

GENERALIDADES SECTOR NORMATIVO

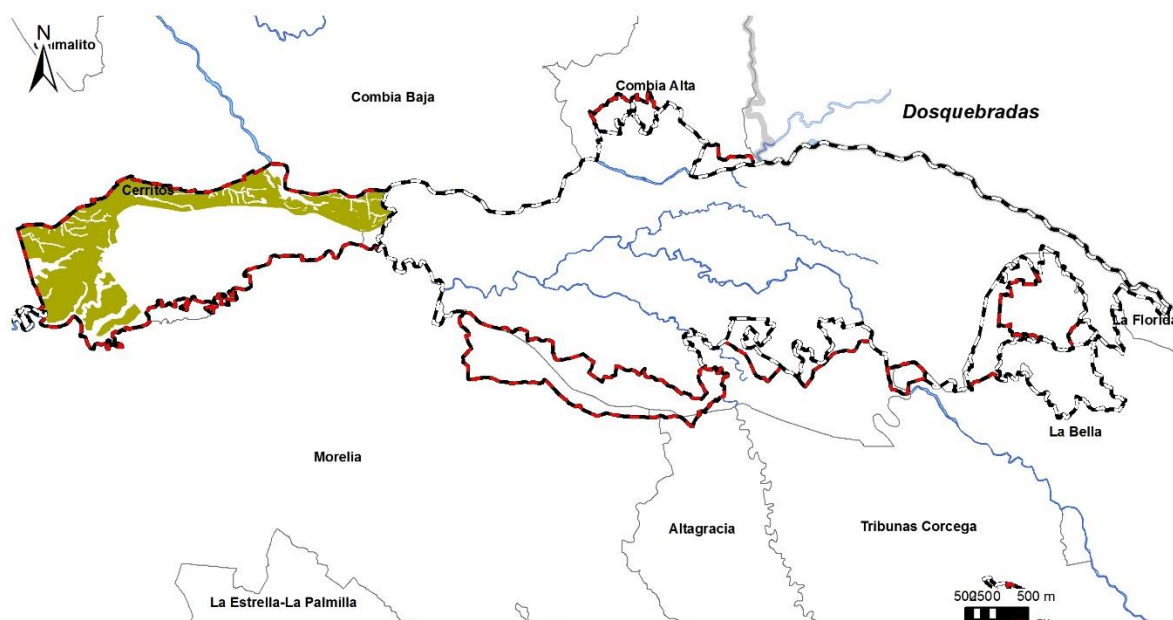
SECTOR NORMATIVO: 20

ÁREA DE ACTIVIDAD: ACTIVIDAD MÚLTIPLE

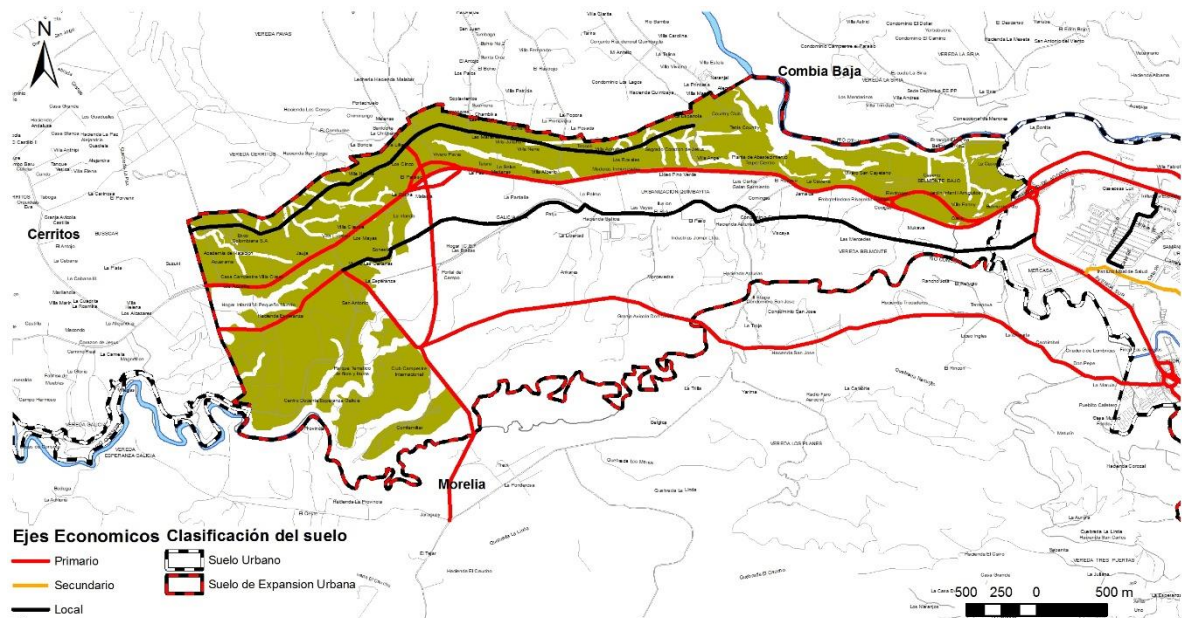
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO



LOCALIZACIÓN SECTOR NORMATIVO



DELIMITACIÓN SECTOR NORMATIVO



VOCACIÓN

PERMITIR EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD Y ORIENTAR LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS HACIA LOS SUELOS IDENTIFICADOS.

DEFINIR LA VOCACION DE ACTIVIDAD MULTIPLE PARA ESTE SUELO COMO COMPLEMENTO DE LA RESIDENCIAL. EL PLAN ZONAL PODRA CAMBIAR SU VOCACION.

NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE LOTE	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
ALTURA MÁXIMA	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
VOLADIZO	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
RETIRO FRONTAL	Según Sección Vial. Los Planes Parciales deberán respetar las secciones viales definidas desde el POT.
RETIRO LATERAL	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
RETIRO POSTERIOR	Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes.
DIMENSIONES MÍNIMAS DE ÁREA LIBRE	Según Planes Parciales aprobados vigentes, o Según Plan Parcial que se apruebe para este sector. El Plan parcial podrá proponer áreas diferentes a las definidas por el POT, sin embargo las especificaciones mínimas para el área libre o área de patio son las definidas en la Ficha Cero.



NORMA URBANÍSTICA

El Municipio de Pereira deberá desarrollar un Plan Zonal para la Zona de Expansión Occidental. Este podrá ser de iniciativa pública o mixta. El área del Plan Zonal Occidental está conformada por los sectores normativos S19 y S20 definidos desde el POT. El Plan Zonal Occidental deberá acoger los lineamientos generales definidos para su desarrollo desde el POT. En él se debe definir la proyección de los sistemas estructurantes urbanos y establecer las cargas urbanísticas que deben ser asumidas por los Planes Parciales que se aprueben con posterioridad al Plan Zonal. Remitirse a “Lineamientos para el Plan Zonal para la Zona de Expansión Occidental”, contenida en el capítulo de instrumentos de planificación que hace parte del presente Acuerdo.

Posterior a la aprobación del Plan Zonal, los nuevos Planes Parciales que se aprueben para este sector deberán responder a la vocación, a las características generales del área de actividad a la que pertenece, y acoger los lineamientos definidos desde el Plan Zonal, en ningún caso se podrán desarrollar propuestas contrarias a este. Así mismo deberán definir el reparto equitativo de cargas y beneficios, los usos específicos del suelo, la ocupación y la edificabilidad permitida y demás normas urbanísticas específicas.

Los Planes Parciales que se aprueben para este sector deben respetar las secciones viales definidas desde el POT y los espacios públicos de escala municipal definidos desde el Plan Zonal, los cuales hacen parte de las cargas del Plan Parcial.

Las condiciones específicas de desarrollo de los Planes Parciales Aprobados vigentes corresponden a las definidas en los respectivos decretos. Remitirse a los Decretos de los Planes Parciales Vigentes o la norma que los adicione modifique o sustituya:

Remitirse a los Decretos de los Planes Parciales Vigentes o la norma que los adicione modifique o sustituya:

Plan	Parcial	Oasis.	Decreto	568	de	2007,	Decreto	253	de	2011.
Plan	Parcial	La	Calleja.	Decreto	445	de				2008.
Plan	Parcial	Brio.	Decreto	634	de					2008.
Plan	Parcial	Che	Papu.	Decreto	924	de				2009.



Plan Parcial Malabar. Decreto 608 de 2013.
Plan Parcial Parque Temático. Decreto 874 de 2003, Decreto 085 de 2011,
Decreto 045 de 2012.

El Porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda
de Interés Prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo es del 20% del suelo
útil residencial del Plan Parcial.

Todo Plan Parcial deberá cumplir con las reglamentaciones nacionales
definidas en cuanto a contenido y procedimientos.



CESIONES

Para el caso de los Planes Parciales aprobados que no hayan perdido su vigencia, se aplicará la misma normativa que regía en el momento de su adopción.

Para el caso de las modificaciones a Planes Parciales aprobados, o Planes Parciales nuevos que se formulen al interior del presente Sector Normativo, se aplicará la siguiente normatividad:

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	CESIÓN OBLIGATORIA PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS		
	USO RESIDENCIAL	USOS COMERCIAL O DE SERVICIOS	USO INDUSTRIAL
DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN	8,20 m ² /Hab	8% AC	6% AC

CONSIDERACIONES ESPECIALES:

→ En planes parciales que desarrollen usos residenciales, así como los que desarrollen usos mixtos, la liquidación de las áreas de cesión no podrá ser inferior al 20% del área neta urbanizable (ANU), éste 20% deberá localizarse siempre en sitio; el área adicional que resultare de la liquidación podrá ser compensada.

→ En planes parciales que desarrollen únicamente usos comerciales y de servicios, la liquidación de las áreas de cesión no podrá ser inferior al 10% del área neta urbanizable (ANU), éste 10% deberá localizarse siempre en sitio, el área adicional que resultare de la liquidación podrá ser compensada.

→ Para los Planes Parciales que desarrollen únicamente uso industrial, le aplicará el 6% del área total construida, la cual deberá ser entregada en sitio.



CESIONES

→ Se permite la entrega en suelo de protección hasta el 25% de la cesión total obligatoria, la cual se debe entregar dotada, dentro del mismo proyecto y hasta pendientes no mayores del 60%.

COMPENSACIÓN:

→ El área adicional al mínimo exigido de la liquidación de las áreas de cesión, podrá ser entregada en otro sitio o ser compensada en dinero. El área adicional que sea compensada en otro sitio o adquirida con recursos del Fondo Especial de Áreas de cesión, deberá estar ubicada en alguna de las zonas receptoras sobre suelo de expansión urbana identificadas en el Mapa No. 12: "Sistema de Espacio Público Urbano y de Expansión Urbana".

→ Para todos los procedimientos de compensación en dinero o entrega en otro sitio se deberá contar con el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

USOS DEL SUELO PERMITIDOS - SECTOR

USOS PERMITIDOS						USOS PROHIBIDOS		
Grupo	Div	Clase	Uso o Actividad	Nivel	Intensidad	Grupo	Clase	Uso o Actividad y observaciones.
ZONA EXPANSIÓN OCCIDENTAL (VOCACIÓN ACTIVIDAD MULTIPLE)								
Los planes parciales que se realicen en esta zona, deberán tener como vocación "actividad múltiple"; tal como lo indica el mapa de áreas de actividad del suelo urbano y de expansión urbana. Para ello se debe partir de la definición adscrita como Actividad Múltiple en el documento de acuerdo.								Obs. Los planes parciales aprobados a la fecha, les aplicaran los usos del suelo definidos en el decreto que los reglamenta (Ver condiciones generales). Obs. Hasta tanto no se desarrollen los planes parciales en este suelo de expansión, se aplicaran los usos del suelo descritos para el suelo Rural (zona de producción sostenible Agroforestal).
Ver ficha Cero (0)								

SUBSECTOR S20-A

SUBSECTOR S20-A: EL SÁMAN

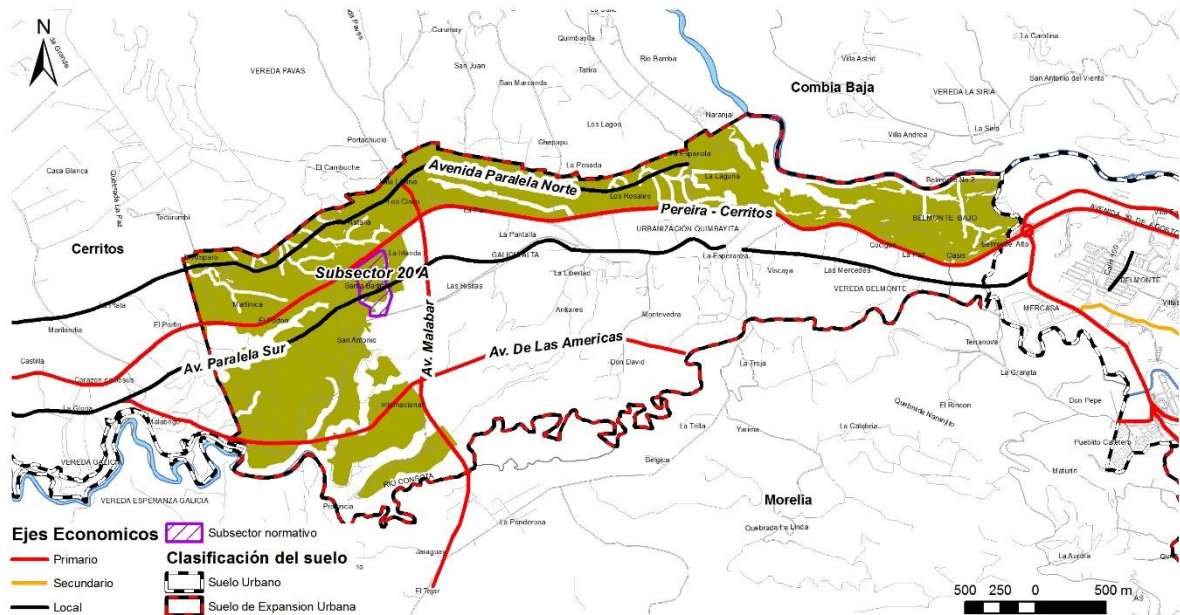
PLAN PARCIAL EJECUTADO – PLAN PARCIAL QUE PERDIÓ SU VIGENCIA

DECRETO APROBACIÓN PLAN PARCIAL: Decreto 417 de 2011.

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL: Ninguna

AÑO PÉRDIDA DE VIGENCIA: 2012

LOCALIZACIÓN SUBSECTOR S20-A



NORMA APLICABLE SUBSECTOR S20-A

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

TRATAMIENTO URBANÍSTICOS: CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN

ÁREA DE ACTIVIDAD: ACTIVIDAD MÚLTIPLE

NORMA APLICABLE: AL SUBSECTOR S20-A LE APLICA LA NORMA URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE AL SECTOR NORMATIVO 4.

Los usos del suelo y la edificabilidad permitida serán los definidos para el Eje.

