

CONSIDERACIONES ESPECIALES.

- Las actividades de Comercio y Servicios de los grupos 3 y 4, aunque se encuentran bajo la condición de uso principal, deberán presentar Plan de Implantación.
- La vivienda que se localice en este sector normativo debe reconocer la existencia del uso principal (Comercio y Servicios de gran escala), para efectos de mitigación de impactos.
- Los parqueaderos exigidos para visitantes no serán vendibles por el urbanizador.
- Además de la normatividad del presente sector Normativo, deberán cumplirse las disposiciones dadas en el documento de Acuerdo del POT.
- Las actividades permitidas en el presente sector normativo, deberán dar cumplimiento a las condiciones especiales establecidas 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, Bifamiliar y Trifamiliar será mínimo de tres (3) x dos (2) metros.
- 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.

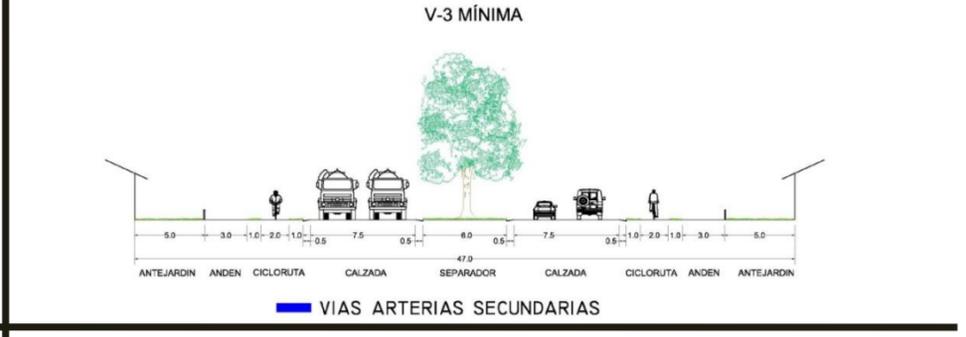
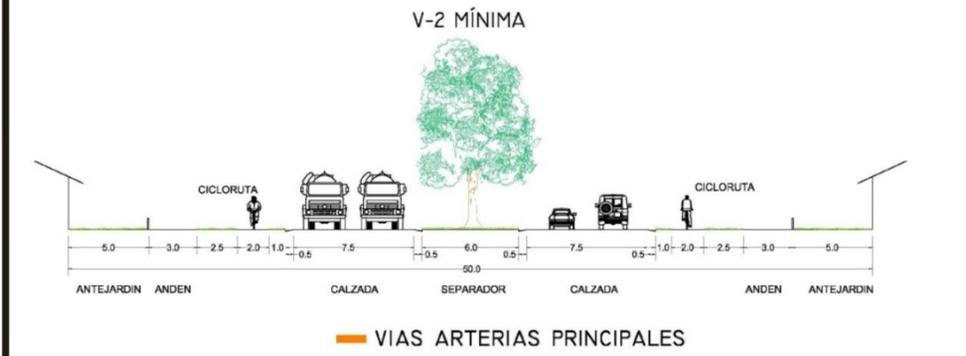
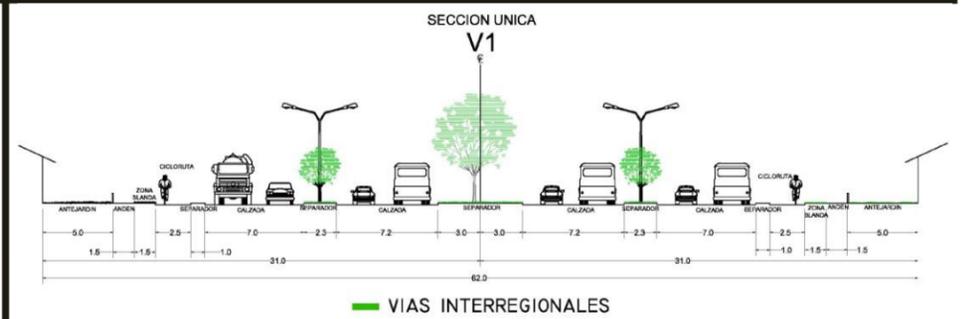
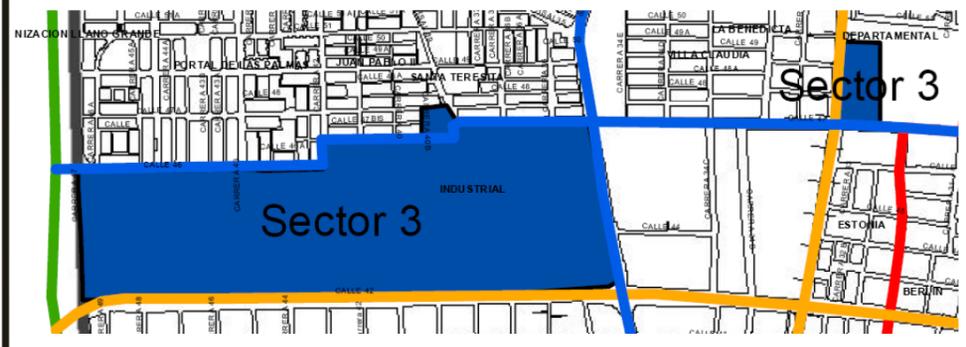
NORMA GENERAL.

- Cesiones 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, con la excepción de las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, en el cual se señala la proporción requerida por este concepto.
- 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.

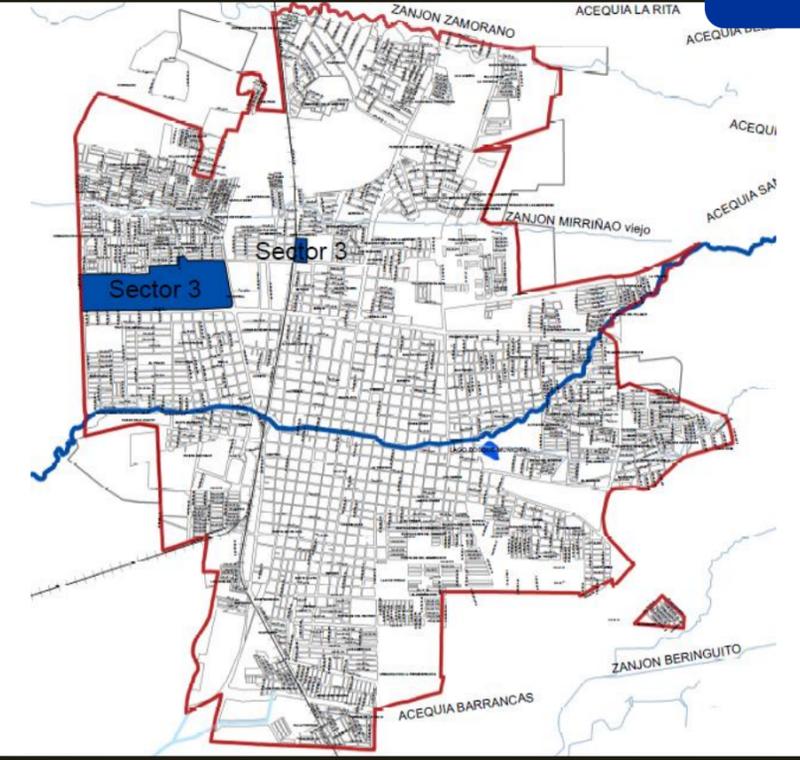


Firmas:

**JOSÉ RITTER LÓPEZ PEÑA** Alcalde Palmira – 2012-2015  
**JORGE ENRIQUE AGUDELO JIMÉNEZ.** Presidente Concejo Municipal.



LOCALIZACIÓN



FICHA DEL SECTOR NORMATIVO 3

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

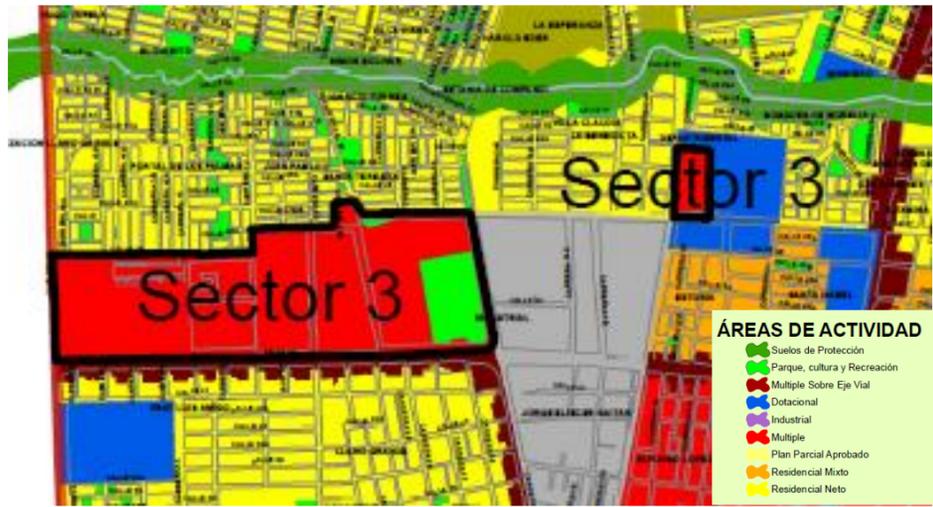
NOMBRE. SECTOR NORMATIVO 3 – PARQUE DEL AZÚCAR.

TRATAMIENTO. CONSOLIDACIÓN

AREA DE ACTIVIDAD. MULTIPLE.

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).



## NORMA URBANÍSTICA.

EDIFICABILIDAD.	
Altura Máx. Viv. Unifamiliar: 2 Pisos.	Altura Máx. Viv. Multifamiliar y otros Usos: 10 Pisos.
I. Ocupación . Viv. Unifamiliar: 100%	I. Ocupación. Viv. Multifamiliar y 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.
Vivienda Unifamiliar: 70 m <sup>2</sup>
Viv. Multifamiliar: 360 m <sup>2</sup>
Otros Usos: 600 m <sup>2</sup>

FRENTE MINIMO.
Viv. Unifamiliar: 6 metros.
Viv. Multifamiliar: 15 metros.
Otros Usos: 15 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

COMERCIO.	
<b>C1</b>	COMERCIO GRUPO 1.
<b>C2</b>	COMERCIO GRUPO 2.
<b>C3</b>	COMERCIO ESPECIALIZADO.
	▪ Requieren Plan de Implantación.
<b>C4</b>	COMERCIO DE ALTO IMPACTO.
	▪ Centros Comerciales. ▪ Almacenes departamentos. por ▪ Supermercados. ▪ Comercio al por mayor de materiales de construcción. ▪ Requieren Plan de Implantación.

SERVICIOS.	
<b>S1</b>	SERVICIOS GRUPO 1.
<b>S2</b>	SERVICIOS GRUPO 2.
<b>S3</b>	SERVICIOS GRUPO 3.
	▪ Bancos comerciales. ▪ Banco Central. ▪ Almacenamiento deposito. y

## USOS COMPATIBLES

VIVIENDA.	
<b>V1</b>	VIVIENDA UNIFAMILIAR.
<b>V4</b>	VIVIENDA MULTIFAMILIAR.
<b>V5</b>	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.
	▪ Solamente VIS. Unifamiliar y Multifamiliar.
INDUSTRIA.	
<b>I1</b>	INDUSTRIA ARTESANAL.
<b>I2</b>	INDUSTRIA LIVIANA.

## USOS CONDICIONADOS.

SERVICIOS.	
<b>S4</b>	SERVICIOS GRUPO 4.
	▪ Comercio al por menor de combustible para automotores.
	▪ Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento.
	▪ Actividades de juegos al azar y apuestas.
	▪ Servicios Religiosos.
	▪ Alojamiento en Hoteles.
	▪ Mantenimiento y reparación de vehículos automotores.
EQUIPAMIENTO.	
<b>E.R.</b>	EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS.
	▪ Actividades de parques de atracciones y parques temáticos. ▪ Otras actividades recreativas y de esparcimiento. ▪ Instalaciones deportivas.
<b>E.E.</b>	EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS.
	▪ Educación Nivel 2. ▪ Educación Nivel 3.
INDUSTRIA.	
<b>I3</b>	INDUSTRIA MEDIANA:

CONDICIÓN E INTENSIDAD.
▪ Solamente las estaciones de servicio existentes. Deberán presentar Plan de Regularización.
▪ Solamente se permiten dentro de las superficies comerciales.
▪ Solamente se permiten dentro de las superficies comerciales.
▪ Requieren Plan de Implantación.
▪ Requieren Plan de Implantación.
▪ Requieren Plan de Implantación.
▪ Requieren Plan de Implantación, para áreas mayores a 5.000 m <sup>2</sup>
▪ Requieren Plan de Implantación.
▪ Solo se permite la existente.