

# 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.

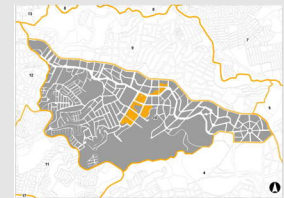
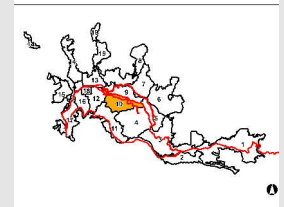
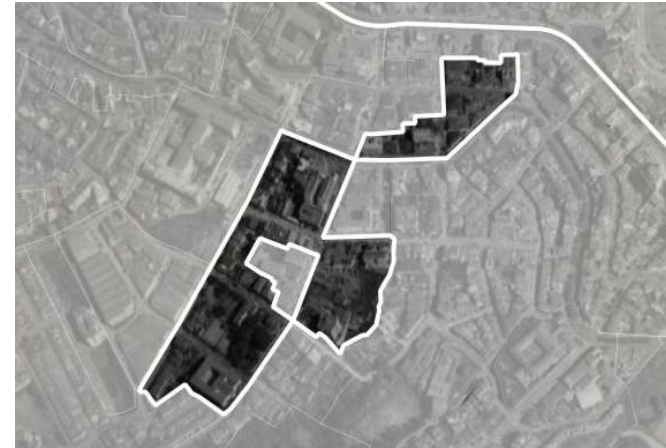
# SECTOR NORMATIVO

**ZONA DE ASIGNACIÓN (ZAU):** Centralidad Comercial y de Servicios a Nivel Ciudad, Equipamientos, Espacio Público.  
**TRATAMIENTO:** Consolidación Cambio Volumétrico.

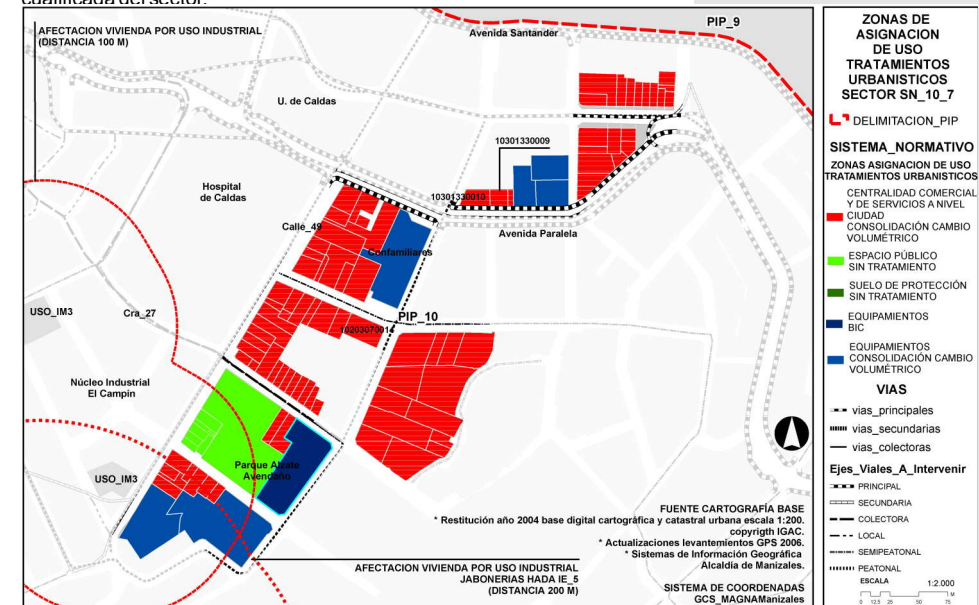
**BARRIOS:** Parte Versailles.



## LOCALIZACIÓN



El sector se delimitó a partir de la fuerte dinámica urbana detectada en el Barrio Versailles, el cual se ha ido transformando y consolidando como una centralidad alterna de prestación de servicios a nivel ciudad. De esta manera, es pertinente su regulación, estableciendo un mayor aprovechamiento urbano, usos acordes con su vocación actual, y la definición de instrumentos de gestión que aseguren la densificación cualificada del sector.



# USOS PERMITIDOS

## USO(S) PRINCIPAL(ES)

S8  
S12  
VM

Bajo Medio y Alto  
Alto  
Vivienda Multifamiliar

USOS COMPLEMENTARIOS

USOS COMPATIBLES

CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	REQUERIMIENTOS
C1	Bajo y Medio	En el nivel de impacto bajo solo se permiten en el primer piso de las edificaciones. En el nivel de impacto medio se permiten dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones. La actividad de estancillo sob 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 y 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 Secretaría de Gobierno.
C3 C5	Bajo Medio Alto Bajo	Solo en el primer piso de las edificaciones. Uno por cuadra 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.
IDA1	Bajo	
Vivienda C7	VU - VB Alto	Requiere Edificación Especializada. Sus accesos vehiculares no podrán estar sobre la Avenida Paralela, ni sobre la Calle 49 entre Av. Paralela y Cra 27. Requiere zonas de taxis, la cual se localizará fuera de la vía pública. Tendrán como área máxima construida 1000M2
C11	Alto	Requiere Edificación Especializada. Uno por cuadra.
S5	Bajo	Dos por cuadra y solo en el primer piso de las edificaciones.
S9	Medio Alto	Solo se permite la actividad de Restaurante. Uno por cuadra.
S11	Alto	Requiere Edificación Especializada. No se permiten las actividades H551300, H551301, H551302. Se permite uno por cuadra.
S13	Alto	Uno por cuadra.
S15	Medio	Uno por las dos cuadras enfrentadas y máximo uno por manzana. Solo se permite en el primer piso de las edificaciones.
S16	Medio	No podrán estar a una distancia menor de 100 m del uso Institucional Educativo 2.
S16	Alto	Uno por cuadra. No podrán estar a una distancia menor de 100 m del uso Institucional Educativo 2.
S18	Alto	Se permite en la ZAU de Equipamientos.
S21	Alto	La Secretaria 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 demas su diseño estructural tenga las especificaciones necesarias para a soportar la infraestructura de la antena. No se permitirá en predios colindantes con predios de Conservación Urbanística o con Bienes de Interés Cultural.
IE-1	Medio Alto	Se permite en la ZAU de Equipamientos y requiere Edificación Especializada.
IE_2	Bajo Medio Alto	En caso de cambio de uso de la zona industrial o de efectuarse la operación urbana propuesta para la zona, se permite en la ZAU de Equipamientos.
IE_3	Bajo	Dos por cuadra.
IE-3	Medio Alto	Requiere edificación Especializada. Uno por cuadra.
IS_1	Medio Alto	Requiere Edificación Especializada. Dos por cuadra.
IS_2	Medio Alto	Requiere Edificación Especializada. Uno por cuadra.
IS_3	Alto	Solo se permite en la ZAU de Equipamientos, en los predios identificados con ID - PH 10301330005, 10301330006, 10301330007, 10 2054 10006, 10205410021. La actividad N852001, se permite una por las dos cuadras enfrentadas.
IC-1	Medio alto	Requiere edificación especializada.
IC-2	Alto	Requiere Edificación Especializada.
ICR	Alto	Requiere Edificación Especializada. Solo se permite en predios esquineros, y uno por las dos cuadras enfrentadas. La restricción aplica incluyendo las cuadras enfrentadas que están fuera del sector normativo.
IA-1	Medio Alto	Sólo podrá ubicarse en la ZAU de equipamientos, Uno p or cuadra y requiere Edificación Especializada.
IL_2	Medio	Uno por cuadra.

# NORMATIVIDAD

## EDIFICABILIDAD

ÍNDICES	VALOR	REQUERIMIENTOS
CONSTRUCCIÓN BÁSICO	1,8	
CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	1,7	
OCUPACIÓN	0,70	0,60 para la aplicación del índice adicional
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3	9 pisos para la aplicación del índice adicional
Se ajustarán al cuadro de secciones viales.		
FRONTAL	El retro frontal será de 3 mts para la aplicación del índice adicional (Ver Nue).	
POSTERIOR	3 m.	4m para la aplicación del índice adicional.
LATERALES	0 m.	4m con volúmenes de empalme para la aplicación del índice adicional.
SESIONES RETIROS		
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	VALOR	REQUERIMIENTOS
FRENTE MÍNIMO (ml)	10	20 para la aplicación del índice adicional
ÁREA MÍNIMA (m2)	200	550 para la aplicación del índice adicional
REQUERIMIENTOS		
	<b>E</b>	<b>P</b>
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECIALES</b>		
VOLADIZO (ml) 1m		X
ALERO (ml)		
OCHAVE (ml)		
BALCÓN (ml)		X
TERRAZA		X
ANTEJARDÍN	X	

E: Exigida - P:Permitida -  No Permitida

## REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS

- Los predios con frente sobre la Avenida Paralela y la calle 49 entre las Cra 27 y Cra 25, que se desarrollen con índice de construcción básico, podrán cumplir con la norma de parqueaderos utilizando la compensación.
- Ningún predio disconforme en área y frente podrá hacer uso del índice de construcción adicional.
- Los predios que no cumplen con el área y frente mínimo establecido en la presente ficha, podrán desarrollar los usos principal, complementarios y el uso residencial. Los predios con área menor a 150 m2 y frente menor a 8m, no podrán desarrollar vivienda Multifamiliar. Los predios con frente entre 3,5 y 6 m, solo podrán desarrollar el uso residencial en la tipología unifamiliar junto con un uso principal (Excepto vivienda) o complementario de impacto bajo.
- Los predios con área menor a 100 m2, no esta obligados a realizar el retiro posterior. Estos se regirán por la norma de patios.
- Cuando se construya voladizo, no se permite el balcón en el mismo plano del voladizo.
- No se permite la subdivisión de lotes.
- Los lotes esquineros que apliquen el índice de construcción adicional, deberán entregar como mínimo el 50% de la cesión para espacio público en el sitio, específicamente deberán generar plazas o plazoletas esquineras.
- Si en los predios en que se utilice el índice adicional, 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.
- Los predios que están calificados como ZAU de Espacio Público y que actualmente están construidos, en caso de no desarrollarse como parte de la operación urbana a que estarían sujetos, solo podrán mantener los usos actuales y realizar acciones de reparación y mantenimiento de la edificación.
- En los predios que estén ubicados en la misma cuadra y en las cuadras enfrentadas a predios con tratamiento de Conservación Urbanística o BIC, 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. Así mismo, el antejardín deberá ser zona verde empalizada y arborizada como mínimo en un 60%.
- 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.
- Ver Normas Urbanísticas Específicas 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 10-7