

LOCALIZACIÓN

ESTE SECTOR NORMATIVO FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO MUNICIPAL N°:

NOMBRE. SECTOR NORMATIVO 15 – LOS SAMANES – BOSQUES DE MORELIA.

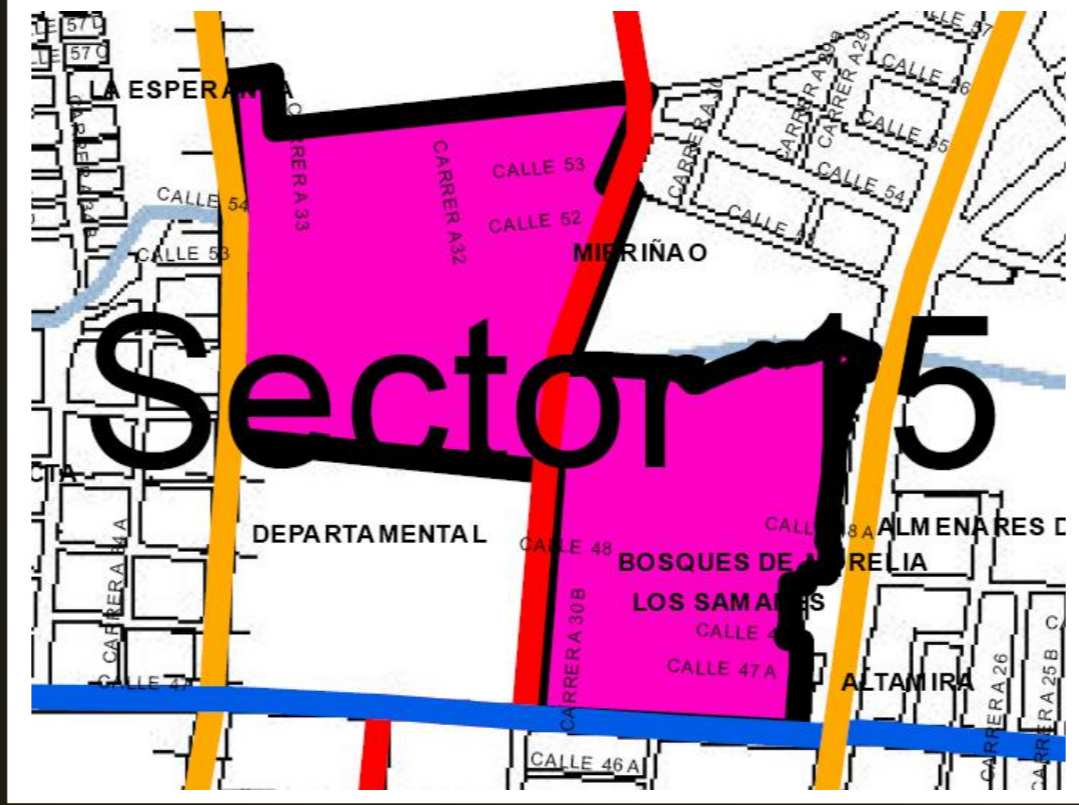
TRATAMIENTO. CONSOLIDACIÓN.

AREA DE ACTIVIDAD. RESIDENCIAL NETA.

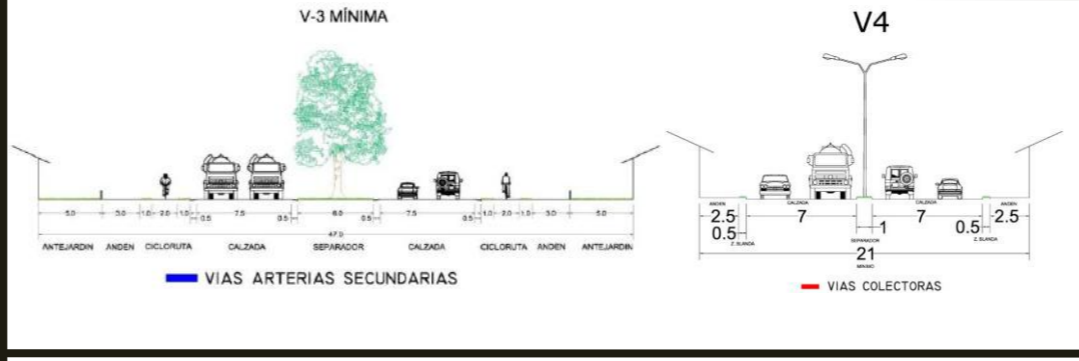
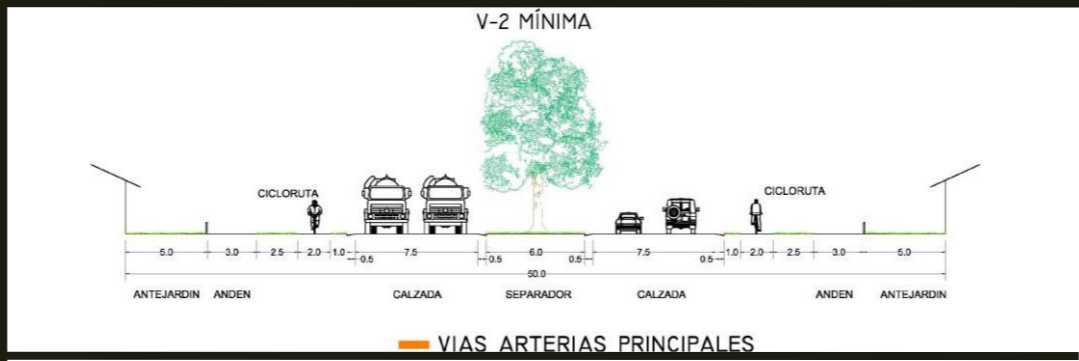
GLOSARIO:

- NORMA URBANA:** Son el conjunto de Lineamientos que orientan el desarrollo del Municipio.
- USOS DEL SUELO:** Es la condición para desarrollar una actividad específica en un sitio.
- USO PRINCIPAL:** Actividad predominante y que determina el carácter de la zona.
- USO COMPATIBLE:** Es el uso que se permite desarrollar con otros usos dentro de una porción del Territorio. No obstaculiza la actividad principal.
- USO CONDICIONADO:** Es el uso que se permite desarrollar supeditado al cumplimiento de requisitos especiales.
- ÁREA DE CESIÓN:** Se define como la porción de suelo entregado de forma obligatoria al Municipio a título gratuito.
- SECTOR NORMATIVO:** Son el conjunto de normas específicas para el desarrollo de una porción de la ciudad, está compuesto por usos principales y compatibles, además de las normas de construcción aplicables al sector.
- FICHA NORMATIVA:** Son documentos informativos que constituyen una herramienta que facilita la lectura y aplicación de la norma urbana; recogen de manera sencilla, los conceptos técnicos y normativos, y direccionan la consulta de los contenidos complementarios que se encuentran en el POT.
- GESTIÓN DEL RIESGO:** Acciones encaminadas a contribuir en la seguridad, el bienestar y la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible. (Ley 1523 de 2012, Art. 4).

FICHA DEL SECTOR NORMATIVO 15



SECCIONES VIALES



Firmas:

JOSÉ RITTER LÓPEZ PEÑA  
Alcalde Palmira – 2012-2015

JORGE ENRIQUE AGUDELO JIMÉNEZ  
Presidente Concejo Municipal.

ALCALDIA DE PALMIRA  
Secretaría de Planeación  
Teléfono (57+2) 270 95 00

CONSIDERACIONES ESPECIALES.

- Además de la normatividad del presente sector Normativo, deberán cumplirse las disposiciones dadas en el documento de Acuerdo del POT.
  - Las actividades y otros requerimientos asignados para cada uno de los Grupos de Usos, están dadas en el Anexo 2(códigos CIU).
  - La claridad para las líneas de demarcación en casos particulares, serán llevados al Comité de aplicación urbana, el cual opera, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente Acuerdo.
  - En todos los casos las actuaciones urbanísticas deberán garantizar la aplicación de las normas de accesibilidad al espacio público, a los edificios de uso público y a la vivienda, conforme se establece en la ley 361 de 1997.
  - La norma de Patios para la Vivienda Unifamiliar será mínimo de tres (3) por dos (2) metros.
- PLANES DE REGULARIZACIÓN:** Las actividades Existentes de estaciones de servicios, iglesias, centros comerciales, almacenes por departamentos, supermercados, compra y venta de chatarra, casinos, deberán presentar plan de regularización, conforme las disposiciones dadas por la secretaria de planeación en el acto administrativo correspondiente.  
No se permiten nuevos usos destinados al "comercio al por menor de combustible para automotores" en el presente sector normativo.  
Véanse otras disposiciones de la norma vial en el documento de Acuerdo del POT.

NORMA GENERAL.

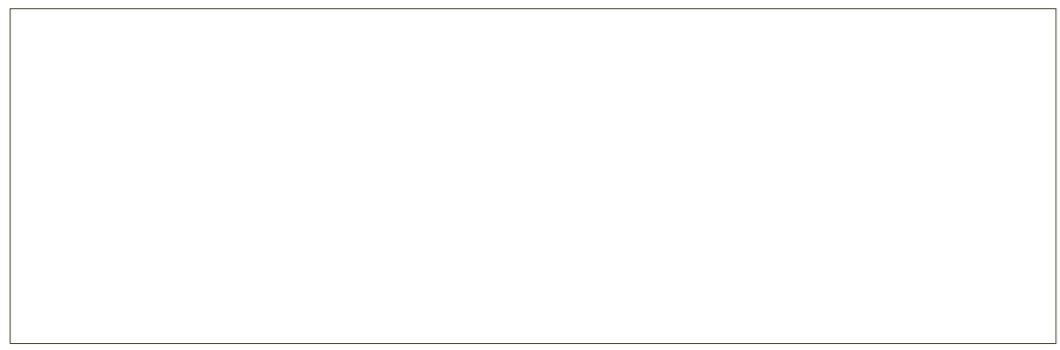
Cesiones para Espacio público (E.P) y Equipamiento (E.Q):

- Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o comercial, industrial o dotacional con un área igual o mayor a 800 m², deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 15 m² por cada 80 m² de construcción, de los cuales el 70% estará destinado para espacio público y el 30% para equipamiento.
- Todas aquellas áreas de cesión que sean inferiores a 1600 m² deberán ser compensadas en dinero de acuerdo con el procedimiento establecido en el presente acuerdo.
- Las áreas, que superen los 1600 m², deberán ser cedidas in situ o compensadas en otro sitio previa autorización de la Secretaría de Planeación municipal, previo estudio de conveniencia del lugar donde se fuese a compensar. Si llegado el caso la entrega material in situ fuese no beneficiosa para el municipio, porque el sector o la zona cuenta con condiciones óptimas de espacio público y equipamientos se podrá compensar en dinero previo análisis y justificación realizada por la Secretaría de Planeación.

SOBRE GESTIÓN DEL RIESGO:

- Las actuaciones estarán determinadas conforme a la Ley 1523 de 2012 y al Plan Municipal de Gestión del Riesgo - Decreto 272 de 2012.
- Las áreas forestales protectoras serán destinadas a tratamientos de recuperación, protección y conservación ambiental.
- El Sistema de evacuación de aguas lluvias para vías, antejardines, parqueaderos y patios utilizará preferiblemente tecnologías de drenaje sostenible.

PROYECTOS ESTRATÉGICOS LOCALIZADOS EN EL SECTOR NORMATIVO.



CONSIDERACIONES ESPECIALES Y NORMATIVIDAD GENERAL.





## NORMA URBANÍSTICA.

### EDIFICABILIDAD.

Altura Máx. Viv. Unifamiliar: 2 PISOS + TERRAZA .	Altura Máx. Otros Usos: 2 PISOS
I. Ocupación . Viv. Unifamiliar: 100%	I. Ocupación. Otros Usos: 80%

### CESIONES.

E. P. Ver Consideraciones Especiales
E.Q. Ver Consideraciones Especiales

### VOLADIZOS.

1,0 metro a una altura mínima de 2,30 metros.

### RETIROS.

LATERAL: N.A.
POSTERIOR: Norma de patios.

### ANTEJARDÍN.

Sobre antejardines solo se permiten: Capotas, Parasoles y toldos. No se permiten Escaleras. Los cerramientos se darán a una altura máxima de 1,80 metros, con 90% de transparencia y zócalo de 0,40 metros.

### AREA MINIMA.

Viv. Unifamiliar: 70 m <sup>2</sup>
Viv. Multifamiliar: N.A.
Otros Usos: 200 m <sup>2</sup>

### FRENTE MINIMO.

Viv. Unifamiliar: 5 metros.
Viv. Multifamiliar: N.A.
Otros Usos: 5 metros.

### PARQUEADEROS.

**Vivienda:** 1x cada vivienda y 1x cada 5 viviendas para visitantes.  
**Otros Usos:** Depende de la actividad. Ver norma documento Acuerdo "Requerimientos de estacionamiento y de zonas de cargue y descargue."

## USOS PRINCIPALES

- VIVIENDA.**
- V1 VIVIENDA UNIFAMILIAR.
  - V5 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. VIS Y VIP. Unifamiliar.

- EQUIPAMIENTOS.**
- E.R. EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS.**
- Actividades de parques de atracciones y parques temáticos.
  - Otras actividades recreativas y de esparcimiento.
  - Instalaciones deportivas.

- E.E. EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS.**
- Educación nivel 1.
  - Educación nivel 2.
  - Educación nivel 4.

- E.C. EQUIPAMIENTOS CULTURALES.**

- E.G. EQUIPAMIENTOS GUBERNAMENTALES.**
- Actividades de los Órganos de Control.

- E.A. EQUIPAMIENTOS DE ASISTENCIA Y PROTECCIÓN SOCIAL.**

## USOS COMPATIBLES

- COMERCIO.**
- C1 COMERCIO GRUPO 1.
  - C2 COMERCIO GRUPO 2.

- INDUSTRIA.**
- I1 INDUSTRIA ARTESANAL.

- SERVICIOS.**
- S1 SERVICIOS GRUPO 1.
  - S2 SERVICIOS GRUPO 2.

## USOS CONDICIONADOS.

- COMERCIO.**
- C4 COMERCIO DE ALTO IMPACTO.
    - Supermercados.

- SERVICIOS.**
- S3 SERVICIOS GRUPO 3.
    - Bancos Comerciales, cooperativas financieras.
    - Catering para eventos.
  - S4 SERVICIOS GRUPO 4.
    - Comercio al por menor de Combustibles para automotores.

- Actividades de Juegos de Azar y Apuestas.
- Alojamiento en Hoteles.
- Servicios Religiosos.

## CONDICIÓN E INTENSIDAD.

Plan de Implantación.

Plan de Implantación.

Solo se podrán localizar sobre los ejes viales principales del sector normativo.

Plan de Implantación.

Solo se podrán localizar sobre los ejes viales principales del sector normativo a una distancia de 1 km entre estaciones.

Solo se podrán localizar apuestas en línea o chance.

Solamente sobre ejes viales principales, con una intensidad de 1 por manzana, no enfrentados.