

# 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.)

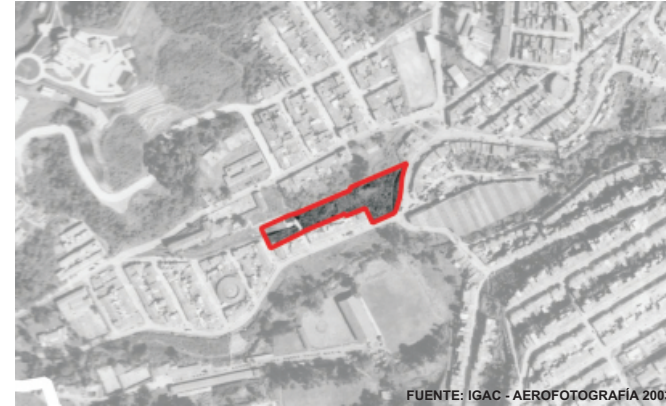
# SECTOR NORMATIVO

**ZONA DE ASIGNACIÓN (ZAU):** RESIDENCIAL CON USOS COMPLEMENTARIOS.

**TRATAMIENTO:** DESARROLLO

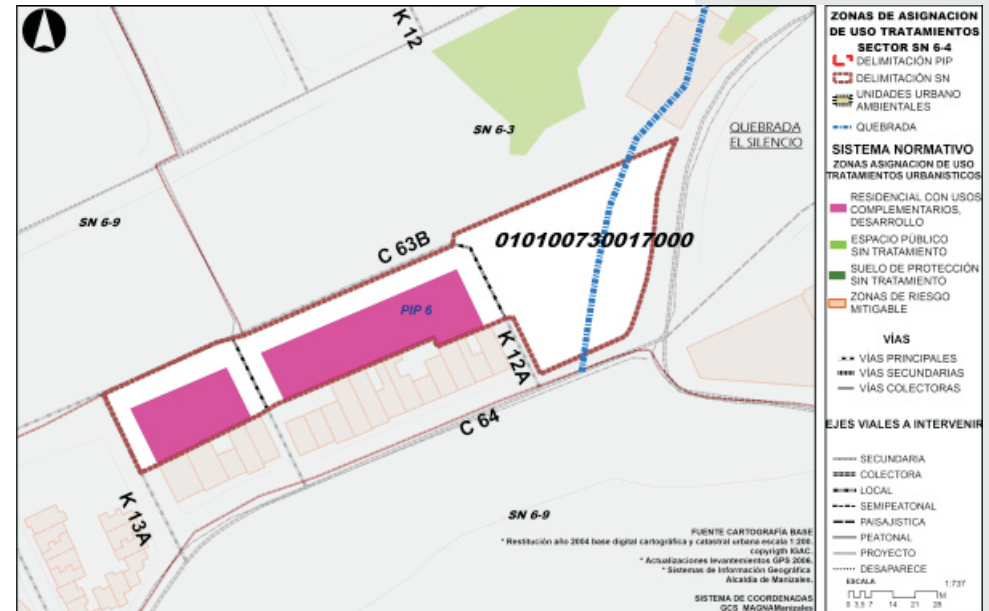
**BARRIOS:** PARTE TOSCANA

## LOCALIZACIÓN



FUENTE: IGAC - AEROFOTOGRAFÍA 2003

Este sector está conformado por predios que a pesar de estar inmersos en un contexto prácticamente consolidado, aún no han sido desarrollados. Estos predios han sido entendidos como una oportunidad en la pieza para cambiar el patrón, que genere como referentes urbanos edificios en altura, en un entorno de edificaciones de baja escala, dando dinamismo a la imagen urbana pero conservando las tipologías de uso del suelo predominantes.



# USOS PERMITIDOS

## USO(s) PRINCIPAL(es)

VM

SE PERMITE VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR y MULTIFAMILIAR.

USOS COMPLEMENTARIOS

CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	REQUERIMIENTOS
C1	Bajo - Medio	Sólo se permite en el primer piso de las edificaciones. El nivel de impacto medio se permite uno por parte de barrio dentro del sector normativo. No se permiten 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).
C3	Bajo	Solo en el primer piso de las edificaciones.
S8	Bajo - Medio	Solo en el primer piso de las edificaciones.
IDA1	Bajo	

USOS COMPATIBLES

S9	Medio	Solo se permite la actividad de restaurante, y únicamente en los predios ubicados en el barrio La Toscana.
S12		Solo se permite en locales independientes y nunca agrupados con área máxima de 30 m2. Se permite solo en los dos primeros pisos de las edificaciones y su acceso deberá ser independiente de las áreas comunes de las PH residenciales.
S16	Medio	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 en que el diseño estructural tenga las especificaciones necesarias para soportar la infraestructura de la antena.

# NORMATIVIDAD

## EDIFICABILIDAD

ÍNDICES		
CONSTRUCCIÓN BÁSICO	2,5	
CONSTRUCCIÓN ADICIONAL		
OCUPACIÓN	0,65	
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	5	

RETIROS		
FRONTAL	Se ajustará al cuadro de secciones viales.	
POSTERIOR	4 m	
LATERALES		

CESIONES	VM	VB	VU	Sobre ANU, para espacio público y equipamientos, definidas en el artículo 31 del Acuerdo 663 de septiembre 13 de 2007.
	DE URBANIZACIÓN	30%	25%	
PARA VÍAS	Se ajustarán al cuadro de secciones viales.			

PARQUEADEROS			
	MULTIFAMILIARES	1	Por cada dos nuevas unidades de vivienda entre 25 y 49 m2.
		1	Por cada unidad de vivienda nueva entre 50 y 100 m2.
	2	Por cada unidad de vivienda nueva superior a 100 m2.	

## MORFOLOGÍA URBANA

LOTES		
FRENTE MÍNIMO (ml)	25	
ÁREA MÍNIMA (m2)	700	

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES			E	P	REQUERIMIENTOS	
	VOLADIZO (ml)	1,20m		X		
	ALERO (ml)					
	OCHAVE (ml)					
	BALCÓN (ml)			X		
	TERRAZA			X		
	ANTEJARDÍN		X			

E: Exigida - P:Permitida -  No Permitida

## REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS

- Si al aplicar los retiros se da un índice de ocupación menor al establecido en la presente ficha, se deberán respetar los retiros. En el caso contrario se deberá aplicar el índice de ocupación.
- Cuando se construya voladizo, no se permite el balcón en el mismo plano del voladizo.
- No se permite ningún tipo de cerramiento de los antejardines.
- No se permiten desenglobes por debajo del área o frente mínimos establecidos en la presente ficha.
- La tipología edificatoria del sector será exenta.
- Antes de desarrollar el predio identificado con la ficha 010100730017000, se debe ubicar dentro de sus propuestas la obra de canalización de la quebrada el Silencio y aplicara partir de ésta el retiro exigido para boxculvert, que debe ser como mínimo de cinco (5) metros.
- En caso de que la licencia contemple la inclusión de un número de cupos de parqueo mayor a las exigidas en la presente ficha, de modo que además de cumplir con sus propias obligaciones preste el servicio a los sectores aledaños, el número de cupos de parqueo adicionales será compensado proporcionalmente con una mayor edificabilidad o con una reducción en las obligaciones urbanísticas. (Ver NUE)
- En caso de que se desarrollen varios bloques de vivienda, estos deberán tener un retiro de mínimo de seis (6) metros entre sí. Los retiros exigidos en la presente ficha aplican en todo el desarrollo del paramento (Ver NUE)
- Deberán cumplir con obligaciones urbanísticas de acuerdo con lo establecido en NUE.
- 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.



h-9 US