNIMO (ml)	30	
ÁREA MÍNIMA (m2)	1000	

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES		E	P	REQUERIMIENTOS	
VOLADIZO (ml)	1m		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 ajustarán al cuadro de secciones viales.

E: Exigida - P:Permitida -  No Permitida

## REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS

- No se admitirá la subdivisión de lotes.
- Cuando se construya voladizo, no se permite el balcón en el mismo plano del voladizo.
- El predio propiedad del municipio identificado con el ID-PH 10203220007, en caso de no desarrollarse como parte de la operación urbana el Campín a la que estaría sujeto, deberá conservarse como Espacio Público.
- Los predios que están en el área de afectación del uso IE\_5 (Jabonerías Hada) 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 el cambio de uso industrial. En ningún caso se podrán aumentar el numero 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



8-01 US