

LOCALIZACIÓN

FICHA DEL SECTOR NORMATIVO 21

CONSIDERACIONES ESPECIALES.

- Las viviendas desarrolladas bajo la misma tipología edificatoria, deberán conservar sus características, de acuerdo con la licencia expedida en su momento.
- En el caso de la vivienda VIS y VIP, deberán cumplir con la reglamentación definida en el decreto nacional 075 de 2013 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Además de la normatividad de la presente ficha Normativa, 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 CIUU).
- 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 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.
- La norma de Patios para la Vivienda Unifamiliar será mínimo de tres (3) por dos (2) metros.
- 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 m<sup>2</sup>, deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 15 m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> deberán ser compensadas en dinero de acuerdo con el procedimiento establecido en el presente acuerdo.

Las áreas, que superen los 1600 m<sup>2</sup>, 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.

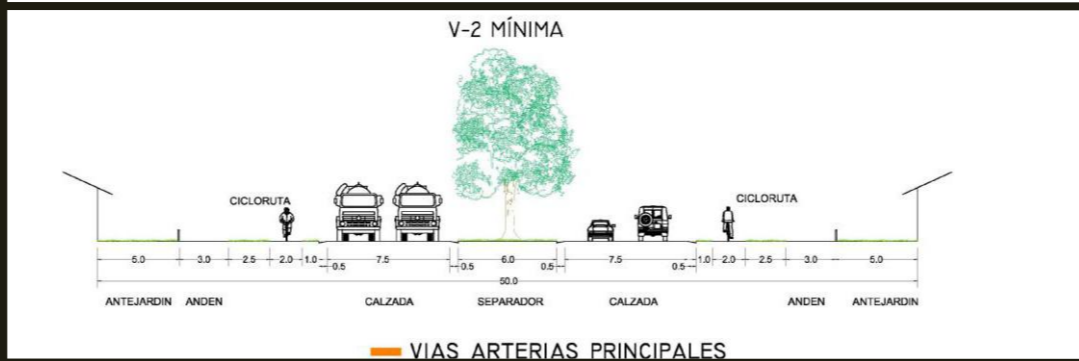
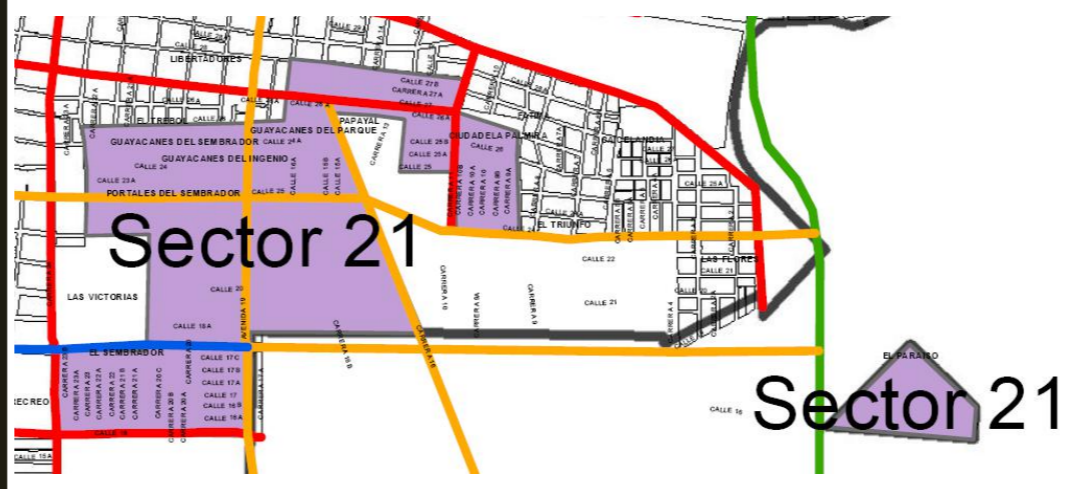
**PLANES DE REGULARIZACIÓN:** Las actividades existentes de estaciones de servicios, iglesias, centros comerciales, almacenes por departamentos, supermercados, compra y venta de chatarra, casinos, deberán presentar plan de regularización, conforme las disposiciones dadas por la secretaria de planeación 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.

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.

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

ESTA FICHA FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO MUNICIPAL N°:

NOMBRE. SECTOR NORMATIVO 21 – RESIDENCIAL – EL SEMBRADOR - EL PARAISO.

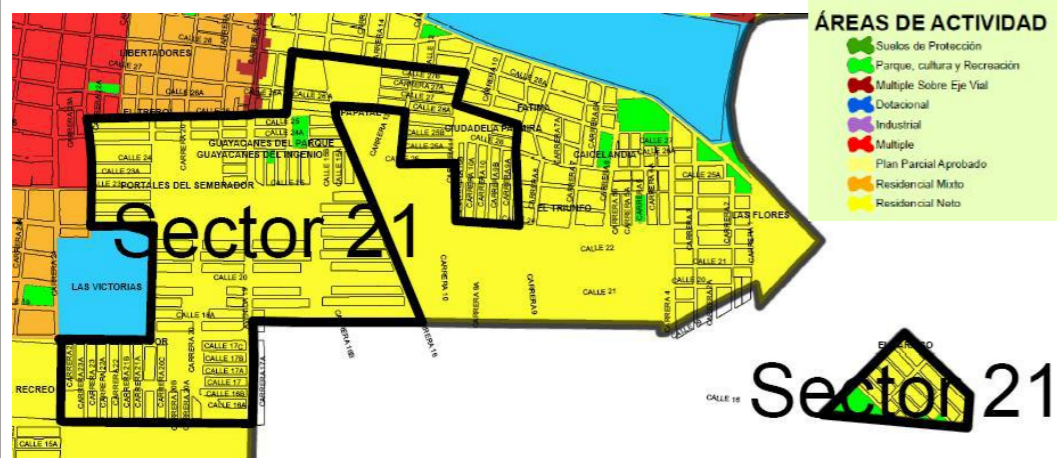
TRATAMIENTO. CONSOLIDACIÓN.

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.
- 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).

CONSIDERACIONES ESPECIALES Y NORMATIVIDAD GENERAL.



## NORMA URBANÍSTICA.

### EDIFICABILIDAD.

Altura Máx. Viv. Unifamiliar y Bifamiliar: 2 PISOS Y TERRAZA.	Altura Máx. Otros usos: 2 PISOS.
I. Ocupación . Viv. Unifamiliar y Bifamiliar: 100%	I. Ocupación. Otros Usos: 100%

### CESIONES.

E. P. Ver condiciones Especiales
E.Q. Ver condiciones 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 : 54 m <sup>2</sup>
Viv. Bifamiliar: 70 m <sup>2</sup>
Otros Usos: 70 m <sup>2</sup>

### FRENTE MINIMO.

Viv. Unifamiliar: 5 metros.
Viv. Bifamiliar: 5 metros.
Otros Usos: 5 metros.

### PARQUEADEROS.

**Viv. Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar:** 1x cada vivienda.  
**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.
  - V2** VIVIENDA BIFAMILIAR.
  - V5** VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. VIS Y VIP. Unifamiliar y Bifamiliar.

### EQUIPAMIENTOS.

- E.R.** EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS.
- E.E.** EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS.
  - Educación Nivel 1.
  - Educación Nivel 2.
  - Educación Nivel 4.
- E.S.** EQUIPAMIENTOS DE SALUD.
  - Actividades de Hospitales sin internación.
- E.C.** EQUIPAMIENTOS CULTURALES.
- E.A.** EQUIPAMIENTOS DE ASISTENCIA Y PROTECCIÓN SOCIAL.

## USOS COMPATIBLES

- COMERCIO.**
- C1** COMERCIO GRUPO 1.
  - C2** COMERCIO GRUPO 2.
- INDUSTRIA.**
- I1** INDUSTRIA ARTESANAL.
  - I2** INDUSTRIA LIVIANA.
- SERVICIOS.**
- S1** SERVICIOS GRUPO 1.
  - S2** SERVICIOS GRUPO 2.

## USOS CONDICIONADOS.

USOS CONDICIONADOS.		CONDICIÓN E INTENSIDAD.
<b>COMERCIO.</b>		
<b>C4</b>	<b>COMERCIO DE ALTO IMPACTO.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plan de Implantación.</li> <li>▪ Podrá localizarse solamente sobre los ejes viales estructurantes (Vías arterias Principales, secundarias) que se encuentren en el presente sector normativo.</li> </ul>
<b>SERVICIOS.</b>		
<b>S4</b>	<b>SERVICIOS GRUPO 4.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plan de Implantación.</li> <li>▪ Solo se podrán localizar sobre los ejes viales principales del sector normativo a una distancia de 1 km entre estaciones.</li> <li>▪ Solo se podrán localizar apuestas en línea o chance.</li> <li>▪ Soloamente sobre ejes viales principales, con una intensidad de 1 por manzana, no enfrentados.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Supermercados.</li> <li>▪ Comercio al por menor de Combustibles para automotores.</li> <li>▪ Actividades de Juegos de Azar y Apuestas.</li> <li>▪ Servicios Religiosos.</li> </ul>		