

LOCALIZACIÓN

FICHA DEL SECTOR NORMATIVO 4

ESTE SECTOR NORMATIVO FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO MUNICIPAL N°:
<b>NOMBRE. SECTOR NORMATIVO 4 – RESIDENCIAL POR DESARROLLAR.</b>
<b>TRATAMIENTO. DESARROLLO EN SUELO URBANO.</b>
<b>AREA DE ACTIVIDAD. RESIDENCIAL NETA.</b>

<b>GLOSARIO:</b>
<b>NORMA URBANA:</b> Son el conjunto de Lineamientos que orientan el desarrollo del Municipio.
<b>USOS DEL SUELO:</b> Es la condición para desarrollar una actividad específica en un sitio.
<b>USO PRINCIPAL:</b> Actividad predominante y que determina el carácter de la zona.
<b>USO COMPATIBLE:</b> Es el uso que se permite desarrollar con otros usos dentro de una porción del Territorio. No obstaculiza la actividad principal.
<b>USO CONDICIONADO:</b> Es el uso que se permite desarrollar supeditado al cumplimiento de requisitos especiales.
<b>ÁREA DE CESIÓN:</b> Se define como la porción de suelo entregado de forma obligatoria al Municipio a título gratuito.
<b>SECTOR NORMATIVO:</b> 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.
<b>FICHA NORMATIVA:</b> 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.
<b>GESTIÓN DEL RIESGO:</b> 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.

- La norma de Patios para Vivienda será mínimo de tres (3) x dos (2) metros.
  - En el caso de la vivienda VIS y VIP, y demás proyectos localizados en tratamiento de Desarrollo, deberán cumplir con la reglamentación definida en el Decreto Nacional 075 DE 2013 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
  - En ningún caso el voladizo podrá ocupar la zona de amoblamiento.
  - Las actividades permitidas en el presente sector normativo, deberán dar cumplimiento a las condiciones especiales establecidas en el Anexo 2 (códigos CIU).
  - 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 también los lineamientos generales para las zonas en tratamiento de Desarrollo definidos en el documento de acuerdo.
  - Deberán desarrollar Plan Parcial, todos los proyectos urbanísticos que se desarrollen en áreas iguales o superiores a 4 Ha, con el fin de garantizar su armonización con el entorno y el cumplimiento de parámetros de orden ambiental, de servicios públicos, espacio público, equipamientos dotacionales y articulación a las infraestructuras existentes.
  - Para el Desarrollo de Vivienda tipo VIP con más de 3 unidades, las exigencias de parqueaderos quedan a criterio del constructor.
  - Véanse otras disposiciones de la norma vial en el documento de Acuerdo del POT.
  - 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 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.
- AREA DE MANZANA:** El área de las manzanas en el sector normativo 4, no podrá superar los 1.000 m<sup>2</sup> y su forma deberá respetar los ejes viales existentes en el entorno inmediato.

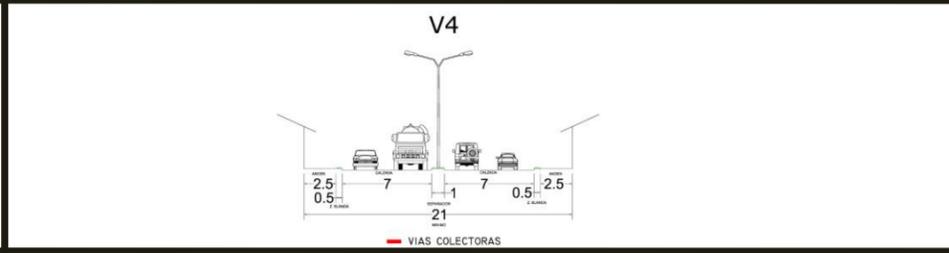
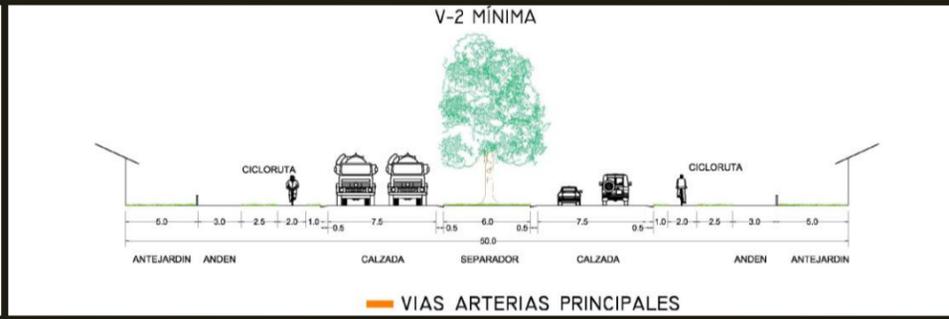
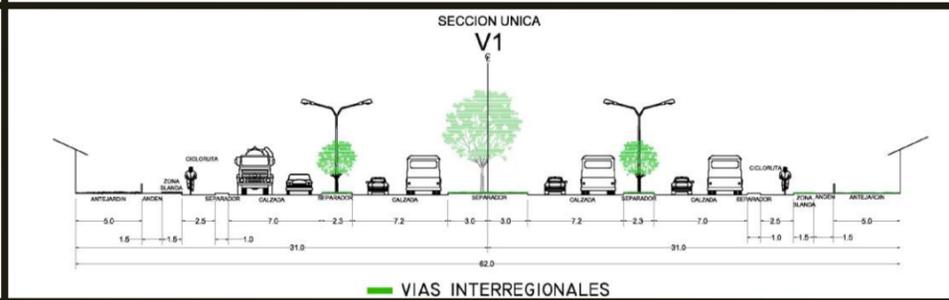
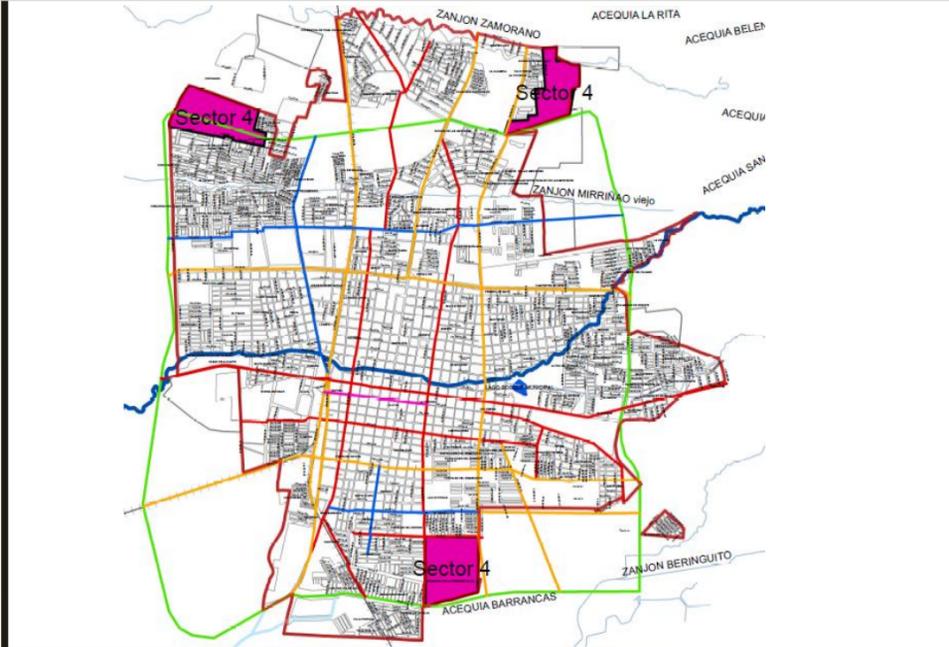
NORMA GENERAL.

- Cesiones para Espacio público (E.P) y Equipamiento (E.Q):**
- Cesiones para Zonas Verdes:** El 18% del Área neta Urbanizable.
- Reservas franjas Forestales:** Aislamiento de treinta metros (30 mts.) mínimos desde el borde del cauce. Estas áreas no se considerarán dentro de las cesiones de zonas verdes, salvo lo establecido expresamente en la Ley 200 de 1936.
  - Cesiones Dotacional:** El 3 % del área neta urbanizable.
- OTRAS DISPOSICIONES:**
- Para el desarrollo de proyectos de gran tamaño, estos deberán garantizar la disponibilidad de servicios públicos para las unidades de vivienda proyectadas u otros usos a desarrollarse.
  - Cada uno de los proyectos deberá dar solución a los accesos, salidas y el número de parqueaderos según lo exigen para el sector normativo en donde se encuentra.
- 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.

- Proyecto de vivienda para Independientes.

SECCIONES VIALES

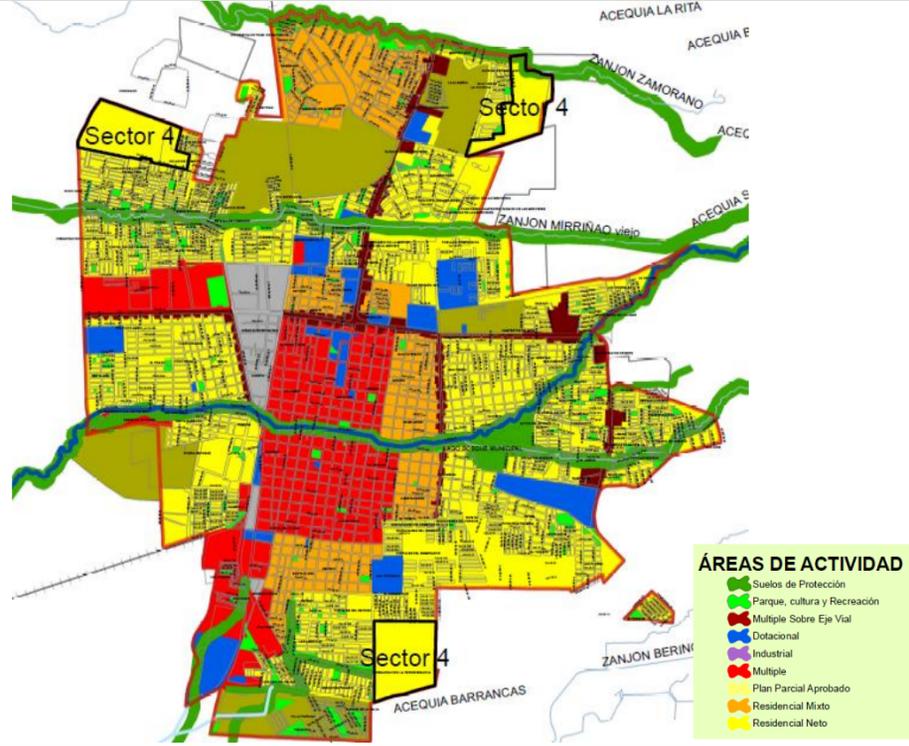


Firmas:

**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 Y NORMATIVIDAD GENERAL.



## NORMA URBANÍSTICA.

### EDIFICABILIDAD.

Altura Máx. Viv. Unifamiliar: 2 Pisos y terraza.	Altura Máx. Vivienda Multifamiliar: 10 PISOS.
Altura Máx. Viv. Bifamiliar y Trifamiliar: 4 PISOS.	Altura Máx. Otros Usos: 4 PISOS.
I. Ocupación . Viv Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar: 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.

<b>LATERAL:</b> 3m a partir piso 3.
<b>POSTERIOR:</b> 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: 70 m <sup>2</sup>
Viv. Bifamiliar y Trifamiliar: 120 m <sup>2</sup>
Viv. Multifamiliar: 360 m <sup>2</sup>
Otros Usos: 120 m <sup>2</sup>

### FRENTE MINIMO.

Viv. Unifamiliar: 5 metros.
Viv. Bifamiliar y Trifamiliar : 6 metros.
Viv. Multifamiliar: 10 metros.
Otros Usos: 6 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.
- V2** VIVIENDA BIFAMILIAR.
- V3** VIVIENDA TRIFAMILIAR.
- V4** VIVIENDA MULTIFAMILIAR.
- V5** VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. VIS Y VIP.

### 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.

## USOS COMPATIBLES

### COMERCIO.

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

### SERVICIOS.

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

### INDUSTRIA.

- I1** INDUSTRIA ARTESANAL.

### EQUIPAMIENTOS.

- E.C.** EQUIPAMIENTOS CULTURALES.
  - Actividades de biblioteca y Archivo.
  - Centro cultural.
- E.SE.** EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD.
- E.A.** EQUIPAMIENTOS ASISTENCIA Y PROTECCIÓN SOCIAL.
  - Instituciones para el cuidado de Personas Mayores o discapacitadas.
  - Otras actividades de asistencia social sin alojamiento.

## USOS CONDICIONADOS.

### COMERCIO.

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

### COMERCIO.

- C3** COMERCIO ESPECIALIZADO.
  - Requieren Plan de Implantación. Solo se podrán localizar sobre los ejes viales principales del sector normativo.

### EQUIPAMIENTOS.

- E.S.** EQUIPAMIENTOS DE SALUD.
  - Requieren Plan de Implantación.

### SERVICIOS.

- S3** SERVICIOS GRUPO 3.
  - Bancos Comerciales, corporaciones financieras.
  - Catering para eventos.
- S4** SERVICIOS GRUPO 4.
  - Servicios Religiosos.
  - Comercio al por menor de Combustibles para automotores.
  - Actividades de Juegos de Azar y Apuestas.
  - Otras actividades recreativas y de esparcimiento (Maquinas de Monedas, juegos de sapo, entre otros).
  - Expendio de bebidas alcohólicas para consumo dentro del establecimiento.

## CONDICIÓN E INTENSIDAD.

▪ Requieren Plan de Implantación.

▪ Requieren Plan de Implantación. Solo se podrán localizar sobre los ejes viales principales del sector normativo.

▪ Requieren Plan de Implantación.

▪ Requieren Plan de Implantación.

▪ Plan de Implantación.

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

▪ 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.

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

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