

# 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):** Centralidad comercial y de servicios de nivel ciudad, Equipamientos

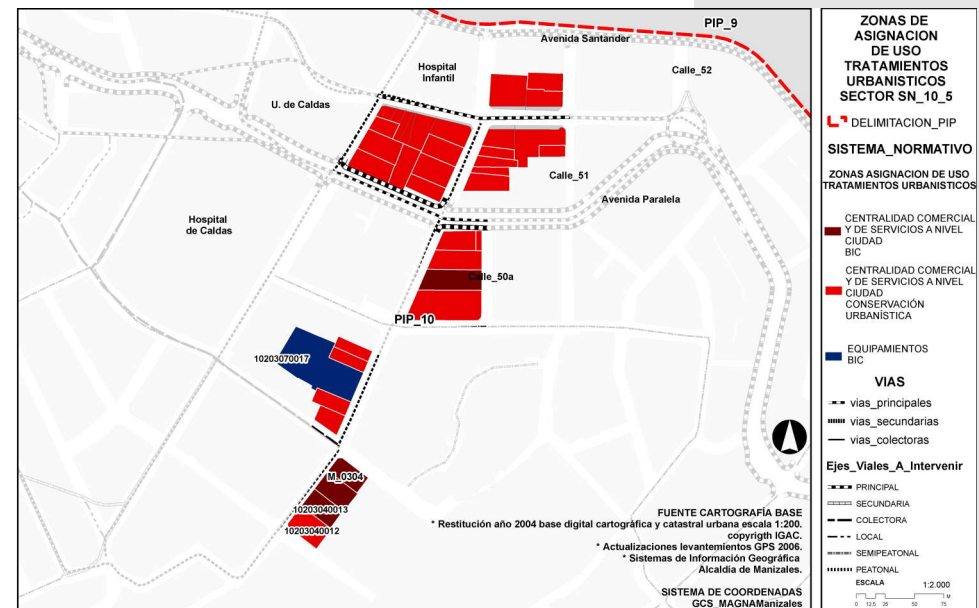
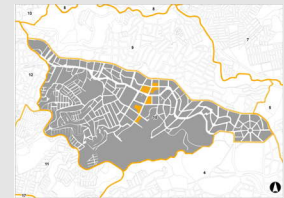
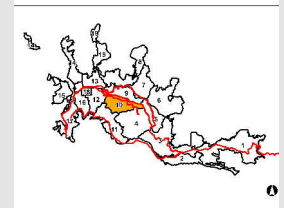
**TRATAMIENTO:** Conservación Urbanística, BIC.

**BARRIOS:** Parte Versailles.

## LOCALIZACIÓN



Se trata de aquellos predios que aún conservan las características morfológicas y tipológicas originales del Barrio Versailles, y de otros cuyo desarrollo volumétrico es respetuoso con su entorno patrimonial. Por tanto, el sector ha sido calificado como de Conservación Urbanística, aun teniendo fuertes dinámicas de usos.



# USOS PERMITIDOS

## USO(s) PRINCIPAL(es)

S8

Servicios Personales Generales

USOS COMPLEMENTARIOS

CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	REQUERIMIENTOS
C1	Bajo y Medio	Se permite solo en el primer piso de las edificaciones. La actividad de estancillo solo se permite sobre vías principales, 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 establecimientos especializa dos) funcionarán en un horario especial definido por la Secretaría de Gobierno.
C3	Bajo Medio Alto	Se permite solo en el primer piso de las edificaciones.
IE-1	Bajo Medio Alto	Requiere Edificación Especializada. Podrá ubicarse sobre las calles 50 a y 51.
IDA1	Bajo	

USOS COMPATIBLES

VU_VB VM		Residencial.
S5	Bajo	Uno por Cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
S9	Alto	Solo se permite la actividad de Restaurante. Dos por cuadra.
S12		Solo se permite en locales Independientes o agrupados con área total en cualquier caso hasta de 100 m2 y solo en el primer piso de las edificaciones.
S13	Alto	Uno por cuadra.
S14	Alto	Se permite en los predios con IDPH 10301330002 - 10301360007 - 10301340006 .
S15	Medio	Uno por las dos cuadras enfrentadas. Solo en el primer piso de las edificaciones.
S16	Medio	Solo en el primer piso de las edificaciones.
S18	Alto	Solo se permite la actividad N853200. Requiere edificación especializada.
IE_2	Bajo medio	Solo se permite en la ZAU de equipamientos.
IE_3	Alto	Requiere Edificación Especializada. Uno por cuadra.
IS_1	Medio - Alto	Requiere Edificación Especializada.
IC-1	Medio - Alto	Requiere Edificación Especializada.
IC-2	Alto	Requiere Edificación Especializada.
ICR	Alto	Solo se permite en el BIC identificado con ID-PH 10203020004.

# NORMATIVIDAD

## EDIFICABILIDAD

ÍNDICES	CONSTRUCCIÓN BÁSICO	1,5
	CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	
	OCUPACIÓN	Ver requerimientos Especificos
	ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3

RETIROS	FRONTAL	Se ajustarán al cuadro de secciones viales.
	POSTERIOR	4 m.
	LATERALES	3 m con volúmenes de empalme.

CESIONES	PARA ESPACIO PÚBLICO	15,4 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 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)	15
	ÁREA MÍNIMA (m2)	300

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	REQUERIMIENTOS		
	E	P	
VOLADIZO (ml)			
ALERO (ml)		X	Ver norma general de empalme de características especiales.
OCHAVE (ml)			
BALCÓN (ml)		X	Ver norma general de empalme de características especiales.
TERRAZA			
ANTEJARDÍN	X		Se exigirá en todas las vías que cuenten con este y se ajustarán al cuadro de secciones viales. E: Exigida - P:Permitida - <input type="checkbox"/> No Permitida

## REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS

- La tipología edificatoria del sector variara entre exenta, semiexenta, y en algunos casos sera continua.
- El antejardín deberá ser zona verde empradizada y arborizada como mínimo en un 50%. En caso de que la dimensión del antejardín sea mayor a la establecida en el cuadro de secciones viales, se deberá conservar de acuerdo a su estado actual.
- Los predios con frente menor a 6 metros y área menor a 100 m2 solo podrán desarrollar el vivienda Unifamiliar y un único local con uso de impacto bajo.
- No se admite subdivisión de lotes.
- los predios que no cumplen con las áreas y frentes mínimos establecidos en la presente ficha, solo podrán desarrollar los usos principal, complementarios y residencial en las tipologías Unifamiliar y Bifamiliar en los términos aquí establecidos.
- 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.
- Para los predios con tratamiento urbanístico de BIC o colindantes con éstos, ver las Normas Urbanísticas Especificas en los artículos 120, 121 y 122.
- En los predios que se ejecuten los retiros establecidos en la presente ficha, se entenderá como indice de ocupación el área resultante de su aplicación. Sin embargo, en ningún caso se permitirá una ocupación mayor al 0,60. Los predios que no tengan que efectuar retiros laterales tendrán un indice de ocupación de 0,7.
- En caso de intervención de rehabilitación y subdivisión de las construcciones la norma de parqueaderos se regirá con las disposiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Especificas. Así mismo, los indices de cesión a exigir serán el correspondiente a la mitad del establecido en la presente ficha.
- 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 numero de unidades de vivienda dentro de la franja.
- Ver Normas Urbanísticas Especificas para requerimientos adicionales.

## 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 10-5