

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

**NOMBRE. SECTOR NORMATIVO 9 – LAS MERCEDES – SECTOR CC. LLANO GRANCE.**

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.

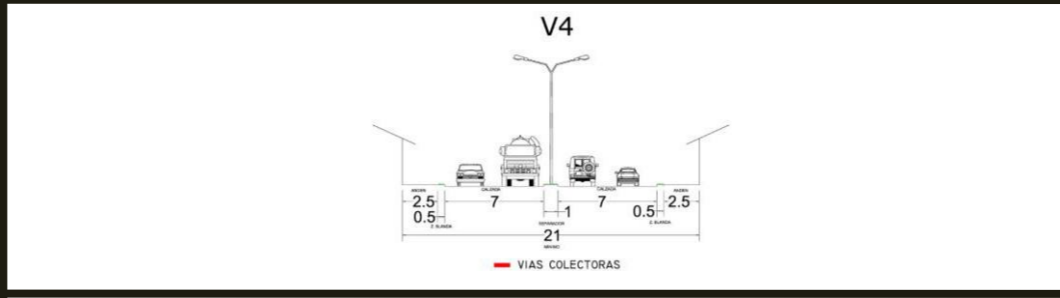
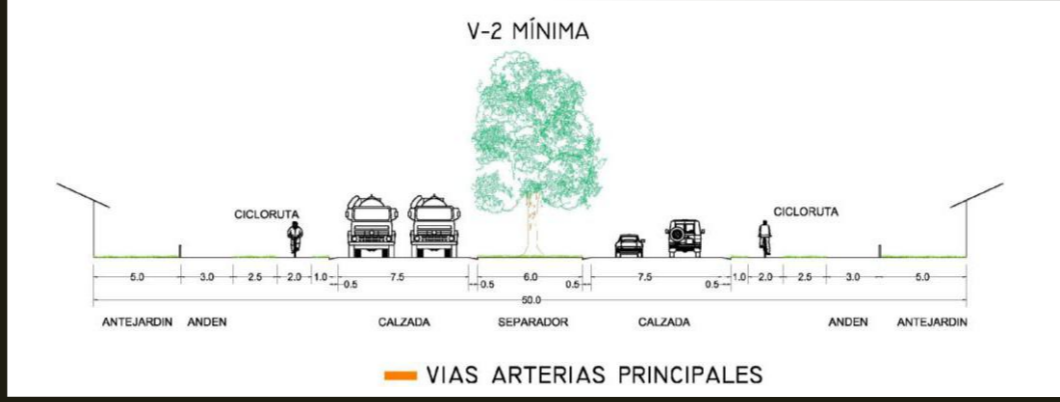
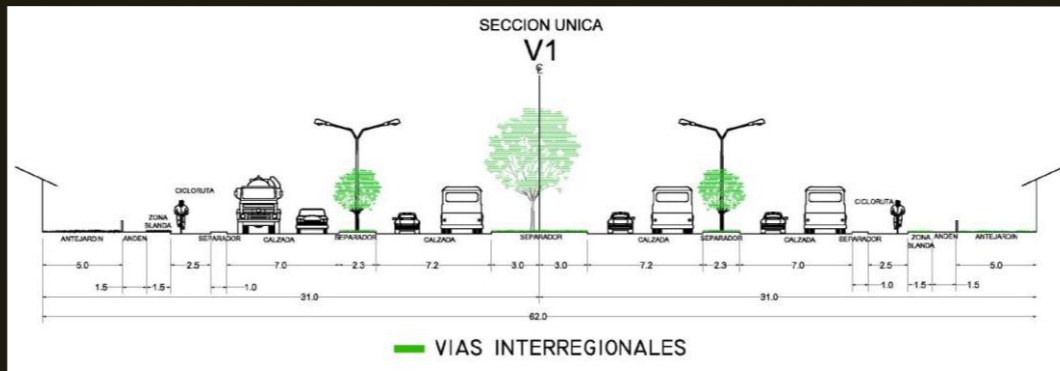
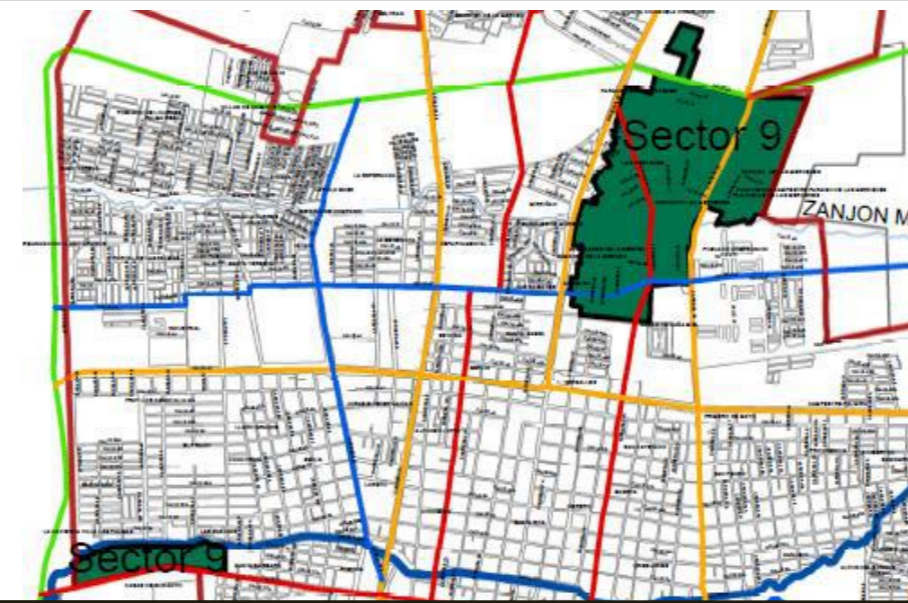
**SECTOR NORMATIVO:** Son el conjunto de normas específicas para el desarrollo de una porción de la ciudad, está compuesto por usos principales y compatibles, además de las normas de construcción aplicables al sector.

**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).

LOCALIZACIÓN

FICHA DEL SECTOR NORMATIVO 9



SECCIONES VIALES

Firmas:

**JOSÉ RITTER LÓPEZ PEÑA** Alcalde Palmira – 2012-2015

**JORGE ENRIQUE AGUDELO JIMÉNEZ.** Presidente Concejo Municipal.

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

CONSIDERACIONES ESPECIALES.

- La norma de Patios para la Vivienda Unifamiliar será mínimo de tres (3) por dos (2) metros.
- En ningún caso el voladizo podrá ocupar la zona de amoblamiento.
- Los usos del suelo definidos para este sector normativo deberán cumplir con los requerimientos establecidos en el documento de Acuerdo.
- 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.
- Los parqueaderos exigidos para visitantes no serán vendibles por el urbanizador.
- Además de la normatividad de la presente ficha Normativa, deberán cumplirse las disposiciones dadas en el documento de Acuerdo del POT.
- Véanse otras disposiciones de la norma vial en el documento de Acuerdo del POT.
- En cuanto a la vivienda de Interés Social, no se permite tipo VIP.
- Los proyectos de vivienda con áreas mayores o iguales a 3.200 M<sup>2</sup> deberán presentar Plan de Implantación y no podrán generar culatas sobre las red vial municipal.
- Los lotes que no se encuentre desarrollados en el presente sector normativo su altura mínima para vivienda multifamiliar será de 6 pisos y máxima de 10 pisos.
- Los predios con áreas de lote inferiores a 600 m<sup>2</sup>, solo podrán desarrollar 3 pisos.

NORMA GENERAL.

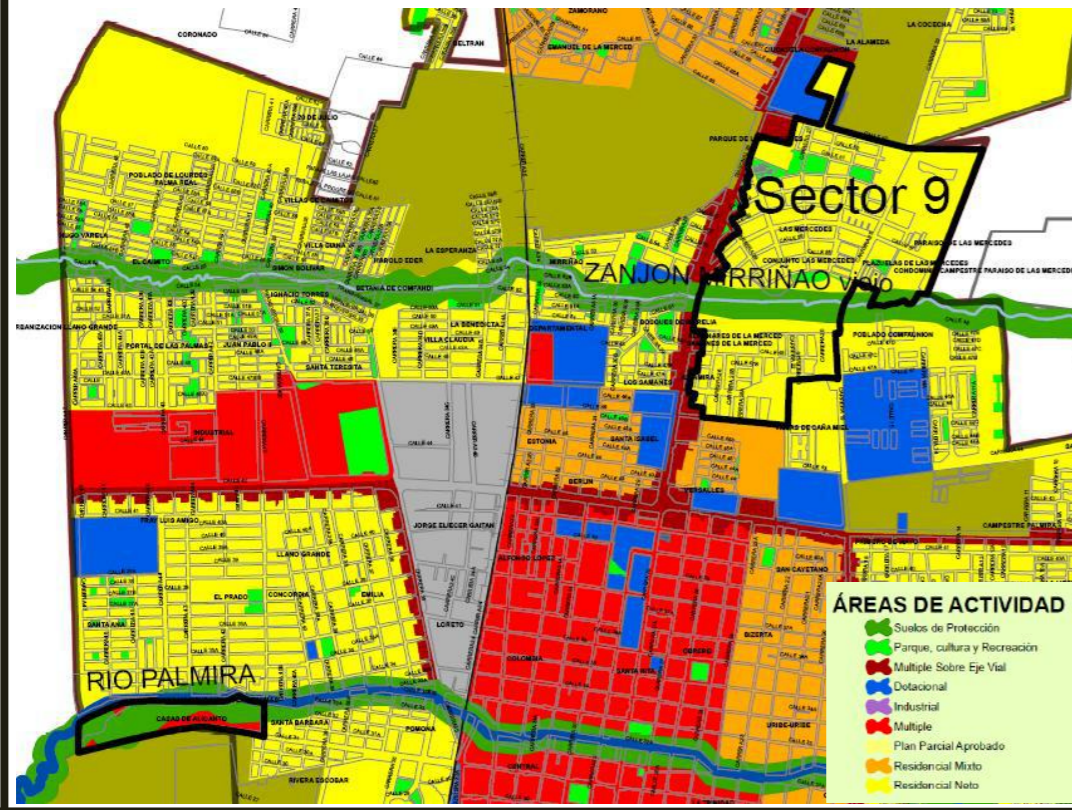
- Cesiones para Espacio público (E.P) y Equipamiento (E.Q):**
- Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o comercial, industrial o dotacional con un área igual o mayor a 800 m<sup>2</sup>, deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 15 m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> 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 Secretaria 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 Secretaria 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.
  - Los predios localizados sobre suelos de protección deberán respetar la franja de retiro de 30 metros, de acuerdo con el presente POT.

PROYECTOS ESTRATÉGICOS LOCALIZADOS EN EL SECTOR NORMATIVO.

CONSIDERACIONES ESPECIALES Y NORMATIVIDAD GENERAL.





## NORMA URBANÍSTICA.

EDIFICABILIDAD.	
Altura Máx. Viv. Unifamiliar Agrupada: 2 PISOS.	I. Ocupación. Viv. Unifamiliar Agrupada: 70%
Altura Mín. Multifamiliar: 6 Pisos. Altura Máx. Multifamiliar: 10 Pisos.	I. Ocupación. Vivienda. Multifamiliar: 80%
Altura Máx. Otros Usos: 10 Pisos.	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: 3m a partir piso 3.
POSTERIOR: 3m a todo lo ancho del predio.

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 Agrupada: 70 m²
Viv. Multifamiliar: 600 m²
Otros Usos: 600 m²

FRENTE MINIMO.
Viv. Unifamiliar Agrupada: 5 metros.
Viv. Multifamiliar: 10 metros.
Otros Usos: 10 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. Agrupada.
- V2 VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

### 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 al 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.

### SERVICIOS.

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

## USOS CONDICIONADOS.

### COMERCIO.

- C4 COMERCIO DE ALTO IMPACTO.
  - Centros Comerciales.
  - Almacenes por departamentos.
  - Supermercados.

### SERVICIOS.

- 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.

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