

# 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	Área máxima de ocupación de la edificación proyectada sobre el lote efectivo, para su cálculo no se tendrán en cuenta los voladizos.
Índice de Construcción Básico	Es el multiplicador que aplicado sobre el área efectiva del lote, incluyendo el antejardín, 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.
Lote Efectivo	Es el lote regulado para cada sector normativo sobre el que se aplican las normas pertinentes para el cual no se tendrán en cuenta las superficies de los antejardines ni las afectaciones no edificables que tenga el lote de ninguna naturaleza (retiros a cauce, laderas, vías, instalaciones de servicios públicos, etc.).

# SECTOR NORMATIVO

**ZONA DE ASIGNACIÓN (ZAU):** RESIDENCIAL CON USOS COMPLEMENTARIOS, COMERCIO Y SERVICIOS

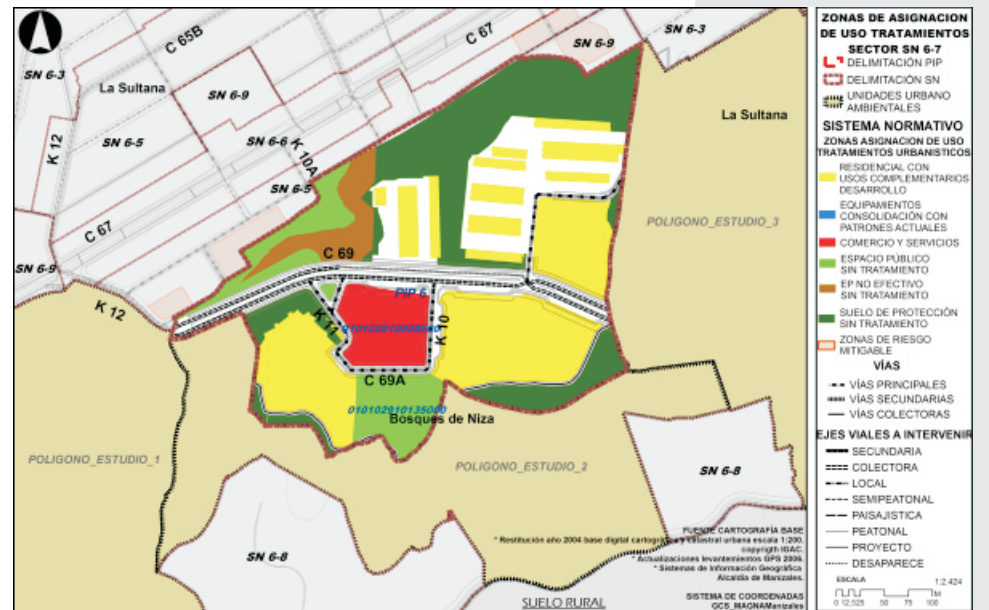
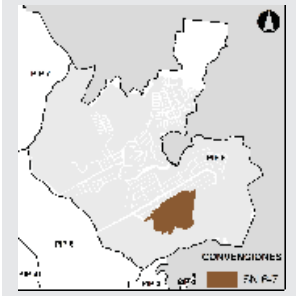
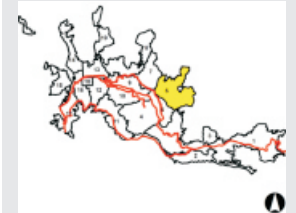
**TRATAMIENTO:** DESARROLLO

**BARRIOS:** BOSQUES DE NIZA

## LOCALIZACIÓN



Este sector está conformado por la parte baja del barrio Bosques de Niza, el cual a pesar de tener parte de su superficie desarrollada con distintas tipologías de vivienda y parte sin desarrollar, compone una única licencia de urbanización, por lo que se define como un sector específico en el que se pueda establecer una norma que respete los derechos adquiridos en dicha licencia. En ese sentido, se permite la edificabilidad suficiente para desarrollar la totalidad de las unidades residenciales licenciadas, y por su condición de tratamiento de desarrollo y la escasez de suelo urbanizable al interior de la ciudad se promueve la tipología de vivienda multifamiliar, coherente con una ocupación racional del suelo.



# USOS PERMITIDOS

## USO(s) PRINCIPAL(es)

VM

SE PERMITE VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

USOS COMPLEMENTARIOS

CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	REQUERIMIENTOS
C1	Bajo	Solo en el primer piso de las edificaciones.
C1	Medio	Solo se permite en la ZAU de comercio y servicios.
C3	Bajo	Uno por cuadra.
S8	Bajo	Dos por cuadra.
IE 1	Bajo - Medio - Alto	Requiere edificación especializada. Sólo podrán desarrollarse en ZAU de Equipamientos en el predio identificado con ficha catastral n°010102910135000.
IC 1	Medio - Alto	Requiere edificación especializada. Sólo podrán desarrollarse en ZAU de Equipamientos en el predio identificado con ficha catastral n°010102910135000.
IDA1	Bajo	

USOS COMPATIBLES

Vivienda	VAC	Se permite la vivienda en agrupaciones cerradas únicamente en la tipología multifamiliar.
C7	Alto	Se permite en ZAU de comercio y servicios. Se permite con área máxima de 2000 m <sup>2</sup> . El acceso a zona de cargue y descargue deberá realizarse sobre las carreras 10, 11 o calle 69A. Requiere de bahía para taxis, que deberá localizarse fuera de la vía pública con sección mínima de 2,5 m.
S5	Bajo	Uno por las dos cuerdas enfrentadas. Solo se permite en el primer piso de las edificaciones
S11	Alto	No se permiten las actividades H551300, H551301 y H551302. Requiere edificación especializada. Se permite en ZAU de comercio y servicios.
S12		Solo se permite en el primer piso de las edificaciones en locales independientes y no agrupados con área máxima de 30m <sup>2</sup>
S13	Alto	Se permite en ZAU de comercio y servicios.
S16	Medio	Dos por cuadra, solo se permite en el primer piso de las edificaciones.
S21	Alto	La Secretaría de Planeación Municipal definirá los requerimientos específicos a cumplir por el uso. Se permite en las construcciones que tengan más de siete (7) pisos de altura y que además su diseño estructural tenga las especificaciones necesarias para soportar la infraestructura de la antena.

# NORMATIVIDAD

## EDIFICABILIDAD

ÍNDICES	CONSTRUCCIÓN BÁSICO	2,4	
	CONSTRUCCIÓN ADICIONAL		
	OCUPACIÓN	0,40	0,3 adicional sólo para parqueaderos
	ALTURA MÁXIMA (Pisos)	10	
RETIROS	FRONTAL	Ver cuadro de secciones viales	
	POSTERIOR	8m. Ver requerimientos específicos.	
	LATERALES	8m. Ver requerimientos específicos.	
CESIONES	PARA ESPACIO PÚBLICO	Cedió bajo licencia de urbanismo Res. n°022-1.995.	
	PARA VÍAS	Se ajustarán al cuadro de secciones viales.	
	PARA EQUIPAMIENTOS	No cede.	
PARQUEADEROS		1	Por cada dos nuevas unidades de vivienda entre 25 y 49 m <sup>2</sup>
	MULTIFAMILIARES	1	Por cada unidad de vivienda nueva entre 50 y 100 m <sup>2</sup>
		1	Por cada unidad de vivienda nueva superior a 100 m <sup>2</sup>

## MORFOLOGÍA URBANA

LOTES	FRONTE MÍNIMO (ml)	50
	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	2.500

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	E P		REQUERIMIENTOS
	Ver requerimientos específicos		
VOLADIZO (ml)		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	X		Se exigirá en todas las vías que cuenten con este y se ajustará al cuadro de secciones viales.

E: Exigida - P:Permitida -  No Permitida

## REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS

- Los predios en los que se desarrollen torres de vivienda podrán efectuar voladizos con dimensión máxima de 2 m. Para el caso de viviendas que han sido desarrolladas en la tipología unifamiliar, la distancia máxima permitida será de 1 m.
- La ocupación en el predio identificado con ficha catastral n° 010102910008000 calificado con ZAU de comercio y servicios, será de 0,5. No podrá efectuar desenglobes.
- Por cada VAC que se desarrolle en la zona se deberán destinar un número de parqueaderos de visitantes al interior del conjunto en la siguiente proporción: 1 por cada 7 unidades residenciales
- En los predios en los que se desarrollen conjuntos conformados por torres aisladas de vivienda, se deberán generar retiros de mínimo 10 m entre cada edificación
- La tipología edificatoria del sector será exenta.
- No se permite ningún tipo de cerramiento de los antejardines sobre vías públicas.
- En caso de presentarse desenglobes, todos los predios resultantes deberán tener frente sobre espacio público. Para tal efecto, la construcción de la red vial necesaria correrá por cuenta del urbanizador.
- Todos los usos que se permiten en la ZAU de comercio y servicios deberán solucionar sus accesos vehiculares y zonas de cargue y descargue por vías distintas a la calle 69.
- En la ZAU de comercio y servicios no podrá desarrollarse el uso residencial.
- Los conjuntos de vivienda unifamiliar en los que aún no se han desarrollado la totalidad de los lotes, podrán hacerlo de acuerdo a lo aprobado en la respectiva licencia.
- El predio identificado con ficha catastral n° 010102910007000 que hace parte del Polígono de estudio n°2, en caso de resultar apto no tendrá que cumplir con obligaciones urbanísticas y estará sujeto a la norma establecida para este sector
- Para cualquier tipo de desarrollo, el cerramiento estará localizado después de la sección del antejardín obligatorio. El desarrollo de la red de movilidad al interior de cada conjunto deberá efectuarse con base en lo establecido en las normas generales para el diseño geométrico de vías (Ver NUE).
- Ver Normas Urbanísticas Específicas para requerimientos específicos adicionales.
- Ver condiciones especiales para cesiones en el Anexo Normativo General

## 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 vigente.
- Los usos no asignados por la presente norma como permitidos, se entenderán como usos no permitidos.
- Todas las áreas referidas a lotes o predios que se citen en la presente ficha corresponden al área definida como lote efectivo.



7-9 US