

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-304-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**LIBRO II  
NORMATIVIDAD URBANA**

**PRIMERA PARTE: NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES**

**TITULO I**

**DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**CAPITULO I  
DEFINICION Y JERARQUIZACION**

**ARTICULO 529.- DEFINICION NORMAS URBANISTICAS.** Las normas urbanísticas regulan el uso, ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de esos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

**ARTICULO 530.- JERARQUIZACION.** De conformidad al artículo 15 de la ley 388 de 1997, el municipio de Yumbo adopta la siguiente jerarquización de las normas urbanísticas:

- a) **Normas urbanísticas estructurales:** Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-305-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

- b) **Normas urbanísticas generales:** Son aquellas que permiten establecer usos e intensidades de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión urbana. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones. En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial.
- c) **Normas complementarias;** Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan básico de ordenamiento, y que deben incorporarse al programa de ejecución que se establece en el artículo 18 de la ley 388 de 1997. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las formas urbanísticas generales.

**PARAGRAFO UNICO.-** En el Libro I se desarrollan aspectos normativos concernientes a las normas urbanísticas estructurales, tales como la clasificación de los usos del suelo y los sistemas estructurantes del territorio, de igual manera de las normas urbanísticas complementarias condensadas en el programa de ejecución, como se dispone en el artículo 18 de la ley 388 de 1997.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-306-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**CAPITULO II  
AMBITO DE APLICACION**

**ARTICULO 531.- DEL AMBITO DE APLICACION.** Las normas urbanísticas son de carácter municipal, de obligatorio cumplimiento y aplicables en la jurisdicción de todo el territorio del municipio de Yumbo, para los diversos usos del suelo contemplados en él, a establecerse y localizarse comprendido por las diferentes clases de suelo, correspondiente al suelo urbano contenido en los perímetros urbano, de las cabeceras corregimentales, de las áreas de expansión y del suelo rural; así como los perímetros de las categorías de los suelos suburbanos contenidos en este último y de los suelos de protección en todos los anteriores.

**PARAGRAFO 1.-** Para la correcta aplicación de las normas urbanísticas hace parte integral del presente acuerdo los mapas del documento técnico de soporte, etapa de Diagnostico, subsistemas político-administrativo, económico, espacial-funcional, biofísico-ambiental y social; y para la etapa de Formulación, componentes general, urbano y rural del municipio de Yumbo, el cual se constituyen en la cartografía base del territorio municipal.

**PARAGRAFO 2.-** El listado de los mapas del documento técnico de soporte se relacionan en el Libro I, primera parte, capítulo I, artículo 2 del presente Acuerdo.

**TITULO II  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPITULO I  
POLITICAS Y ESTRATEGIAS DE MEDIANO PLAZO DEL COMPONENTE URBANO**

**ARTICULO 532.- POLITICAS.** En el presente Acuerdo, del Libro II se determinan las siguientes políticas:

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-307-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

- a) Afianzar la vocación de Uso del Suelo establecido en el Area Residencial Urbano propiciando las condiciones favorables para su desarrollo y reorganizando armónica y racionalmente.
- b) Establecer las condiciones que permitan la coexistencia armónica entre las diversas actividades socio- económicas asentadas en la Zona Urbana.
- c) Disponer de las Areas necesarias para el crecimiento urbano a corto, mediano y largo plazo.
- d) Incorporar áreas generosas y estratégicas para el sistema de espacio público efectivo.
- e) Racionalizar el proceso de asentamiento poblacional en el sector urbano de la zona de laderas del Municipio, controlando la densidad de población y de esta manera disminuir la demanda sobre los recursos naturales y las áreas expuestas a amenazas y riesgos.
- f) Redefinir la zona necesaria para la relocalización de plantas de almacenamiento y distribución de combustibles derivados del petróleo que se instalen en el Municipio.
- g) Generar condiciones favorables para la recuperación, conservación y aprovechamiento racional de los recursos naturales representados en flora, fauna, recursos renovables y no renovables del área urbana de Yumbo.

**ARTICULO 533.- ESTRATEGIAS.** Las siguientes son las estrategias que se adoptan para el cumplimiento de las políticas:

- a) Adoptar la zonificación de usos por áreas de actividad con el propósito de aprovechar racionalmente la ocupación del suelo urbano.
- b) Expedir las normas urbanísticas que reglamenten los usos, actividades y sus condiciones de ocupación en el territorio urbano y dirima sus conflictos y contradicciones.
- c) Diseñar la estrategia de promoción, desarrollo e impulso a los proyectos de la vivienda de interés social, de iniciativa del Estado como de carácter privado tanto en el área urbana como en las futuras áreas de expansión.
- d) Implementar la estrategia de espacio público efectivo mediante la formulación del plan parcial y la incorporación de áreas cubriendo de la meta de los 15 m<sup>2</sup>, por habitante.
- e) Identificar y señalar las áreas expuestas a amenazas y riesgos en zona de laderas para mitigar y recuperar como espacio público efectivo.
- f) Reglamentar la ocupación y manejo de los combustibles líquidos derivados de los hidrocarburos mediante la declaratoria de una zona especial acordonada con franjas de amortiguamiento ambiental.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-308-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

- g) La identificación y señalamiento y declaratoria de suelo de protección a aquellas áreas de conservación de los recursos naturales tanto renovables como no renovables y como de otras que requieren ser protegidas.

**CAPITULO II  
CONSIDERACIONES GENERALES DE LAS NORMAS URBANISTICAS  
ESTRUCTURALES**

**ARTICULO 534.- DE LOS USOS PERMITIDOS EN LA ZONA URBANA.** Los usos permitidos de primer orden con destino al suelo urbano serán los siguientes:

- a) Vivienda.
- b) Comercio.
- c) Servicios.
- d) Institucional y de servicios a la comunidad.
- e) Recreacional y cultural.
- f) De protección y conservación de los recursos naturales y el medio ambiente.

**PARAGRAFO 1.-** La combinación o de dos o varios usos de esta clasificación se deriva la zonificación por áreas de actividad y las cuales son reglamentadas en el presente Acuerdo para efectos de su complementariedad o compatibilidad, su restricción, condicionamiento, su permanencia temporal o transitoria y su prohibición.

**PARAGRAFO 2.-** Aquellos usos no compatibles con los mencionados en el presente artículo y que a la aprobación del presente Acuerdo estén funcionando, serán objeto de restricciones el cual serán tratados en la formulación de los Planes Parciales que hacen parte del presente Acuerdo.

**ARTICULO 535.- ORIGEN DE LOS IMPACTOS POR LOS USOS.** La clasificación de actividades que es la base de asignación para cada área de actividad, se hará de acuerdo al origen del impacto que generan o produzcan Planeación Municipal considerara los siguientes impactos:

- A) Impacto Urbano
- Generación de usos conexos.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-309-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

- Ocupación sobre calzadas.
- Ocupación sobre anden.
- Ocupación peatonal o vehicular.

b) Impacto Ambiental

- Consumo de servicios públicos.
- Contaminación acústica.
- Contaminación por olores.
- Contaminación térmica.
- Contaminación por luminosidad
- Vibraciones.
- Contaminación hídricos.
- Contaminantes atmosféricos.

c) Impacto Social

- Molestias psicológicas.
- Molestias sociales.
- Molestias morales.

**ARTICULO 536.- CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES LOS USOS CON DESTINO A LA VIVIENDA.** Clasifíquese las edificaciones con destino uso de vivienda los siguientes:

- a) Vivienda unifamiliar: Edificación destinadas a una sola vivienda o unidad habitacional.
- b) Vivienda Bifamiliar: Edificación destinada a dos viviendas o unidades habitacionales
- c) Vivienda multifamiliar: Edificación destinada a tres o más viviendas o unidades habitacionales.

**PARAGRAFO UNICO.-** La distribución espacial de cada una de las edificaciones presenta modalidades desde la vivienda aislada, agrupada, contigua y yuxtapuesta.

**ARTICULO 537.- CLASIFICACION DE LOS USOS Y ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.** Clasifíquese los establecimientos comerciales en los siguientes grupos:

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-310-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

Grupo 1: Corresponde a aquellos establecimientos complementarios al uso de la vivienda por cuanto intercambian bienes propietarios o básicos y no ocasionan ningún tipo de impacto.

Grupo 2: Son aquellos establecimientos que requieren locales especializados no generan contaminación pero tienen impacto urbano a nivel medio.

Grupo 3: Se encuentran en este grupo los establecimientos que generan impacto ambiental mediano e impacto urbano alto, son establecimientos con alto impacto sobre el uso de la vivienda y que de acuerdo a sus condiciones funcionales tienen efectos funcionales.

Grupo 4: Se encuentran en este grupo los establecimientos que generan impacto socio-psicológico negativo al uso residencial debido a que ocasionan molestias por el ruido que producen, por el horario de funcionamiento (nocturno) y a veces genera inseguridad.

Grupo 5: Son establecimientos que generan impacto socio-psicológico negativo y que por la magnitud de las instalaciones requieren zonas especiales para su localización.

**ARTICULO 538.- CLASIFICACION DE LOS USOS Y ESTABLECIMIENTOS DE SERVICIOS.** Clasifíquese los establecimientos dedicados a las actividades de servicios en los siguientes grupos.

Grupo 1: Establecimientos dedicados a los servicios personales básicos y satisfacen necesidades de primer orden. Estos establecimientos no requieren locales especializados y no ocasionan ningún tipo de impacto y por lo tanto son compatibles con el uso residencial.

Grupo 2: Son establecimientos que por la magnitud de las actividades requieren locales especializados pero no generan contaminación, se consideran actividades compatibles con el uso residencial.

Grupo 3: Aquellos establecimientos que por la naturaleza de las actividades que realiza generan impacto que afecta primordialmente el uso residencial. Generan impacto urbano y contaminación.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-311-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 539.- CLASIFICACION DE LOS USOS Y ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES Y DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD.** Clasifíquese a los establecimientos y de servicios a la comunidad en los siguientes grupos.

Grupo 1: Actividades complementarias con el uso residencial. No generan impactos y se consideran imprescindibles para el normal funcionamiento de las áreas residenciales.

Grupo 2: Establecimientos que generan impactos urbanísticos y que por la influencia extensa y muchos casos con cubrimiento del todo el Municipio.

Grupo 3: Establecimientos que generan impactos urbanísticos los cuales principalmente grandes flujos vehiculares y peatonales lo cual hace que requieran zonas especiales para su funcionamiento.

**ARTICULO 540.- CLASIFICACION DE LOS USOS RECREACIONALES Y CULTURALES.** Los usos recreacionales y culturales serán objeto de un inventario y clasificación que se establezca en los planes parciales, principalmente en el plan parcial zona centro de renovación y revisión de la norma una vez se adopte el presente Acuerdo.

**PARAGRAFO UNICO.-** En el documento técnico de soporte se diseñó una ficha especial para la evaluación preliminar de los equipamientos colectivos, en particular las inmuebles con usos recreativos y culturales. Las fichas de equipamientos hacen parte integral del presente Acuerdo.

**ARTICULO 541.- CLASIFICACION DE USOS DE PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES Y EL MEDIO AMBIENTE.** Las áreas de protección se clasifican por su destinación de uso y se clasifican de la siguiente manera:

- a) Franja de amortiguamiento y protección de la zona industrial urbana
- b) Areas de protección para zonas sujeto de reubicación de población
- c) Areas de restauración geomorfológica y paisajista
- d) Areas de protección de Humedales en el entorno urbano
- e) Areas de ronda de río, quebradas y zanjones.
- f) Areas de interés ambiental
- g) Barreras ambientales para el almacenamiento de combustibles

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-312-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 542- DE LOS USOS INDUSTRIALES EXISTENTES EN EL AREA URBANA.** Las actividades industriales existentes que se desarrollan en el perímetro urbano se regirán por el decreto 0614 de 1.982, el Acuerdo 016 de 1991 y por las disposiciones del presente Acuerdo.

**PARAGRAFO UNICO.-** Estas actividades se regirán por las disposiciones vigentes y desarrollas el libro I y el libro II del presente Acuerdo.

**ARTICULO 543 .-DE LOS USOS NO PERMITIDOS.** Con prelación a las actividades urbanas, la vocación del uso en suelo urbano es principalmente destinado al uso de vivienda y demás usos necesarios para su establecimiento. En todo caso no se permitirán en adelante, los usos industriales, de minería, agrícolas ni pecuarios y afines y de aquellos que desmejoren la calidad de vida de sus habitantes y del medio ambiente urbano.

**PARAGRAFO UNICO.-** Solo se permitirán actividades productivas relacionadas con famiempresas y comerciales de menor escala. Estas actividades no deben producir tóxicos ni contaminantes, con bajo consumo de servicios públicos, no generar zonas de cargue y de descargue, y que las materias primas que utilicen no produzcan efectos psicológicos negativos espaciales y ambientales.

**ARTICULO 544.-** Planeación Municipal será la Dependencia encargada de clasificar todas las actividades reales y potenciales que se den en el perímetro urbano del Municipio para efectos de la aplicación del presente Acuerdo.

**PARAGRAFO UNICO.-** La Departamento Administrativo de Planeación municipal y/o el organismo facultado revisará permanentemente las clasificaciones y nuevas tendencias sobre los usos y ocupación del suelo del territorio municipal, a fin de mantener actualizado el inventario y la zonificación de las actividades urbanas como rurales.

**ARTICULO 545.-** En los casos en que se presenta dudas o dificultades de aplicación o situaciones no contempladas en el presente Acuerdo la Departamento Administrativo de Planeación podrá consultar a la Consejo

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-313-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

consultivo de ordenamiento territorial, quien de manera concertada emitirá un concepto por escrito. Y conjunta o independientemente a otro organismo o institución especializada por su función, en la materia motivo consulta cuyo concepto servirá de apoyo a la decisión que sobre la situación asuma la Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**TITULO III  
USOS Y TRATAMIENTOS URBANISTICOS**

**CAPITULO I**

**DEFINICION , ZONIFICACION POR AREAS DE ACTMIDAD**

**ARTICULO 546.- DEFINICION.** Para la correcta utilización y aprovechamiento del área urbana se definen los usos con destino a las actividades propias del desarrollo urbano con sus respectivos tratamientos urbanísticos que se describen el Libro I del presente Acuerdo.

**ARTICULO 547 - SUELO URBANO.** Constituyen el suelo urbano las siguiente zonificación en áreas de actividad y cuya reglamentación complementaria esta sujeta a desarrollo con la ejecución de los planes parciales adoptados en el del presente Acuerdo.

**PARAGRAFO 1.-** La zonificación en Areas de actividad que se adopta para el suelo urbano es el siguiente:

- Area de actividad residencial
- Area de actividad mixta residencial comercial
- Area de actividad múltiple .
- Area de actividad especializada
- Areas de control ambiental o de aislamiento:

**PARAGRAFO 2.-** La anterior zonificación de Areas de Actividad se espacializan el mapa **FORCOMRU-10**, que hace parte integral del presente Acuerdo.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-314-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**CAPITULO II  
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL**

**ARTICULO 548 .- AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.** Son aquellas que están previstas para uso predominante de vivienda complementadas con usos compatibles a la misma, incluyendo otras actividades relacionadas con las características de los desarrollos urbanos y que se clasifican en diversas áreas residenciales de acuerdo con su evolución y tratamiento urbanístico.

**ARTICULO 549.- CATEGORIAS.** Determinése para el municipio de Yumbo Cinco (5) categorías; R1, R2, R3, R4 y R-5. Las Areas de Actividad Residencial tendrán las siguientes Tratamientos de acuerdo a sus características urbanísticas y ambientales, determinadas a lo largo del documento técnico de soporte y que hace parte integral del presente Acuerdo. Las áreas de actividad Residencial se clasifican de la siguiente manera:

- Area de Actividad R1 o de redensificación moderada y renovación urbana
- Area de Actividad R2 o de mejoramiento urbano en consolidación.
- Area de Actividad R3 o de desarrollo urbano en consolidación.
- Area de Actividad R4 o de urbanizaciones consolidadas.
- Area de Actividad R5 o de desarrollo urbano por urbanizar

**ARTICULO 550 .- AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-1 O DE REDENSIFICACION MODERADA Y RENOVACION URBANA - DEFINICION.** Determinase como Area de Actividad Residencial R-1 o de redensificación moderada y renovación urbana aquellas zonas de la ciudad con carácter eminentemente residencial y cuyo uso principal es el de vivienda. Dadas sus características urbanas y su grado de consolidación requieren tratamientos de redensificación moderada y renovación urbana para mejorar las condiciones de habitabilidad y recuperar áreas en deterioro espacial y ambiental.

**ARTICULO 551.-** El área de actividad residencial R-1, se cataloga como área de reedificación moderada y de renovación urbana para los sectores tradicionales de la trama urbana original y que serán revisados posteriormente a la adopción del presente acuerdo mediante la formulación del plan parcial zona centro de Renovación y Revisión de la norma urbana.

**PARAGRAFO UNICO.-** El área de actividad residencial R-1 se espacializa en el mapa **FORCOMUR-10**, que hace parte integral del presente Acuerdo.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-315-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 552.- USOS. Uso principal:** Vivienda **Uso Complementario:** Recreacional, comercial, institucional y servicios de bajo impacto **Uso restringido:** Parqueaderos, restaurantes, famiempresas o de economía de escala de bajo impacto ambiental **Uso transitorio:** Aquellos usos que a la aprobación del presente Acuerdo no sean compatibles con el uso residencial o de vivienda en el área de actividad R-1. **Uso prohibido:** Industria, comercial de alto impacto, bodegas, talleres, discotecas, bares, agrícola, pecuario, minería y afines.

**PARAGRAFO 1.-** Todos los usos permitidos tendrán que controlar la generación de impactos y el origen de los mismos. En esta área de actividad no son permitidos los usos industriales ni de minería o de aquellos que generen altos impactos sobre la población y el medio ambiente.

**PARAGRAFO 2.-** Se permitirán los establecimientos comerciales, institucionales, y de servicios, en los corredores urbanos determinados en el presente Plan básico de Ordenamiento territorial, del sistema vial propuesto y que atraviesan el área de actividad residencial R-1, que serán definidos en los respectivos planes parciales descritos en el Libro I del presente Acuerdo.

**ARTICULO 553 -** Las construcciones para vivienda que se desarrollen en esta área de actividad deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Lote mínimo: Noventa metros cuadrados (90 M<sup>2</sup>).
- b) Frente mínimo de seis (6) metros, para viviendas unifamiliares y bifamiliares.
- c) Antejardín de cinco (5.00) metros en todas las vías, para las nuevas urbanizaciones o en su defecto las requeridas según el plan vial o de la jerarquización vial propuesta en el presente acuerdo. Para los predios sin construir en áreas urbanizadas, seguir por la línea de demarcación o empate con las construcciones permanentes existentes; previa autorización de la Departamento Administrativo de Planeación .
- d) Se exigirá antejardín si hubiere alguna continuidad del mismo o de acuerdo a la ubicación dentro de la malla vial y su respectiva jerarquización estipulada en el I presente Acuerdo.

**ARTICULO 554.-** Para las áreas R1, la Departamento Administrativo de Planeación efectuará un censo y su respectivo estudio caso a caso de los predios que a la expedición del presente Acuerdo no cumplan con las normas mínimas

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-316-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

establecidas, mientras se implementa el plan parcial zona centro para la renovación y revisión de las normas urbanas.

**ARTICULO 555.- AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R2 O DE MEJORAMIENTO URBANO EN CONSOLIDACION.** Determinase como Area de Actividad Residencial R-2 o de mejoramiento urbano en consolidación, la conformada por las zonas para el desarrollo de vivienda de interés social, por las zonas residenciales ya desarrolladas o en proceso de consolidación y por los asentamientos humanos y sectores de reciente conformación que presentan desarrollos incompletos, zonas en las que predomina el uso residencial, pero que por razones socioeconómicas presentan como característica la combinación del uso de vivienda con actividades productivas dentro del mismo predio.

**PARAGRAFO UNICO.-** El área de actividad residencial R-2 o de mejoramiento urbano en consolidación se espacializa en el mapa **FORCOMUR-10** del presente Acuerdo.

**ARTICULO 556.-** Las zonas para el desarrollo de vivienda de interés social corresponden a las áreas delimitadas para tal fin en el Plano de Zonificación. En cumplimiento del Parágrafo del Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, según el cual las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, también podrán desarrollarse estos planes y programas en las demás áreas de actividad donde el uso de vivienda esté permitido, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas y arquitectónicas de secciones de vías, antejardines, aislamientos, etc., señaladas para el área de actividad en que se encuentra ubicado el predio o terreno a desarrollar con vivienda de interés social, a fin de garantizar la armonía, continuidad, calidad y características del entorno y de la malla urbana del sector.

**ARTICULO 557.- USOS. Uso principal:** Vivienda. **Uso compatible:** Comercial institucional, servicios de bajo impacto. **Uso restringido:** Los usos productivos de bajo impacto que puedan darse simultáneamente con la vivienda al interior del predio o independiente de la misma, que constituyan una empresa familiar de los cuales deriven ingreso los residentes, siempre y cuando no generen impacto. huertas caseras. **Uso transitorio:** Aquellos usos que a la aprobación del presente Acuerdo no sean compatibles con el uso residencial o de vivienda en el área de actividad R-2. **Uso prohibido:** Industria, comercial de alto impacto, bodegas, talleres, discotecas, bares, agricultura y agropecuario, minería y afines.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-317-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**PARAGRAFO 1:** las huertas caseras para el consumo familiar siempre y cuando cumpla con las normas ambientales se permitirán a cumplimiento de las normas consagradas en la ley de medio ambiente y las autoridades competentes.

**PARAGRAFO 2.** Para los usos no compatibles y que existan con antelación a la aprobación del presente Acuerdo, tendrán el carácter de transitorio y por un término definido entre 1 y tres años de conformidad con su actividad, Tiempo en el cual deberá hacer las correcciones, mitigaciones o traslados según sea el caso. La Departamento Administrativo de Planeación conjuntamente con el Consejo consultivo de ordenamiento territorial estudiarán las implicaciones y expedirán sus recomendaciones al respecto dentro del marco de los procedimientos legales a que haya lugar.

**ARTICULO 558.-** Determinese un lote mínimo 72 metros cuadrados para los lotes de área de actividad Residencial R2 y con un frente mínimo de seis (6) metros para las zonas de desarrollo que contempla R2.

**ARTICULO 559.-** Se localizarán sobre las vías colectoras y secundarias aquellos establecimientos de impactos medios, necesarios en el área de actividad para la prestación de servicios o la generación de empleo.

**PARAGRAFO UNICO.-** Sobre los corredores urbanos regionales, principales y secundarios se localizarán aquellos establecimientos de comercio, institucionales, productivos y de servicios de impactos medios, necesarios para la prestación de servicios o la generación de empleo.

**ARTICULO 560.-** Aquellas edificaciones existentes que deseen readecuarse para vivienda hasta una altura máxima de dos (2) pisos y su antejardín mida mínimo tres (3.00) metros lineales de fondo, podrán utilizar el antejardín para la localización de la escalera siempre y cuando su diseño sea transparente.

**PARAGRAFO 1.** En el piedemonte y en toda la zona de montaña urbana solo se permitirá construcciones cuya altura no sobrepase los dos pisos, además deben ser utilizados materiales livianos para la construcción de los muros y entrepisos.

**PARAGRAFO 2.** El presente artículo no podrá aplicarse sobre vías regionales o vías arterias, primarias o secundarias.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-318-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**PARAGRAFO 3:** Se exigirá antejardín donde hubiere alguna continuidad del mismo o de acuerdo a lo estipulado en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 561.-** La Administración Municipal adelantara programas y planes específicos que con lleven a una mejor configuración urbanística, determinado si es el caso zonas de alto riesgo para su respectiva reubicación.

**ARTICULO 562.-** Solo se permitirán viviendas hasta dos pisos en aquellas zonas que presentan las condiciones geológicas aptas para su construcción.

**ARTICULO 563.- AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R3 DE DESARROLLO URBANO EN CONSOLIDACION.** Determínese como Area de Actividad Residencial R-3 o de desarrollo urbano en consolidación, la conformada por las zonas cuyo proceso histórico de crecimiento ha evolucionado conservando rasgos característicos de la trama urbana tradicional de la Ciudad y su desarrollo urbano se encuentra actualmente en proceso de consolidación.

**ARTICULO 564.- USOS. Uso principal:** Vivienda **Uso compatible:** comercial institucional, servicios. **Uso restringido:** los usos productivos de bajo impacto que puedan darse simultáneamente con la vivienda al interior del predio o independiente de la misma, que constituyan una empresa familiar de los cuales deriven ingreso los residentes, siempre y cuando no generen impacto. **Uso transitorio:** Aquellos usos que a la aprobación del presente Acuerdo no sean compatibles con el uso residencial o de vivienda en el área de actividad R-3 **Uso prohibido:** Industria, comercial de alto impacto, bodegas, talleres, discotecas, bares, minería y afines.

**ARTICULO 565.-** Las construcciones para vivienda que se desarrollen en esta área de actividad deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Lote mínimo: Noventa metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>).
- b) Frente mínimo de seis (6) metros, para viviendas unifamiliares y bifamiliares.
- c) Antejardín de cinco (5.00) metros en todas las vías, para las nuevas urbanizaciones o en su defecto las requeridas según el plan vial o de la jerarquización vial propuesta en el presente acuerdo. Para los predios sin construir en áreas urbanizadas, seguir por la línea de demarcación o empate con las construcciones permanentes existentes; previa autorización de la Departamento Administrativo de Planeación .

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-319-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

- d) Se exigirá antejardín si hubiere alguna continuidad del mismo o de acuerdo a la ubicación dentro de la malla vial y su respectiva jerarquización estipulada en el presente Acuerdo.

**PARAGRAFO UNICO.-** El área de actividad residencial R-3 o de desarrollo urbano en consolidación se espacializa en el mapa **FORCOMUR-10** del presente Acuerdo.

**ARTICULO 566. - AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R4 O DE URBANIZACIONES CONSOLIDADAS.** Determinase como Area de Actividad Residencial R-4 o de urbanizaciones consolidadas, la conformada por las zonas ya desarrolladas urbanísticamente dentro del perímetro urbano y cuya estructura urbana es producto de un diseño urbanístico aprobado por la Departamento Administrativo de Planeación municipal y el cual es susceptible de reformas por parte de sus habitantes.

**ARTICULO 567.- ARTICULO.- USOS. Uso principal:** Vivienda **Uso Complementario:** Recreacional, comercial, institucional y servicios de bajo impacto **Uso restringido:** Parqueaderos, restaurantes **Uso transitorio:** Aquellos usos que a la aprobación del presente Acuerdo no sean compatibles con el uso residencial o de vivienda en el área de actividad R-4. **Uso prohibido:** Industria, comercial de alto impacto, bodegas, talleres, discotecas, bares, agrícola, pecuario, minería y afines.

**ARTICULO 568.-** Determinase un área mínima de 62 m<sup>2</sup> para lotes del área de actividad Residencial R4 y con un frente mínimo de 6 metros y de aquellas áreas que en el momento de la licencia urbanística, se rigen por las normas urbanísticas aprobadas por el Departamento Administrativo de Planeación municipal

**PARAGRAFO UNICO.-** El área de actividad residencial R-4 de urbanizaciones consolidadas se espacializa en el mapa **FORCOMUR-10** del presente Acuerdo.

**ARTICULO 569.-** Se aplicarán las normas contenidas en las disposiciones generales para áreas urbanas urbanizadas.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-320-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 570.- AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R5 O DE DESARROLLO URBANO POR URBANIZAR.** Determinase como Area de Actividad Residencial R-5 o de desarrollo urbano por urbanizar aquellas zonas dentro del perímetro urbano no urbanizadas con destino al uso de vivienda como uso principal.

**ARTICULO 571.-** El área residencial R-5, se cataloga como área de desarrollo urbano para los predios urbanos que no se han urbanizado y que cuentan con la posibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios y no se encuentren catalogados ni localizados como áreas expuestas a amenazas y riesgos.

**ARTICULO 572.- USOS. Uso principal:** Vivienda. **Uso compatible:** Comercial, institucional y servicios de bajo impacto. **Uso restringido:** Parqueaderos, restaurantes, famiempresas de economía de escala. **Uso transitorio:** actividades concernientes con la actividad constructora mientras dura su ejecución, ocupación recreativa temporal. **Uso prohibido:** Industria, comercial de alto impacto, bodegas, talleres, discotecas, bares, agricultura, pecuario, minería y afines.

**ARTICULO 573.-** Los propietarios de los predios urbanos que a la adopción del presente Acuerdo Municipal tendrán un plazo máximo de dos (2) años para ser urbanizados siempre y cuando las autoridades competentes certifiquen la disponibilidad inmediata de los servicios públicos.

**PARAGRAFO UNICO.-** Los propietarios de los predios que se encontrasen en litigio o procesos de legalización o titularización predial estarán sujetos a los procedimientos y tiempos que para tales casos haya a lugar. En todo caso, una vez resuelto la legitimidad sobre el predio deberá cumplir con lo estipulado en el artículo anterior del presente acuerdo. Igual disposición será aplicada, cuando los predios que por razones de la dotación de los servicios públicos domiciliarios sea resuelta por acción del estado municipal, de los mismos particulares y por ambos.

**ARTICULO 574.-** Los usos permitidos comerciales, institucionales, y de servicios compatibles con la vivienda se localizarán preferiblemente sobre los corredores urbanos principales y secundarios que atraviesan el área de actividad.

**PARAGRAFO UNICO.-** El área de actividad residencial R-5 de desarrollo urbano por urbanizar se espacializa en el mapa **FORCOMUR-10** del presente Acuerdo.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-321-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 575 .-** Determínese un área mínima de 62 m<sup>2</sup> para lotes del área de actividad Residencial R5 y con un frente mínimo de 6 metros, para las zonas urbanas no urbanizadas. Las zonas o sectores que hasta el momento de la adopción del presente acuerdo municipal no hayan ejecutado las obras urbanísticas para los nuevos proyectos residenciales y una vez vencido el término de vigencia de la Licencia de Urbanismo, tendrán que adoptar la nueva normatividad urbanística.

**PARAGRAFO UNICO.-** Toda nueva proyección de vivienda en las áreas urbanas no urbanizadas deberá presentar soluciones conectadas al plan vial del Municipio y deberá ofrecer la posibilidad de servicios públicos en todas las modalidades de urbanización y/o loteo.

**ARTICULO 576.-** Se exigirá antejardín de 2 metros lineales desde la línea de paramento hasta el área de andén para las nuevas proyecciones de vivienda de acuerdo con las secciones viales propuestas.

**CAPITULO III  
AREA DE ACTIVIDAD MIXTA RESIDENCIAL COMERCIAL**

**ARTICULO 577.-AREAS DE ACTIVIDAD MIXTA RESIDENCIAL COMERCIAL:** Son aquellas que están previstas tanto para la actividad residencial y comercial específicamente, generalmente se combinan de manera equilibrada y compatible estos dos usos.

**ARTICULO 578.- USOS. Uso principal:** Vivienda y comercial. **Uso compatible:** institucional, servicios **Uso restringido:** Los usos productivos de bajo impacto que puedan darse simultáneamente con la vivienda al interior del predio o independiente de la misma, que constituyan una empresa familiar de los cuales deriven ingreso los residentes, siempre y cuando no generen impacto. **Uso transitorio:** Aquellos usos que a la adopción del presente Acuerdo presentan inconsistencia e incompatibilidades con el suelo urbano., **Uso prohibido:** Industria, comercial de alto impacto, bodegas, talleres, discotecas, bares, minería y afines.

**ARTICULO 579.-** Determínese como área de Actividad mixta Residencial Comercial del Municipio que por se centro de atracción urbana y su ubicación

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-322-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

complementarios convirtiéndose en zona de gran dinámica y desarrollo socio-económico.

**PARAGRAFO UNICO.-** El área de actividad residencial R-5 o de desarrollo urbano en consolidación se espacializa en el mapa **FORCOMUR-10** del presente Acuerdo y que hace parte integral del presente Acuerdo.

**ARTICULO 580 :** Toda nueva edificación, reforma mayor, adición o subdivisión de estructuras, deberán conservar los antejardines establecidos, las líneas de parámetro y aislamiento posteriores de acuerdo a las normas del presente Acuerdo.

**ARTICULO 581.-** Se permitirá la adecuación y subdivisión de edificaciones existentes para las actividades comerciales y/o de servicios compatibles. Con la vivienda pero cumpliendo en todo momento con las normas estipuladas en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 582.-** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal realizará los estudios urbanísticos económicos y sociales del área con el animo de impulsar y consolidarla como área comercial y servicios.

**PARAGRAFO UNICO.-** Todos los planes y programas realizados por el Departamento de Planeación, específicos para la zona que resulten de los estudios serán presentados al honorable Concejo Municipal para su respectiva aprobación.

**ARTICULO 583.-** Toda nueva edificación reforma mayor adición o subdivisión de estructura deberán conservar los antejardines establecidos, las líneas de paramento y aislamientos posteriores, desacuerdo a las normas del presente plan y reglamento y teniendo en cuenta la jerarquización vial.

**CAPITULO IV  
AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE**

**ARTICULO 584.- AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE:** Son aquellas que por ser o estar previstas como centros de empleo, por su localización estratégica dentro

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-323-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

de la ciudad, por su tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos, constituyen sectores de atracción de la actividad cotidiana. En ellas se desarrollan y combinan diversidad de usos entre comerciales, institucionales, industriales, residenciales, recreativos, culturales y de servicios.

**ARTICULO 585 .- USOS. Uso principal:** comercial, institucional , de servicios y vivienda . **Uso compatible:** recreativo, vivienda, **Uso restringido:** parqueaderos, **Uso transitorio:** Aquellos que a la aprobación del presente Acuerdo no han cumplido con las exigencias y son incompatibles con otros usos permitidos. **Uso prohibido:** Industria, comercial de alto impacto, bodegas, agricultura minería y afines.

**ARTICULO 586.--** Determínase como Area de Actividad Múltiple aquella zona que se identifica con la centralidad en la ciudad y que presenta características de usos mixtos: residenciales, comerciales, productivos y de servicios, que observan una rápida evolución en el cambio de usos. El área de actividad aparece delimitada en el Plano de Zonificación del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 587.-** Se permitirán en esta área de actividad la multiplicidad de usos que la caracterizan, destinados a la comercialización y producción de bienes, la generación de empleo y la prestación de servicios, siempre y cuando no generen impacto urbano o ambiental, y que aparecen como permitidos en el cuadro de usos urbanos el cual forma parte integrante del presente acuerdo.

**ARTICULO 588.-** La altura para los predios que se desarrollen ya sea individualmente o en soluciones de conjunto será hasta de tres pisos de acuerdo con los tratamientos y los parámetros y directrices del plan parcial zona centro de renovación y revisión de la norma.

**PARAGRAFO UNICO.-** Se exceptúan de esta norma los sectores de interés patrimonial localizados en esta área de actividad, para los cuales se fijan condiciones especiales sobre Patrimonio Urbano Arquitectónico.

**CAPITULO V**  
**AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA**

**ARTICULO 589.-** Determínanse como Areas de Actividad Especializadas aquellas destinadas a actividades o usos del suelo que por sus características propias

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-324-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

exigen un tratamiento especial y una restricción en su manejo y forma de ocupación del suelo, las cuales se identifican y reglamentan en los capítulos subsiguientes.

**ARTICULO 590.- AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA:** Son aquellas que por las características de las actividades que en ellas se desarrollan o que por el impacto que generan en los alrededores, requieren de una localización específica o de la segregación de otros usos. Se caracterizan por nivel de especialización y que por lo general predomina un uso en particular; por ser áreas tan específicas requieren ser reglamentadas de manera especial.

Area de actividad industrial.  
Area de actividad institucional  
Area de actividad deportiva, recreativa y cultural.  
Area de influencia de la Galería.  
Area de tratamiento especial corredor paisajístico ambiental  
Area de incorporación al perímetro urbano.

**ARTICULO 591.- AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL.** Corresponde a los usos industriales existentes en la zona urbana y cuyas actividades se han localizado hacia la periferia oriental del perímetro urbano.

**ARTICULO 592.- USOS. Uso principal:** Industrial de bajo impacto ambiental **Uso compatible:** comercio, bodegaje, servicios especiales talleres. **Uso restringido:** Recreacional y cultural e industria de bajo impacto ambiental. **Uso prohibido:** Vivienda , comercio, institucional, minería e industria de medio y alto impacto ambiental

**PARAGRAFO UNICO.-** Determinése como área de actividad industrial la delimitada en el mapa **FORCOMUR-10** que hace parte integrante del presente Acuerdo.

**ARTICULO 593.-** En el área de actividad industrial urbana se permitirá únicamente las áreas y clases industriales estipuladas por el Decreto extraordinario N. 001 de 1993 y las disposiciones del presente Acuerdo.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-325-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 594.- AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL.** Las áreas destinadas a la actividad institucional están conformadas por los establecimientos educativos y de salud agrupados y cuya función es prestar un servicio social a la comunidad.

**ARTICULO 595.-** Por ser una actividad altamente especializada se permitirá un desarrollo controlado de acuerdo a la demanda de estos equipamientos colectivos, conformando un área para el tratamiento urbanístico y ambiental del sector. La unidad de actuación urbanística más importante es la propuesta de peatonalización de la calle 12 entre carreras 4 y 12 , denominada calle de los estudiantes. Este desarrollo esta contemplado en la formulación de los planes parciales de la zona centro de renovación y revisión de la norma y del espacio público .

**ARTICULO 596.- USOS. Uso principal:** Institucional **Uso compatible:** Vivienda, recreacional, zonas verdes. **Uso restringido:** Comercio y servicios de bajo impacto. **Uso transitorio:** Talleres e industria que al momento de la adopción del presente Acuerdo existan y no sean compatibles con el uso principal. **Uso prohibido:** Industria, minería, agricultura y pecuario, talleres, bodegas, bares, discotecas.

**PARAGRAFO UNICO.-** Determínese como área de actividad institucional las áreas espacializadas en el mapa **FORCOMUR-10** que hace parte integral del presente Acuerdo.

**ARTICULO 597.-** Solo se permitirá los usos compatibles y complementarios en esta área previo concepto favorable emitido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**ARTICULO 598.- AREA DE ACTIVIDAD DEPORTIVA, RECREATIVA Y CULTURAL.** Corresponde a las áreas identificadas como de Recreación y Cultura y delimitadas en el del presente Acuerdo.

**ARTICULO 599.-** El Area de Actividad de Recreación y Cultura está conformada por áreas públicas o privadas destinadas natural o artificialmente al disfrute activo o pasivo de la naturaleza por la comunidad, a establecimientos dedicados a usos institucionales, cuya característica es la de un muy bajo índice de construcción y grandes áreas libres dedicadas a la reforestación y preservación ecológica y ambiental.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-326-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 600 .-** Las edificaciones y construcciones cubiertas que se adelanten en esta área de actividad no podrán sobrepasar el 15% como índice de ocupación y el resto del predio debe ser objeto de reforestación obligatoria y destinarse a la preservación y desarrollo de sus características ambientales y ecológicas.

**ARTICULO 601. – USOS. Uso Principal:** Recreación pasiva, recreación activa (canchas deportivas, gimnasios o centros deportivos balnearios, parques de diversiones, etc.) Usos relacionados con la cultura (teatros, cines al aire libre, etc.), jardines botánicos, viveros, sedes de entidades ecológicas, clubes campestres, usos institucionales, institutos de investigación. **Usos Compatibles:** Vivienda, institucional. **Usos restringidos:** Comercio, servicios de bajo impacto. **Uso transitorio:** Usos condicionados que a la fecha de la adopción del presente Acuerdo no sean compatibles con en nuevo uso principal. **Uso prohibido:** Industrial, minería , agrícola, pecuario y afines.

**ARTICULO 602 .- PATRIMONIO CULTURAL .**Patrimonio cultural es el conjunto de intangibles, bienes muebles, inmuebles, áreas y/o espacios públicos que representan para la comunidad un valor afectivo, de tradición cultural, valor documental, asociativo y testimonial, de antigüedad, de autenticidad, histórico, urbanístico, arquitectónico, tecnológico y/o ambiental, y que forman parte por lo tanto de la memoria colectiva.

**PARAGRAFO UNICO.-** Para efectos de preservar el patrimonio cultural de la Municipalidad no se permitirán demoliciones o mutilaciones sobre sus elementos inmuebles y espacios públicos, aunque ellas pretendan supuestos desarrollos.

**ARTICULO 603.-** Tanto las zonas, inmuebles y elementos identificados como Patrimonio Cultural, clasificados en el Presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo, se declaran bajo Tratamiento de Preservación de acuerdo a la delimitación del plano correspondiente.

**ARTICULO 604.- INMUEBLES AISLADOS DE INTERES PATRIMONIAL .** Las Manzanas en las cuales se localicen los inmuebles aislados de interés patrimonial se declaran como área de influencia de los mismos.

**ARTICULO 605.-** Las construcciones que se desarrollan dentro del área de influencia de estos deberán cumplir los siguientes requisitos:

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-327-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

Deberán aislarse tres (3.00) metros mínimo del inmueble protegido, abriendo fachadas hacia el mismo, evitando las culatas.

- a) En el caso que exista adosamiento se deberá empatar con el inmueble protegido
- b) Deberán respetar los colores, ritmos de fachadas y aberturas que marcarán la pauta en el área de influencia.

**ARTICULO 606.- AREA DE INFLUENCIA DE LA GALERIA.** Determinése como Area de Influencia de la Galería el área correspondiente al sector que es afectado por los usos de productos agrícolas, pecuarios, granos y abastos y que por la incompatibilidad de los mismos han generado una zona de deterioro urbano ambiental.

**ARTICULO 607.- USOS. Uso principal:** Mercado mayorista y minorista. **Uso compatible:** Comercio , servicios y bodegas. **Usos restringidos:** Vivienda, Institucional, bares, cantinas. **Uso prohibido:** Industrial, minería, agrícola y pecuario.

**ARTICULO 608.-** El sector de influencia de la Galería será desarrollado mediante la formulación e implementación del Plan Parcial de Espacio Público, y la unidad de Actuación Urbanística correspondiente.

**ARTICULO 609.- AREA DE TRATAMIENTO ESPECIAL CORREDOR PAISAJISTICO AMBIENTAL.** Corresponden a las franjas o corredores viales urbanos que por su naturaleza urbanística y ambiental son susceptibles de mejorar su calidad espacial y su paisaje urbano Estas áreas se convierten en ejes estructurantes de conexión urbana y que involucran el sistema de espacio público efectivo. Estas franjas se localizan en el mapa de Tratamientos urbanos-**FORCOMUR 10 A.**

**ARTICULO 610.- USOS. Uso principal:** Reforestación con fines urbanísticos y mejoramiento de la calidad escénica. **Uso compatible:** Obras de ornato urbano. **Uso restringido** .- Amoblamiento urbano. **Uso prohibido:** Vivienda, institucional, comercio.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-328-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 611.- AREA DE INCORPORACION AL PERIMETRO URBANO.**

Corresponde al sector de Panorama, el cual una vez definido el Plan Parcial de mejoramiento Integral de zonas de ladera, será integrado al perímetro urbano.

**PARAGRAFO 1.-** Se exceptúan las zonas en alto riesgo no mitigable, altamente inestables, o por fuera de la cota posible de servicios públicos.

**PARAGRAFO 2 .** Los parámetros y directrices de este Plan Parcial, fueron definidos en la Parte Sexta del Libro I, del presente Acuerdo.

**CAPITULO VI  
AREAS DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO**

**ARTICULO 612.- AREAS DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO:**

Son las franjas de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías, ríos, quebradas, caños, etc. con el objeto de mejorarlas paisajística y ambientalmente y que forman parte integrante del Espacio Público. Comprende también las franjas de terreno destinadas como zonas de transición, amortiguamiento o aislamiento de aquellas zona declaradas como áreas expuestas a zonas de amenazas y riesgos o de aquellas que separan un área de actividad de otra no compatible.

- Area de protección fluvial
- Area de protección de amenazas y riesgos
- Area de reforestación (espacio público)

**ARTICULO 613 .- AREA DE PROTECCION FLUVIAL.** Adóptese el tratamiento de rehabilitación y desarrollo para la zona de protección fluvial del río Yumbo, delimitado en el mapa **FORCOMUR-10** y que hace parte integral del presente Acuerdo.

**ARTICULO 614.- USOS. Uso principal:** Protección, de reforestación protectora, de recuperación hidrodinámica y geomorfológica y recreacional contemplativa. **Uso complementario:** Ecoturístico, y de infraestructuras para el mantenimiento y recuperación del río. **Uso restringido:** Institucional, comercial condicionado y de equipamientos sociales incorporados a la recuperación del río Yumbo. **Uso**

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-329-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**prohibido:** Vivienda, comercial de alto impacto, minería, agrícola, agropecuario, industrial y afines.

**ARTICULO 615.-** No se permitirá ningún tipo de construcción nueva ni adición; subdivisión y en general obras que impliquen cambios estructurales de las construcciones existentes en estas zonas.

**PARAGRAFO UNICO:** Planeación Municipal solo otorgara permiso para las reforestaciones menores, a las viviendas que por su estado representen peligros para los habitantes hasta tanto la administración municipal plantee la reubicación de los moradores del sector.

**ARTICULO 616.-** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal realizará los estudios físicos económicos y sociales de las construcciones y habitantes de la zona que permitan la configuración de planes y programas de rehabilitación y desarrollo del río Yumbo y el mejoramiento del bienestar de los moradores del sector.

**PARAGRAFO UNICO:** En la formulación del Plan Parcial de espacio público se contempla el parque lineal del río Yumbo como unidad de actuación urbanística y en el cual están contenidos los parámetro y directrices del proyecto.

**ARTICULO 617 - AREA DE PROTECCION DE AMENAZAS Y/O RIESGOS .** No podrán ser ocupadas las zonas identificadas en los estudios de amenazas y/o riesgos no mitigables, en una franja que para cada caso será determinada, de acuerdo con las características o condiciones de estudio de amenazas geológicas del área. Estas áreas y las potencialmente inundables, deberán ser identificadas mediante los estudios pertinentes. Las áreas no ocupables se indican en el Plano de Suelos de Protección y en el Plano de Zonificación geológica- geotécnica , mapa **FORCOMUR Ø D.** , que hacen parte integrante del presente Plan de Básico Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 618 -** Se determinan como paisajes que tendrán protección del Gobierno Municipal los siguientes:

- a) Los ríos, lagos y quebradas del municipio y en especial el Aea Forestal Protectora de sus cauces o Lechos.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-330-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

- b) Los bosques naturales y artificiales del municipio; la reserva natural de Bermejál
- c) Los cerros y laderas declarados en el presente Plan Básico de Ordenamiento como áreas no ocupables.
- d) El piedemonte sometido a explotación minera, el cual será recuperado gradualmente de acuerdo con el plan de manejo ambiental que debe presentar cada empresa explotadora.

**ARTÍCULO 619.-** Toda empresa forestal que realice actividades en el Area Rural del Municipio, deberá obtener permiso de la autoridad ambiental competente, para lo cual deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente y las demás normas que lo modifiquen, reglamenten o complementen.

**ARTICULO 620.- USOS. Uso Principal.** Obras de control y mitigación ambiental contra amenazas y riesgos, Reforestación controlada. **Compatible.** Provisión de espacio público. **Uso restringido.** Amoblamiento del espacio público, recreación. **Uso Prohibido :** Institucional, vivienda, comercio, industria, minería.

**ARTICULO 621 - AREA DE REFORESTACION.** Son las áreas destinadas a la reforestación con especies nativas y la recuperación de la cobertura vegetal y geomorfológica del suelo. Las áreas de reforestación por su condición geomorfológica –geotécnica serán destinadas a su recuperación y aquellas que sean estables se incorporarán al sistema de espacio público efectivo.

**PARAGRAFO UNICO.-** Las áreas de reforestación se espacializan en el mapa **FORCOMUR-10** y que hace parte integral del presente Acuerdo.

**ARTICULO 622 - USOS. Uso principal:** Reforestación protectora y recuperación geomorfológica. **Uso compatible:** Ecoturístico, recreacional contemplativo y forestal productor. **Uso restringido:** Obras de infraestructura de obras civiles y de protección. **Uso prohibido:** Vivienda, institucional, comercial, de servicios, industrial, minería, agricultura y pecuario.

**PARAGRAFO UNICO.-** En esta área no se permitirá ningún tipo de construcción exceptuando los equipamientos necesarios para la conservación y vigilancia del área.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-331-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**SEGUNDA PARTE: NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

**TITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES SOBRE USO Y OCUPACION  
URBANA**

**CAPITULO I  
NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

**ARTICULO 623.- OBRAS URBANISTICAS.** En todas las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones, las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, se construirán de acuerdo con los requisitos y especificaciones establecidas por las empresas prestadoras de los servicios correspondientes.

**ARTICULO 624.-** La construcción de las vías se regirá por las normas y especificaciones que establezca la Secretaría de Obras Públicas Municipales y las consideraciones de que al respecto contemple la oficina de Transito y Transporte municipal..

**ARTICULO 625.-** La localización y especificaciones de unidades de basura se realizarán de acuerdo con las normas que se establecen en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y por los requisitos que fijen las Empresas Prestadoras del Servicio.

**ARTICULO 626. -** En los predios que existan valores de arborización, que hacen parte del paisaje urbano, éstos no podrán ser alterados salvo previo concepto de la autoridad ambiental competente. Para tal efecto, el planteamiento de desarrollo de cada predio deberá incluir el levantamiento de la arborización existente y su vinculación al diseño urbanístico arquitectónico.

**PARAGRAFO UNICO.** Cuando se exija la conservación de los elementos de arborización, el Departamento de Planeación podrá aceptar variaciones en los aislamientos, siempre y cuando se conserve el área libre total generada por la aplicación regular de la norma.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-332-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 627.- ACCESIBILIDAD.** Todas las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones deberán cumplir con las normas relacionadas con accesibilidad y tránsito de los minusválidos, de conformidad con lo establecido en la Ley 12 de 1987, y demás normas reglamentarias.

**PARAGRAFO UNICO.** Deberán acogerse a lo dispuesto en el presente artículo las construcciones públicas o privadas destinadas a la prestación de servicios de salud, como hospitales, clínicas y centros médicos asistenciales; los centros de enseñanza en los diversos niveles y modalidades de la educación; los escenarios deportivos; los cines y teatros; los edificios de la administración pública, los edificios donde funcionan los servicios públicos; los supermercados; los centros comerciales; las fábricas; los bancos y demás establecimientos del sector financiero; las iglesias; las terminales de transporte; los estacionamientos y los medios de transporte; los museos y los parques públicos; y en general todas las edificaciones públicas y las edificaciones privadas en las que se presta un servicio público.

**ARTICULO 628.- EQUIPAMIENTO COLECTIVO.** Todas las urbanizaciones residenciales deberán diseñar y construir el equipamiento colectivo requerido para dar cubrimiento a la población habitante del proyecto en materia de servicios sociales básicos de salud, educación, abastecimiento, seguridad, transporte, recreación y desarrollo comunitario, con el fin de garantizar la integralidad en las soluciones de vivienda ofrecidas. Se exceptúa los planes de loteo donde se reservarán las áreas para su posterior construcción.

**PARAGRAFO UNICO.-** Para el efecto será el Departamento Administrativo de Planeación quién determine al urbanizador lo relacionado con la localización del área que ocupará el equipamiento comunitario y el tipo de servicio que requiere la zona, acorde con las necesidades planteadas por las entidades competentes.

**ARTICULO 629.-** Para efectos de definir la localización del equipamiento colectivo, o aquellos usos de influencia urbana correspondiente a cementerios, hospitales, terminales de pasajeros, centros de acopio, escombreras, centros de transferencias de basuras; subestaciones eléctricas y de gas, estaciones de bombeo de acueducto o alcantarillado, el municipio reglamentará de acuerdo con sus responsabilidades los criterios de localización, en asocio con las demás entidades competentes.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-333-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 630.- ESTACIONAMIENTOS.** Como complemento a las normas sobre usos del suelo se deberá cumplir con las disposiciones relacionadas con estacionamientos que se indican en el presente Acuerdo y las que les sean complementarias.

**ARTICULO 631.- INDICE DE HABITABILIDAD.** Establécese como área mínima de vivienda o índice de habitabilidad mínimo permisible el siguiente, de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Régimen Municipal (Decreto Nacional 1333 de 1986):

- a. Para vivienda de una sola alcoba: 30 M<sup>2</sup>
- b. Para vivienda de dos alcobas: 40 M<sup>2</sup>
- c. Para vivienda de tres alcobas: 60 M<sup>2</sup>
- d. Para vivienda con más de tres alcobas, el índice de habitabilidad se incrementará en veinte (20) M<sup>2</sup> por alcoba adicional.

**PARAGRAFO UNICO.** El anterior índice de habitabilidad mínimo se entiende con exclusión de las áreas para el acceso y circulación comunes a la vivienda cuando se trata de bloques multifamiliares y deberá ser observado por todos los proyectos residenciales.

**ARTICULO 632 - DENSIDADES.** La densidad residencial en cada área de actividad en que se permita será la resultante de la aplicación de:

- 1. El índice de habitabilidad
- 2. La volumetría permitida
- 3. Las cesiones establecidas para zonas verdes, equipamiento colectivo y vías.
- 4. Los antejardines y aislamientos exigidos y el índice de ocupación permitido.

**ARTICULO 633.-** Para efectos de las normas contenidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sobre alturas y volumetrías, se acogerá como altura de piso un mínimo de 2.50 y un máximo de 3.20 metros lineales, entre dos pisos finos y consecutivos.

**ARTICULO 634. -** En todas las Areas de Actividad donde se permitan pisos adicionales o altillos, o se exijan retrocesos, el retroceso mínimo será de 2.00 metros con relación a la línea de construcción o paramento.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-334-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**PARAGRAFO UNICO.** El área resultante del retroceso no podrá ser construida. La altura del antepecho o baranda no podrá ser mayor de 1.10 metros.

**ARTICULO 635. - CONTROL DE COORDENADAS.** Cuando el Departamento de Planeación lo considere necesario y de acuerdo con las especificaciones que se fijen para ello, exigirá al urbanizador o parcelador localizar en el globo de terreno que pretenda desarrollar dos puntos de control de coordenadas referenciadas al mapa oficial del municipio de Yumbo.

**PARAGRAFO 1.** Todo urbanizador, parcelador o constructor que necesite adelantar una construcción o reparación que afecte cualquier punto de control de coordenadas del plano de Yumbo, deberá obtener permiso previo del Departamento Administrativo de Planeación.

**PARAGRAFO 2.** En el caso que se requiera la remoción de cualquier punto de control, el parcelador, urbanizador o constructor responsable debe relocalizar dicho punto por su cuenta, previo permiso y según las especificaciones que al respecto fije el Departamento de Planeación municipal.

**ARTICULO 636.- CERRAMIENTOS DE ANTEJARDINES.** Se permitirá una altura máxima de dos metros, con un muro que no sobrepase 50 cmts y el resto por elementos transparentes que permitan la visibilidad. Las zonas verdes correspondientes a las zonas de cesión y otros espacios públicos deben ser transparentes en un cien por ciento (100%).

**ARTICULO 637.- CERRAMIENTOS DE PREDIOS SIN OCUPAR.** Para predio sin ocupación el cerramiento deberá hacerse con muros en material de ladrillo o bloque y lucidos con pintura blanca sin propaganda publicitaria. Los muros de cerramiento no deben sobrepasar la altura máxima de 2.50 metros.

**PARAGRAFO UNICO .-** Todo cerramiento debe ser lucido en sus fachadas como en como en culata sobre las vías.

**ARTICULO 638.-** Los predios ubicados frente a los (ejes principales de la jerarquización vial del Municipio de Yumbo, dentro del perímetro urbano) áreas de similitud urbana fuera de este, tendrán el siguiente tratamiento:

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-335-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

- a) Sobre las vías V1, V2, V2-A, V2,B, V3 se exigirá un aislamiento como zona de antejardín de 5 metros.
- b) Sobre las vías V4, V5, se exigirá un aislamiento como antejardín de 2 metros.

**PARAGRAFO 1.-** En los antejardines no se permitirá un voladizo superior al 20% del ancho del antejardín.

**PARAGRAFO 2.-** Para efectos de aplicación del presente Artículo a partir de su expedición será ejecutado en la medida que haya remodelaciones o reformas para los antejardines existentes, el Departamento Administrativo de Planeación tendrá en cuenta la mayoría establecida y la adoptara en las áreas ya urbanizadas. Para todas las vías, en aquellas que existe edificación y no existe actualmente antejardín, este se exigirá paulatinamente en la medida que se produzca el proceso de desarrollo.

**ARTICULO 639.-** Sobre vías peatonales V-6 no se permitirá voladizo si entre las fachadas no hay un aislamiento mínimo de 5 metros.

**ARTICULO 640.-** En todas las áreas de actividad mixta y residencial se permitirá la subdivisión y adecuación de edificaciones destinadas a vivienda, para lograr densidad, siempre y cuando cumpla las normas establecidas para cada R.

**PARAGRAFO UNICO.-** Toda subdivisión adecuación debe el permiso o licencia expedida por el Departamento Administrativo de Planeación municipal previo cumplimiento de todos los requisitos.

**ARTICULO 641.-** Para todas las áreas de actividad estipuladas en el presente acuerdo tendrá las siguientes exigencias mínimas sobre sus espacios.

- a) Todos los espacios deberán contemplar iluminación y ventilación directa en especial en las zonas residenciales los espacios destinados a alcobas y cocinas.
- b) Las áreas de circulación internas deberán ser mínimo de 90 cms libres.
- c) Los puntos fijos o escaleras internas como mínimo deberán tener un ancho total entre 25 y de 30 cms correspondientes a las huellas y para la altura de las contra huellas de 16 a 18cms. Para exteriores su altura deberá ser de 10 a 15cms. Cuando exista cambio de nivel este deberá ser visible.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-336-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 642.-** Los espacios para servicios como baños deben ser ventilados e iluminados en lo posible directamente por patios ambientados. En caso contrario deberán ser ventilados por buitrones o iluminados artificialmente.

**PARAGRAFO 1.-** Las dimensiones del ancho de las puertas de los baños serán mínimas de 60cms de ancho y de 85-90 cms para el resto del espacios habitacionales.

**PARAGRAFO 2.-** La dimensión de cada uno de los espacios en las áreas residenciales se atempera en el índice de habitabilidad y de acorde a la funcionalidad de los mismos a consideración del Departamento Administrativo de Planeación .

**ARTICULO 643.-** Para todas las áreas de actividad para edificaciones iguales y/o mayores de tres pisos y de estructuras especiales deberán presentar carta de ingeniero Calculista debidamente registrada en el Departamento Administrativo de Planeación municipal.

**ARTICULO 644.-** Todo proyecto arquitectónico debe presentar soluciones de instalaciones de servicios domiciliarios así como servidumbres y desagües de aguas lluvias, con el fin de evitar prejuicios a las edificaciones del sector.

**ARTICULO 645.- REGIMEN DE ALTURAS Y AISLAMIENTOS.** Mientras se formulan los planes parciales la altura máxima permitida será de tres pisos en toda el área urbana para los sectores consolidados. Los bloques destinados a vivienda multifamiliar serán hasta 5 pisos.

**PARAGRAFO 1.-** Adóptase como régimen de alturas y aislamientos para las áreas de actividad y tratamientos del suelo urbano el siguiente:

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-337-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

ALTURA MAXIMA EDIFICACIONES URBANAS:		3 PISOS,
ALTURA EN PISOS	AISLAMIENTO POSTERIOR	AISLAMIENTO LATERAL
1	3.00 metros	3.00 metros
2	3.00	0.00
3	3.00	0.00

**PARAGRAFO 2.-** Los aislamientos posteriores se conservarán desde el primer piso; los laterales a partir del sexto piso. Se exceptúan de su aplicación los suelos protegidos, que tienen su propio régimen.

**ARTICULO 646.-** EL Departamento Administrativo de Planeación podrá autorizar alturas adicionales en los sectores que lo permitan previa reglamentación de alturas adicionales por transferencia de derechos de construcción y liberación de espacio en compensación.

**ARTICULO 647.-** Para los terrenos ubicados en el piedemonte y en los cerros la altura máxima permitida será contada a partir del punto más bajo del polígono de intersección de la planta del edificio con el nivel natural del terreno, entendido éste como la pendiente original de acuerdo con la morfología del mismo.

**PARAGRAFO UNICO.-** Si la pendiente original del terreno se modifica socavándolo, para habilitar la excavación en su totalidad como pisos, la altura se medirá a partir del nivel del terreno modificado.

**ARTICULO 648.-** Todos los predios localizados con frente a vías peatonales o vías vehiculares con sección transversal (ancho) inferior a 6.00 metros (calzada más andén), sus construcciones no podrán sobrepasar alturas de dos (2) pisos y altillo.

**ARTICULO 649.- LIMITE DE ALTURAS.** Se deberá limitar o rechazar el incremento de altura en los siguientes casos:

- a) Cuando se estén interrumpiendo visuales desde espacios públicos importantes o suelos protegidos.
- b) Cuando el predio se localice en el área de influencia de un inmueble o punto aislado de interés patrimonial.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-338-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 650.-** Los predios que se localicen en las manzanas que conforman las vías de que trata el artículo anterior, y que se localicen frente a las vías perpendiculares deberán promediar la altura entre la mayor altura desarrollada sobre el eje vial y la altura determinada para el Area de Actividad que atraviese.

**PARAGRAFO UNICO.-** Cuando el proyecto se plantee sobre un predio, que teniendo frente al eje llegue hasta la vía paralela al mismo, se deberá escalonar de acuerdo a lo descrito en este artículo para alcanzar la altura máxima permitida en el Area de Actividad correspondiente.

**ARTÍCULO 651.-** En las cabeceras de los corregimientos y asentamientos, el Departamento Administrativo de Planeación regulará la expedición de las líneas de demarcación y de paramento, buscando continuidad y conformación del espacio público. La altura máxima permitida es de dos (2) pisos y altillo para todas las edificaciones.

**ARTICULO 652.- AISLAMIENTOS EN PREDIOS IRREGULARES.** Para los predios irregulares se definirán los aislamientos para cada caso específico, tomando como criterio de aplicación cumplir en promedio con los aislamientos exigidos para el Área de Actividad respectiva. En los predios esquineros únicamente se exigirán patios posteriores o aislamiento lateral de acuerdo a las tablas de alturas y aislamientos.

**ARTICULO 653.-** En ningún caso los urbanizadores y/o constructores podrán sobrepasar las alturas, ni disminuir los aislamientos y especificaciones determinadas en el presente Plan Básico de Ordenamiento para el área de actividad donde se pretenda desarrollar el proyecto.

**CAPITULO II  
NORMAS GENERALES PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**ARTICULO 654.-** Los sistemas de urbanización que se pueden desarrollar en las áreas de vivienda de interés social son:

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-339-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

- Sistema de urbanización de loteo individual.
- Sistema de urbanización de loteo individual con unidad básica.
- Sistema de urbanización de conjunto de vivienda en loteo individual.
- Sistema de urbanización de conjunto vertical.

**ARTICULO 655.-** Las siguientes disposiciones se aplicarán a todas las urbanizaciones que se adelanten por cualquiera de los Sistemas de Urbanización enunciados en el artículo anterior:

- a) Para todas las vías dadas por Esquema Básico se conservará la sección transversal y los antejardines fijados en el mismo.
- b) Las vías vehiculares internas, no suministradas en el Esquema Básico, tendrán una sección mínima de seis (6.00) metros de calzada, uno con cincuenta (1.50) metros de zona verde y uno con cincuenta (1.50) metros de andén, más dos (2.00) metros lineales de antejardín a cada lado.
- c) Los estacionamientos deberán plantearse con una dimensión mínima de cuatro con cincuenta (4.50) metros por dos con treinta (2.30) metros.
- d) Cuando los estacionamientos se planteen en bahías adyacentes a vías, en ángulos de 45-60 grados, la bahía deberá presentar un ancho de cuatro (4.00) metros y para ángulos de 90 grados cuatro con cincuenta (4.50) metros lineales con el fin de facilitar la maniobrabilidad.
- e) Cuando los estacionamientos se diseñen por el sistema de cordón en bahías adyacentes a vías de seis (6.00) metros de sección, la bahía deberá tener como mínimo dos con cuarenta (2.40) metros de ancho y cinco (5.00) metros de largo para cada espacio de estacionamiento.
- f) Cuando se planteen bahías de estacionamiento sobre vías locales no dadas en el esquema básico que generen desplazamiento del andén, éste deberá conservar su sección y nivel, manteniendo una zona de aislamiento a manera de antejardín de uno cincuenta (1.50) metros.

**ARTICULO 656.-** Las siguientes disposiciones se aplicarán a todas las urbanizaciones que se adelanten por el sistema de loteo individual y por el sistema de conjunto de vivienda en loteo individual:

- a) Altura máxima permitida: dos pisos (3) pisos.
- b) Las urbanizaciones que se desarrollen por estos sistemas serán únicamente de tipo unifamiliar.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-340-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

- c) En urbanizaciones por el sistema de loteo individual el urbanizador deberá presentar el diseño arquitectónico y estructural de la vivienda tipo, con el fin de hacer entrega de los planos a los compradores para permitirles acogerse al diseño en el desarrollo de la vivienda.
- d) Las disposiciones anteriores son aplicables también al sistema de loteo individual con Unidad Básica únicamente para vivienda unifamiliar, donde se permitirá que la vivienda se realice por el Sistema de Desarrollo Progresivo a partir de la Unidad siempre y cuando el urbanizador entregue, además del diseño arquitectónico de la misma, el correspondiente a la vivienda terminada y su diseño estructural.
- e) En el sistema de conjunto de vivienda en loteo individual el constructor incluirá el diseño arquitectónico y estructural, ejecutando y haciendo entrega de la edificación de la vivienda. Se permitirá la construcción de la vivienda unifamiliar mediante el desarrollo progresivo a partir de la vivienda mínima (con una alcoba), siempre y cuando el urbanizador incluya los diseños mencionados de la vivienda completa para su aprobación y los entregue a cada comprador para facilitarle el desarrollo posterior de la vivienda.
- f) El lote mínimo para estas soluciones de vivienda será de Sesenta metros cuadrados (62 m<sup>2</sup>), con frente mínimo de cuatro (6.00) metros. En ningún caso el área útil del lote, excluyendo el área de antejardín, podrá ser menor a Cuarenta y Cinco metros cuadrados (45m<sup>2</sup>).
- g) En aquellas construcciones que presenten servidumbre de vista, se exigirá un aislamiento en segundo piso de tres (3) metros lineales.
- h) No se exigirá aislamiento posterior cuando los proyectos arquitectónicos presenten soluciones adecuadas de iluminación, y ventilación hacia patios interiores, siempre y cuando exista solución de empate sobre dicho aislamiento.
- i) Los estacionamientos se diseñarán mínimo a razón de uno (1) por cada tres (3) soluciones de vivienda.

**PARAGRAFO 1.** En este tipo de urbanizaciones se permitirá que el estacionamiento correspondiente a la vivienda se realice en cada lote ocupando parcialmente el área de antejardín, siempre y cuando retroceda total o parcialmente al paramento de la vivienda en la dimensión necesaria para completar cinco (5.00) metros de profundidad requeridos para el estacionamiento.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-341-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**PARAGRAFO 2.** En las urbanizaciones de vivienda de Interés Social aprobadas y desarrolladas como unifamiliares, sus adjudicatarios o propietarios podrán readecuar la edificación a vivienda bifamiliar en dos (2) pisos, siempre y cuando arquitectónica y estructuralmente sea factible, lo cual será sustentado mediante la aprobación del proyecto de ampliación, además del concepto favorable emitido por el departamento Administrativo de Planeación y las Empresas Prestadoras de los Servicios Públicos en relación con el incremento de densidad para toda el área de la urbanización.

**ARTICULO 657.-** Las urbanizaciones desarrolladas por el SISTEMA DE CONJUNTO VERTICAL (Multifamiliares), cumplirán con las siguientes disposiciones:

- a. Altura máxima permitida: Cinco (5) pisos.
- b. Las edificaciones tendrán como frente máximo cincuenta (50) metros.
- c. El área mínima construida por apartamento para desarrollos multifamiliares será de Cincuenta y Cuatro (54 M<sup>2</sup>). En ningún caso se considerará las áreas comunes como parte del área construida por apartamento.
- d. Aislamientos entre edificaciones: de tres (3.00) metros sin servidumbre de vista y de cuatro con cincuenta (4.50) metros con servidumbre de vista.
- e. Aislamientos en relación con los linderos del lote o predios vecinos: Posterior de tres con cincuenta (3.50) metros desde el primer piso; Laterales de tres (3.00) metros desde el primer piso.
- f. Las vías peatonales públicas que separen conjuntos tendrán una sección mínima de seis (6.00) metros, distribuidos así: tres (3.00) metros de zona blanda al centro y 1.50 metros lineales de andén a cada lado. Se plantearán antejardines mínimos de uno con cincuenta (1.50) metros a cada lado de la vía peatonal.
- g. Las vías vehiculares internas privadas tendrán una sección mínima de cinco (5.00) metros de calzada y uno con cincuenta (1.50) metros de aislamiento a cada lado.
- h. Las vías peatonales internas privadas tendrán una sección mínima de seis (6.00) metros, distribuidos así: una zona dura de dos (2.00) metros al centro y dos (2.00) metros de zona blanda a cada lado, si se plantea paramento.
- i. Los estacionamientos se diseñarán a razón de uno (1) por cada unidad de vivienda y deberán plantearse al interior del conjunto. Entre la zona de

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-342-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

parqueo y el paramento se conservará un aislamiento como mínimo de uno con cincuenta (1.50) metros. Serán previstos estacionamientos para visitantes a razón de uno (1) por cada diez (10) unidades de vivienda. Su localización será al exterior del cerramiento del conjunto.

**CAPITULO III  
NORMAS GENERALES PARA BIENES DE VALOR DE INTERES  
PATRIMONIAL**

**ARTICULO 658 .-** Decláranse como de áreas de interés patrimonial Preservación del patrimonio municipal todos los elementos caracterizados como Hitos Urbanos, como parques, zonas verdes, arboles , fuentes, etc.

**ARTICULO 659.-** Para la protección de las especies arbóreas, así como de la arborización existente en los espacios público y privado de la ciudad, tanto el diseño urbanístico arquitectónico como la protección de vías deberán conservar la arborización existente.

**PARAGRAFO UNICO.** Se prohíbe la mutilación y tala de los árboles mencionados en éste Artículo. En caso de que alguno de los árboles considerados como Hito Urbano deba ser retirado para el desarrollo de un proyecto vial, se considerará como aspecto fundamental de dicho proyecto el trasplante del árbol y/o la compensación de su valor ambiental, dando cumplimiento a lo que establezca la autoridad ambiental competente para cada caso particular.

**ARTICULO 660.-** Las riberas de los ríos y quebradas identificadas como áreas de protección ambiental en el presente estudio, deberán conservarse libres de construcciones, y serán de libre acceso de acuerdo con el Código Nacional de Recursos Naturales y Preservación del Medio Ambiente. Se prohíbe la pavimentación de la zona de protección de los ríos, lo mismo que su utilización como estacionamientos.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-343-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**CAPITULO IV  
NORMAS GENERALES PARA EL SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO  
EFECTIVO Y LAS ZONAS VERDES**

**ARTICULO 661.- DE LAS ZONAS VERDES Y CESION DE AREAS.** En el suelo urbanizado o servido del suelo urbano del Municipio de Yumbo toda urbanización deberá ceder obligatoriamente en favor del Municipio, a título gratuito y mediante Escritura Pública, mínimo el 35% del área neta, para zonas verdes, comunales y las vías locales de la urbanización.

**PARAGRAFO 1:** Se entenderá áreas de cesión diferentes a las áreas de afectación.

**PARAGRAFO 2.** Cuando la cesión total sea inferior a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) no podrá localizarse al interior del predio urbanizado y deberán ser negociadas o canjeadas por terrenos en los bancos de zonas verdes definidos para tal fin en las características de los Planes Parciales del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**PARAGRAFO 3.** Las cesiones correspondientes a áreas menores a 500 M<sup>2</sup> podrán ser negociadas en dinero, de acuerdo con el avalúo catastral realizado por Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) ante el Municipio previa autorización del Departamento Administrativo de Planeación, con el fin de adquirir zonas verdes en aquellos sectores que presenten déficit de las mismas o en los bancos de zonas verdes establecidos para tal fin.

**ARTICULO 662.-** El Municipio informará a las Juntas de Acción Comunal y Juntas Administradoras Locales respectivas sobre las zonas verdes cedidas al Municipio en el área de su jurisdicción.

**ARTICULO 663.-** Las actuales zonas verdes y vías del Municipio de Yumbo sólo pueden ser desafectadas mediante Acuerdo Municipal y con compensación equivalente de zona verde o de vía pública.

**ARTICULO 664.-** Las cesiones estipuladas deberán también ser realizadas cuando se adelanten proyectos de construcción en predios localizados en sectores desarrollados del suelo urbanizado que no pertenezcan a urbanizaciones o parcelaciones aprobadas y que no cuenten con zonas de cesión, obras de

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-344-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

infraestructura ni servicios públicos, no obstante estar rodeadas por áreas desarrolladas que cumplan con dichas exigencias, a razón de un 20% del área neta para zonas verdes, previo visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación o la que haga sus veces en cuanto a su localización

**ARTICULO 665.-** En los predios de los colegios, escuelas, universidades y centros de educación superior, clínicas o centros de reposo, escenarios y establecimientos culturales, clubes campestres o deportivos, y en los destinados a las instalaciones de infraestructura para prestación de servicios públicos, se deberá conservar como área libre de construcción al interior de sus instalaciones una zona de terreno igual o mayor al porcentaje que le correspondería ceder por concepto de zonas verdes y equipamiento colectivo, sin que se requiera su cesión obligatoria al Municipio. Las áreas de antejardín, así como los aislamientos no son computables dentro del porcentaje de área libre y deberán ser adecuadas y mantenidas por el respectivo propietario.

**PARAGRAFO UNICO.-** Si por cualquier motivo se llegare a modificar el uso, deberá cederse el doble del porcentaje de zona verde estipulado para el suelo urbanizado (40% del área neta), o de zona verde y equipamiento colectivo establecidos para el suelo de expansión urbana, según donde se encuentre localizado el predio.

**ARTICULO 666.-** La adquisición de predios para parques públicos y para zonas verdes por cualquier modalidad se debe realizar estrictamente sobre las áreas identificadas para tal efecto en los planes parciales que se desarrollen para el Municipio.

**PARAGRAFO UNICO.-** Para su adquisición, la entidad municipal encargada de esta función debe identificar procesos de incorporación de predios en cada uno de los sitios. Una vez terminada la adquisición de cada parque público o zona verde, se destinará el presupuesto necesario para su adecuación, con el fin de darla al servicio de la comunidad evitando así que los predios adquiridos sean invadidos.

**ARTICULO 667.-** De preferencia el área a ceder correspondiente a las zonas verdes y usos comunales se deberá concentrarse en una sola área de terreno, sin embargo el Departamento Administrativo de Planeación municipal conjuntamente con el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial Municipal de Planeación, podrán determinar lo contrario y por razones de oportunidad, si con ello se logra una mejor utilización de los espacios públicos y su distribución equilibrada para el

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-345-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

uso, ocupación y prestación de servicios, dentro del proyecto urbanístico a aprobar.

**PARAGRAFO 1.-** En todo caso no se admitirán áreas de zonas verdes o comunales a manera de espacios residuales y dispersas en los proyectos de urbanización presentados para su aprobación.

**PARAGRAFO 2.-** Los globos de terreno resultantes del fraccionamiento autorizado no podrán ser menores de Quinientos (500) M<sup>2</sup> y cada uno de ellos deberá cumplir los requisitos de ubicación que se establecen en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 668.-** Para predios esquineros a los cuales corresponda ceder como zona verde un área inferior a Quinientos (500) metros cuadrados, podrán efectuar dicha cesión como plazuelas o plazoletas, siempre y cuando ésta sea el área total a ceder. Su ubicación deberá ser efectuada en la esquina y la conformación de sus costados deberá tener una relación de uno (1) a uno (1) o de uno (1) a uno y medio (1½). El área deberá ser tratada con zona dura como plazoleta, debidamente arborizada e iluminada y libre de todo tipo de cerramientos.

**ARTICULO 669.-** Las áreas para ceder como zonas verdes y como equipamiento colectivo deberán cumplir con los siguientes requisitos de localización:

- a) Contigua a una vía del Plan Vial de la ciudad o contigua a vías vehiculares o peatonales de uso público que tengan continuidad con una o más vías del Plan Vial.
- b) La conformación de la zona verde deberá plantearse de tal manera que su frente sobre una vía pública no podrá ser inferior a 1/3 de su profundidad.
- c) De preferencia integradas con zonas verdes de cesión de otros desarrollos.
- d) Contiguas al Area de Reserva Forestal, o en áreas forestales protectoras marginales de los ríos y cuerpos de agua, si es del caso.
- e) El Area Forestal Protectora Marginal de los Ríos tendrá el carácter que les asigna el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Preservación del Medio Ambiente (Artículos 83 y 204) y estarán delimitadas por vías marginales, siempre y cuando lo permita la topografía longitudinal del sector. Su trazado se hará lo más recto posible.
- f) En los sitios en los cuales se encuentre desarrollada una arborización importante desde el punto de vista de las especies que allí se encuentren y/o su valor paisajístico y/o ambiental.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-346-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

- g) En los espacios de zonas verdes o parques públicos definidos para tal fin que determinen los Planes Parciales.
- h) En los lugares identificados como óptimos para la estructura y localización de equipamientos colectivos definidos para tal fin por la dependencia de Planeación o la que haga sus veces y los resultados de los Planes Parciales.

**PARAGRAFO UNICO.-** Cuando el globo de terreno para urbanizar o parcelar presenta ubicación parcial dentro de un área establecida como banco de zonas verdes o como parque público, la zona verde a ceder deberá localizarse dentro de esta área. No presentándose la mencionada circunstancia, la zona verde a ceder deberá ubicarse en alguno de los sitios mencionados en el presente artículo.

**ARTICULO 670.** - Las áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento colectivo no podrán ubicarse en:

- a) Corredores bajo líneas de energía de alta tensión, zona de canales o colectores o sobre sus aislamientos o zonas de protección, zonas de reserva vial o para proyectos de futuras ampliaciones u otras áreas de afectación de servicios públicos existentes o proyectados.
- b) Areas en terrenos inestables o inundables, y demás áreas expuestas a amenazas y riesgos.
- c) Areas con pendientes mayores de 30°.

**ARTICULO 671.-** El urbanizador deberá entregar las áreas cedidas por concepto de zonas verdes adecuadas, arborizadas, empedradas y con iluminación y riego, de acuerdo con las disposiciones vigentes que para tal efecto establezca la entidad competente.

**ARTICULO 672.-** Todos los espacios físicos que integran el sistema municipal de espacio público y áreas abiertas comunitarias deben garantizar accesibilidad y diversidad a los niños de todas las edades, discapacitados, ancianos, jóvenes, adultos, sin discriminación e igualdad de condiciones.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-347-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**CAPITULO V  
NORMAS GENERALES PARA EL SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**ARTICULO 673.- SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.**

Para el complemento de la infraestructura y de los equipamientos colectivos se declararán aquellos terrenos requeridos por el municipio y la región para la localización de actividades y usos institucionales públicos y privados existentes o futuros, necesarios como apoyo para el funcionamiento de la Ciudad-Región.

**PARAGRAFO UNICO.-** Algunos de estos equipamientos cuentan con valores ambientales a preservar. En ella se permite la localización de usos del suelo y establecimientos que sirvan de infraestructura para la prestación de los servicios sociales básicos requeridos por la población en el campo educativo, de la salubridad, del abastecimiento, la seguridad, el transporte, el desarrollo comunitario, el esparcimiento, etc.

**ARTICULO 674.-** En el municipio de Yumbo, dentro del sistema municipal de equipamientos colectivos, se permitirá la construcción y funcionamiento de centros de servicios administrativos, centros comerciales, centros de logística, centros empresariales y de negocios, establecimientos culturales, educacionales, de salud, de seguridad, de justicia, de desarrollo y/o protección social, de abastecimiento, de servicios públicos, de transporte, de recreación y/o deporte, de culto, a nivel nacional, regional, departamental, municipal y a nivel urbano y local, de iniciativa pública o privada.

**PARAGRAFO UNICO.-** Los equipamientos de carácter regional o subregional, municipal y local serán reglamentados con la implementación de los planes parciales y demás disposiciones contenidos en el presente Acuerdo

**CAPITULO VI  
NORMAS GENERALES PARA EL SISTEMA VIAL**

**ARTICULO 675.- CLASIFICACION Y JERARQUIZACION VIAL.** Adóptese la siguiente clasificación y jerarquizaron vial para el Municipio de Yumbo, según su importancia y funcionalidad.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-348-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

- a) **Arteria Regional V1:** Es el conjunto de vías de tráfico rápido y de acceso, que conectan al Municipio con los centros urbanos, departamentales y nacionales.
- b) **Sistema arterial Terciario V2:** Es el conjunto de vías que soporta el tráfico de acceso a la ciudad y de paso, cuya característica principal es de ser perimetral al casco urbano y ocasionalmente son internas a la malla urbana. Están divididas en V2 -A y V2-B.
- c) **Vías colectoras V3:** Es el conjunto de vías perimetrales del Municipio de Yumbo que soportan el tráfico de paso interurbano y cumplen la función de desviar el tráfico pesado y de carga por el interior de la malla vial urbana.
- d) **Vías colectoras V4:** Son el conjunto de vías que permite el tráfico lento y normal y de reparto tiene como función primordial el acceso a la vivienda y de propiedades privadas. Adquieren gran jerarquía como vías colectoras y conectan las circunvales y las áreas de perimetrales del trama urbana.
- e) **Vías locales V5:** Son el conjunto de vías especiales con características peculiares de diseño urbano-paisajístico y ambiental que requieren tratamientos de calidad espacial, que permiten recorridos turísticos, ecológicos, miradores etc.
- f) **Vías locales V6:** Son el conjunto de vías peatonales y ocasionalmente con posibilidad de tráfico vehicular y que hacen parte de la conexión del sistema de espacio público efectivo y de renovación urbana.
- g) **Vías locales V7:** Son el conjunto de vías (ciclovías ) diseñadas para el tráfico y rutas de bicicletas y vehículos similares y que cumplen una función recreativa y una posibilidad intermodal de transporte.

**ARTICULO 676.-SECCIONES VIALES.** Para el desarrollo urbanístico del área urbana adóptese las siguientes dimensiones de las secciones viales típicas para cada una de las vías jerarquizadas en el artículo anterior del presente Acuerdo.

**ARTICULO 677.- ARTERIAL REGIONAL.** Corresponde a la proyección de la vía variante Panorama interna, que se inicia en la intersección de la calle 15 con carrera 12, hasta el límite norte del barrio La Estancia y en el sentido sur-norte hasta la intersección con la actual vía Panorama.

**PAR AGRAFO 1.-** En el sentido de occidente a oriente se estipula la siguiente sección vial de conformidad con los diseños viales preliminares elaborados en el

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-349-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

Departamento Administrativo de Valorización Departamental y el cual hacen parte del presente Acuerdo.

Zona verde de reserva vial	20.00 m
Berma	1.70 m
Calzada	7.30 m
Cuneta	1.00 m
Zona verde	10.00 m
Cuneta	1.00 m
Calzada	7.30 m
Berma	1.70 m
Zona de reserva vial	10.00 m
<hr/>	
Sección total de la vía	60.00 m

**PARAGRAFO 2.-** El aislamiento sobre la Vía Panorama, en el sector oriental del barrio la Estancia estará sujeto a las especificaciones técnicas que se desarrollarán en la formulación del Planes Parciales de Areas de Expansión y de Espacio Público, con la correspondiente unidad de actuación urbanística del Parque Lineal Panorama con una franja de 100 m, desde el lado oriental de la proyección de la vía Panorama.

**ARTICULO 678.- ATERIA REGIONAL V2-A.** La vía V2- A corresponde a la actual vía Panorama o calle 16 del perímetro urbano que inicia desde la intersección con la calle 15 y la vía férrea en el sentido sur norte hasta el límite norte del perímetro urbano.

**PARAGRAFO 1.-** Dimensiones de la sección vial de esta vía en el sentido oeste a este, se adopta de la siguiente manera:

Anden	1.50 m
Zona verde	1.50 m
Calzada	6.00 m
Separador	3.00 m
Calzada	6.00 m
Zona verde	2.50 m
Ciclo-via	2.50 m
Zona verde	1.50 m

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-350-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

Anden	1.50 m
<hr/>	
Sección total de la vía	25.00 m

**PARAGRAFO 2.-** Con la revisión y elaboración del nuevo Plan Vial, se desarrollarán los diseños viales que precisen las áreas necesarias a adquirir y las especificaciones técnicas de su trazado.

**PARAGRAFO 3.-** En aquellos tramos donde las circunstancias físicas viales lo permitan; se dejará un antejardín de 5 metros.

**ARTICULO 679.- ARTERIA REGIONAL V2 -B.** Comprende este tipo de vías, la calle 15 o avenida Simón Bolívar y su prolongación hasta la glorieta de Las Américas. Se exigirá antejardín donde las circunstancias físicas lo permitan, en los tramos en los cuales recorrerá la vía férrea se dejara una franja de protección férrea de 12.50 metros a lado y lado y medios desde eje de la línea.

**PARAGRAFO 1 -** La sección vial se determinará con el desarrollo del proyecto de corredor urbano –paisajístico y que esta sujeto a la formulación del Planes Parciales de espacio público, de mejoramiento integral zonas de ladera y zona centros de renovación y revisión de las normas urbanas.

**PARAGRAFO 2.-** Para efectos de la Aplicación del presente Acuerdo se mantendrán las actuales líneas de paramento y previendo para las nuevas construcciones como mínimo un aislamiento de 3 metros desde los bordes exteriores de ambas calzadas al cerco de la propiedad y se exigirá un antejardín cinco de (5) metros en los predios no construidos.

**ARTICULO 680.- ARTERIA LOCAL V3.** Las vías V3 corresponden a las vías proyectadas como circunvales o avenida de los cerros, circunvalar norte y de occidente.

**PARAGRAFO 1.-** Dimensiones de la sección vial de estas vías se adopta en el presente Acuerdo corresponden a las siguientes:

Anden	2.00 m
Zona verde	1.10 m
Cuneta	1.00 m
Berma	1.00 m
Calzada	7.20 m

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-351-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

Berma	1.00 m
Cuneta	1.00 m
Zona verde	1.10 m
Anden	2.00 m
<hr/>	
Sección total de la vía.	17.40 m

**PARAGRAFO 2.-** En las zonas no consolidadas de la trama urbana se dejará un área para antejardín de 5 metros, dependiendo la longitud de las circunstancias predominantes del sector.

**ARTICULO 681.- VIAS LOCALES V4, V5 Y V6.** Corresponde a las vía locales internas de la malla vial, y que por su funcionalidad e interés sobresalen sobre el resto de la ciudad.

**PARAGRAFO 1.-** Las secciones para las vías V4, V5 y V6 serán estudiadas caso a caso por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, considerando la situación existente del sector y planteando soluciones acordes con el mismo, mientras se desarrolla la revisión del Plan vial y la formulación de los planes parciales

**PARAGRAFO 2.-** Toda vía que se proyecte dentro del perímetro urbano tendrá un ancho mínimo de 12 metros, y las dimensiones de sus componentes serán fijadas por Planeación Municipal.

**ARTICULO 682.- VIAS LOCALES V7.** Corresponden a las diferentes vías contempladas como ciclorutas y cuya sección vial se plantearán con la revisión del plan parcial y sus diseños y trazados viales.

**ARTICULO 683 .-** El trazado inicial dispuesto para el desarrollo de la trama vial será definido una vez se realicen los estudios de los proyectos viales.

**ARTICULO 684.-** Las vías proyectadas se espacializan en el mapa **FORCOMUR-04.**

**CAPITULO VII  
NORMAS GENERALES PARA LA VIVIENDA CAMPESTRE Y  
PARCELACIONES DE VIVIENDA**

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-352-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 685.- PREDIOS CON DESTINO A LA VIVIENDA CAMPESTRE Y PARCELACIONES.-** Entiéndase por Area de actividad residencial de vivienda campestre y de parcelaciones aquella en la cual un globo de terreno puede ser subdividido dos o más predios destinados a la localización de vivienda campestre con instalaciones recreativas y sociales complementarias, con el autoabastecimiento de los servicios públicos domiciliarios, para el uso y la ocupación de terrenos en condiciones aptas para este tipo de actividad

**ARTÍCULO 686 - AREA DE ACTIVIDAD DE VIVIENDA CAMPESTRE** El Area de Actividad de Vivienda Campestre está conformada por las áreas destinadas al uso residencial-recreativo definido para vacaciones con fines turísticos y servicios recreativos complementarios.

**PARAGRAFO UNICO:** En el Area de Actividad de Vivienda Campestre se permitirán los sistema de ocupación residencial de vivienda-parcela y de parcelación en conjunto.

**ARTÍCULO 687 .- USOS.** Los usos permitidos en el Area de Actividad de Vivienda Campestre son los siguientes: **Uso Principal:** Residencial, alojamientos campestres; Ecológico como viveros, jardines botánicos y otros establecimientos similares. **Uso Compatible:** Recreativo, clubes campestres y deportivos, escuelas de equitación, parques de recreación activa y pasiva; forestales F1 y F2 **Uso restringido:** **Uso transitorio:** Agrícola, agropecuarios **Uso prohibido:** Industria, minería

**ARTÍCULO 688.- VIVIENDA RESTRINGIDA.** La vivienda en el área rural del Municipio de Yumbo será permitida con un carácter restringido en las siguientes Areas de Actividad:

- Area de Actividad de Vivienda
- Area de Actividad de Vivienda Campestre

**PARAGRAFO UNICO .-** No se permitirá localización y/o construcción de desarrollos de vivienda en las siguientes Areas de Actividad, salvo la vivienda requerida por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio:

- El Area de Actividad de Reserva Forestal
- Area de Actividad Agrícola
- Area de Actividad Pecuaria
- Area de Actividad Forestal F1, F2 y F3

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-353-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

- El Area de Actividad de Minas y Canteras
- El Area de Actividad de Recuperación de Suelos AF
- El Area de Actividad Recreación y Cultura
- Las áreas definidas en este Plan Básico de Ordenamiento como áreas no ocupables.

**ARTICULO 689 - SISTEMAS DE OCUPACION.** Los sistemas de ocupación residencial que se pueden desarrollar en el área rural para las Areas de Actividad donde es permitida la vivienda como uso, será el de vivienda aislada restringida en parcelas individuales (vivienda-parcela), vivienda concentrada predio a predio, y sistema de Parcelación en Conjunto.

**PARAGRAFO 1.-** La vivienda bifamiliar (dos viviendas por predio) se permite siempre y cuando se conserve un sólo globo de terreno igual o mayor a la suma de dos (2) predios mínimos exigidos por unidad de vivienda.

**PARAGRAFO 2:** Los tamaños prediales por unidad de vivienda definidos en el Area de Actividad de Vivienda se conservarán en forma proporcional para determinar las áreas en el sistema de parcelación en conjunto.

**ARTICULO 690 -FORMAS O SISTEMA DE PARCELACION.** Los sistemas de parcelación que pueden adelantarse en el territorio municipal son los siguientes:

- a) Parcelación abierta de vivienda en loteo individual con una vivienda básica por parcela .
- b) Parcelación de conjunto cerrado de vivienda en loteo individual y áreas comunes.
- c) Parcelación de conjunto cerrado de vivienda agrupada o dispersa en co propiedad en un solo globo de terreno.

**ARTICULO 691.- USOS.** Los uso principales permitidos para las parcelaciones es el destinado únicamente a la vivienda campestre. Solo se permitirán usos compatibles dentro de las zonas comunales destinadas al servicio de la parcelación.

**PARAGRAFO UNICO.-** Aquellos desarrollos de parcelaciones que involucren usos diferentes al residencial existentes al momento de la aprobación del presente Acuerdo, podrán continuar su funcionamiento siempre y cuando no

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-354-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

afecten ni causen impacto a las viviendas vecinas, caso en el cual tendrán que reubicarse.

**ARTICULO 692 .- CLASIFICACION DE LAS PARCELACIONES.** En el territorio municipal de Yumbo, teniendo en cuenta la forma como se asientan en el terreno las parcelaciones se clasifican así:

- a) Parcelación tipo 1.
- b) Parcelación tipo 2.
- c) Parcelación tipo 3.

**ARTICULO 693 .- PARCELACION TIPO 1.** Conformada por un conjunto de lotes o parcelas disgregadas uniformemente en el terreno, con áreas homogéneas y servicios básicos comunes destinados a la construcción de una vivienda campestre unifamiliar principal por cada lote y una vivienda básica secundaria con destino a la administración o al servicio de mayordomo. La parcelación tipo 1 se caracteriza por no tener cerramiento de las parcelas a manera de conjunto o condominio, donde se combina los espacios públicos y privados y no existen áreas comunes limitadas a la parcelación.

**PARAGRAFO 1.-** Se entenderá por vivienda básica aquella que contempla los servicios mínimos para ser habitada y en ningún caso se constituirá en la vivienda principal del predio.

**PARAGRAFO 2.-** Las áreas correspondientes a vías, zonas verdes y comunales, como las áreas de afectación serán cedidas al municipio de conformidad a los procedimientos legales establecidos para tal fin y se constituirán como espacio público al cual pueden acceder libremente la población ocupante del territorio.

**ARTICULO 694.- PARCELACION TIPO 2.** Conformada por un conjunto de lotes o parcelas agrupadas a manera de conjunto cerrado con administración general, con servicios típicos comunes localizados de manera compacta en el terreno y la construcción de una vivienda campestre unifamiliar por cada lote. Las áreas de carácter común deberán ser destinadas a zonas verdes, bosques, servicios comunes y complementarios para uso propio de la parcelación.

**PARAGRAFO 1.-** No se permitirá la vivienda básica para la administración o servicio de mayordomo en cada parcela o lote. Se permitirá una vivienda básica

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-355-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

para la parcelación y con destino al personal administrativo o del personal de mantenimiento del conjunto.

**PARAGRAFO 2.-** Es obligatorio que el área estinada el 35% sea zona verde y el 155 de este prcentage sera obligatori o de la sdismebe de espelcoe nativoas

**ARTICULO 695.- PARCELACION TIPO 3.** Conformado por un lote o parcela a manera de condominio o conjunto cerrado con o sin administración general con servicios típicos comunes y la construcción de viviendas dispersas y /o agrupadas continuas unifamiliares y bifamiliares mediante el sistema de copropiedad. Se permitirá una vivienda básica para la parcelación.

**PARAGRAFO 1.-** Para el tipo de parcelaciones tipo 3, solo se permitirá como máximo hasta 6 viviendas y mínimo 3, y será requisito indispensable el reglamento de copropiedad.

**PARAGRAFO 2.-** Por cada unidad habitacional o vivienda que constituya la parcelación tipo 3 s e deberá contemplar como mínimo 1500 m<sup>2</sup>.

**ARTICULO 696.- NORMAS DE OCUPACION Y CONSTRUCCION DE LAS PARCELACIONES SEGÚN SU CLASIFICACION.** Para el desarrollo de las parcelaciones en el territorio municipal se adoptan las siguientes normas urbanísticas o de parcelación para cada uno de los tipos definidos en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 697.- PARCELACION TIPO 1- LOTE MINIMO.** Las áreas mínimas permitidas para la parcelación tipo 1 son:

Area mínima lotes;

Para terrenos con pendientes entre 0 y 17° o 0 y 30% = 6000 m<sup>2</sup>

Para terrenos con pendientes entre 18° y 31° o 31% y 60% = 10000 m<sup>2</sup>

**ARTICULO 698.- INDICES PARCELACION TIPO 1.** Los siguiente son los índices mínimos que se adoptan para la ocupación y construcción de la vivienda campestre de parcelación.

Indice máximo de ocupación = 60% de la superficie del lote.

Indice máximo de construcción = 40% del área máxima de ocupación.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-356-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**PARAGRAFO UNICO.-** Los aislamientos mínimos sobre cualquiera de linderos del predio o lote con respecto a al paramento de las construcciones será = 15 metros.

**ARTICULO 699.- PARCELACION TIPO 2- LOTE MINIMO.** Las áreas mínimas del lote permitidas para la parcelación tipo 2 son:

Area mínima lotes;

Para terrenos con pendientes entre 0 y 17° o 0 y 30% = 3000 m<sup>2</sup>.

Para terrenos con pendientes entre 18° y 31° o 31% y 60% = 5000 m<sup>2</sup>.

**ARTICULO 700.- INDICES PARCELACION TIPO 2.** Los siguiente son los índices mínimos que se adoptan para la ocupación y construcción de la vivienda campestre de parcelación son:

Indice máximo de ocupación = 70% de la superficie del lote.

Indice máximo de construcción = 50% del área máxima de ocupación.

**PARAGRAFO UNICO.-** Los aislamientos mínimos sobre cualquiera de linderos del predio o lote con respecto a al paramento de las construcciones será = 7.5 metros.

**ARTICULO 701.- PARCELACION TIPO 3- LOTE MINIMO.** Las áreas mínimas del lote permitidas para la parcelación tipo 3 son:

Area mínima lotes:

Para terrenos con pendientes entre 0 y 17° o 0 y 30% = 4500 m<sup>2</sup>.

Para terrenos con pendientes entre 18° y 31° o 31% y 60% = 6500 m<sup>2</sup>.

**ARTICULO 702.- INDICES PARCELACION TIPO 3.** Los siguiente son los índices mínimos que se adoptan para la ocupación y construcción de la vivienda campestre de parcelación son:

Indice máximo de ocupación = 55% de la superficie del lote.

Indice máximo de construcción = 35% del área máxima de ocupación.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-357-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**PARAGRAFO UNICO.-** Los aislamientos mínimos sobre cualquiera de linderos del predio o lote con respecto a al paramento de las construcciones será = 5 metros.

**ARTICULO 703.- ALTURAS PERMITIDAS.** Para todas las parcelaciones, tipo 1, 2 y 3, la edificación no deberá exceder de dos pisos de altura con altillo y debe tener en cuenta al máximo la pendiente natural del terreno.

**PARAGRAFO 1.-** Para la parcelación tipo 1, la vivienda básica solo podrá ser de un (1) solo piso y sin altillo.

**PARAGRAFO 2 -** El altillo equivale hasta el 50% del área construida de la menor área ya sea del primer o segundo piso de la vivienda campestre.

**ARTICULO 704.- PENDIENTES MAXIMAS PERMITIDAS.** Para el desarrollo de las parcelaciones tipo 1, 2 y 3, no se permitirán parcelar los terrenos o predios donde mas del 35% del área superficial del predio presente pendientes naturales superiores a 31° o 60%. Tampoco se permitirá la modificación natural del relieve que superen las pendientes máximas permitidas para construir.

**ARTICULO 705.- AREAS COMUNES.** Para las parcelaciones tipo 2 y 3 deberán destinar como mínimo el 15% del área neta parcelada o urbanizada de la parcelación como zonas comunes privadas y con destino al servicio de la parcelación misma.

**PARAGRAFO 1 .-** Las áreas destinadas a las zonas comunes, tales como Kioscos, piscinas, canchas deportivas, administración, etc., no podrán sobrepasar el 40% del área total comunal de la parcelación. El 60% restante deberá destinarse a la emperadización y arborización obligatoria con especies nativas.

**PARAGRAFO 2:** El área libre comunal privada deberá estar dispuesta y concentrada en forma tal que sus dimensiones permitan desarrollar actividades recreativas y construir el equipamiento comunal propio del conjunto.

**ARTICULO 706.- DE LAS AREAS DE CESION Y CONTRIBUCION AL ESPACIO PUBLICO EFECTIVO DE LOS CENTROS POBLADOS Y AREAS NATURALES.** Toda parcelación de acuerdo con los principios de la ley 388 de 1997, sobre la función social y ecológica de la propiedad que se localice en el Municipio de Yumbo, deberá destinar un área de cesión de carácter obligatoria gratuita,

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-358-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

equivalente al 15% del área parcelada con destino a la reforestación, de protección ambiental y/o de espacio público efectivo para los centros poblados o cabeceras corregimentales que se llegasen a declarar como suelo urbano, una vez aprobado el plan parcial de cabeceras corregimentales.

**PARAGRAFO UNICO.-** Los procedimientos para hacer efectiva la cesión obligatoria gratuita de las áreas de cesión serán los establecidos en la ley. Igualmente el propietario de la parcelación que por razones geográficas no sea posible ceder dichas áreas inmediatas a la parcelación o en las áreas de los centros poblados podrá darlos en dinero u otros mecanismos de compensación de que habla el decreto reglamentario.

**ARTICULO 707.- AREAS DE CESION PARA REFORESTACION Y DE PROTECCION AMBIENTAL.** Preferiblemente las áreas de cesión obligatorias gratuitas se localizaran en las zonas adyacentes como áreas de reforestación o franjas de protección ambiental de los cauces, nacimientos, microcuencas, zonas altas, cañones naturales y áreas determinadas como miradores ya sea cercana a la misma parcelación o al centro poblado o cabecera corregimental más próxima.

**PARAGRAFO UNICO.-** Se excluyen de las áreas de cesión obligatoria gratuita todas aquellas áreas que por ley deben destinarse a protección ambiental y que son de propiedad del Estado.

**ARTICULO 708.- AREAS DE CESION PARA ESPACIO PUBLICO.** Las parcelaciones de cualquiera de los tres tipos, de acuerdo al diseño urbanístico presentado podrá presentar a consideración de la Departamento Administrativo de Planeación las propuestas de espacio público efectivo ya sea en el área de influencia de la parcelación o de los centros poblados.

**PARAGRAFO 1.-** La Departamento Administrativo de Planeación municipal consultará con el consejo consultivo de ordenamiento territorial la conveniencia o no, de las propuesta de distribución y localización de los porcentajes de las áreas de cesión obligatoria gratuita mencionadas en el presente artículo.

**PARAGRAFO 2.-** Cada parcelador podrá proponer la distribución del porcentaje exigido para las áreas de cesión obligatoria de conformidad a las necesidades del sector correspondientes a las áreas de reforestación, protección ambiental y espacio público efectivo.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-359-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 709.-** Para efectos de la aprobación de las licencias de parcelación y construcción, no se consideran como parte integrante del área mínima del lote, las zonas de protección de los cauces, nacimientos o bosques naturales que por ley deban destinarse para tal fin.

**ARTICULO 710 .- REGLAMENTO INTERNO Y/O DE COOPROPIEDAD DE LA PARCELACIONES EN CONJUNTO CERRADO.** Todas las parcelaciones en conjunto cerrado deberán contar con su aprobación con un reglamento interno y/o coopropiedad que contenga como mínimo:

- a) La normatividad urbanística aplicable al desarrollo de la vivienda campestre y parcelaciones contenidas en el presente Acuerdo, tales como índice de ocupación, de construcción, de habitabilidad, aislamientos, alturas, densidades, usos y demás pertinentes para el desarrollo de las construcciones en predios en el área rural y suburbana.
- b) Las recomendaciones y reglamentaciones mínimas referidas a la protección, preservación y conservación de los recursos naturales y el medio ambiente, así como la prohibición de adelantar construcciones de cualquier tipo en las franjas de protección de los cauces y nacimientos, y en las zonas de reforestación y reserva natural.
- c) Las condiciones mínimas para la correcta y adecuada utilización racional de los servicios públicos domiciliarios cuando estos se relacionen con la captación del recurso hídrico, vertimiento de las aguas residuales domésticas y disposición de los residuos sólidos en el área de residencia o de influencia de la parcelación.
- d) La inclusión precisa y detallada del uso de las zonas o franjas de espacio público natural así como las normas de utilización de las áreas comunes, de los equipamientos colectivos y de la ocupación y utilización de la red vial tanto interna privada como las de carácter público.
- e) Los procedimientos y las sanciones establecidas en el reglamento interno de coopropiedad, a que haya lugar para el residente que las infrinja.

**PARAGRAFO 1.-** Los reglamentos de coopropiedad para cada uno de los tipos de parcelaciones a construirse en el territorio de Yumbo, deberán ser aprobados la Departamento Administrativo de Planeación municipal o de quien haga sus funciones, y harán parte de los requisitos para la aprobación de las licencias de urbanización o/y parcelación.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-360-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 711.-** Las parcelaciones tipo 1 y 2 que superen los 50 lotes deberán presentar para su aprobación un estudio de impacto social y ambiental de acuerdo a la ley y con el respectivo trámite ambiental que considere la CVC.

**ARTICULO 712.-** Las parcelaciones que se construyan por el sistema de conjunto cerrado de vivienda deberán establecer claramente las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad comunal. Estas deberán consignarse en el reglamento interno o de copropiedad como bienes comunes, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**ARTICULO 713.- SERVICIOS PÚBLICOS.** Los desarrollos de vivienda campestre o parcelaciones podrán solucionar el suministro de agua potable en forma conjunta o individual, siempre y cuando el sistema también incluya la planta de tratamiento de aguas residuales y cuente con el visto bueno de la Corporación Autónoma Regional del Cauca ( C.V.C).

**ARTICULO 714.-** Los aislamientos a la toma de aguas, al tanque séptico y al campo de absorción serán establecidos por la C.V.C o la entidad encargada del manejo y administración del medio ambiente, según las exigencias de las autoridades ambientales.

**PARAGRAFO 1.-** Cada parcelador deberá garantizar el autoabastecimiento y los controles sobre los consumos de agua, el manejo y vertimientos de las aguas residuales y demás servicios de conformidad con la ley de servicios públicos (Ley 142 de 1994) y las disposiciones emanadas de las autoridades ambientales respectivas.

**ARTICULO 715.- SISTEMA DE VIAS.** Las parcelaciones que se localicen el territorio municipal deberán conectarse e integrarse al sistema vial del municipio por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**ARTICULO 716.-** La apertura y/o ampliación de vías en el área rural para la conexión de las parcelaciones con el sistema vial, sólo podrá efectuarse una vez se obtenga aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y el concepto de la C.V.C., de acuerdo con lo establecido en su Estatuto Forestal y demás normas del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**PARAGRAFO UNICO.-** Toda ejecución de obras civiles de gran envergadura tanto del sistema vial como del aprovisionamiento de los servicios públicos deberá

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-361-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

presentar el Estudio de Impacto Ambiental, de conformidad a las exigencias de la autoridad ambiental competente.

**ARTICULO 717.-** La sección de las calzadas en las vías de acceso vehicular principal que tengan carácter de uso privado comunal, deberá tener un ancho mínimo de seis (6.00) metros en doble sentido y de tres (3.00) metros en uno solo sentido.

**PARAGRAFO UNICO.-** Las vías internas de las parcelaciones cerradas o en conjunto cerrado dispondrán de bermas de 1 metro y dos metros con cincuenta centímetros como zona de andén y zona verde hasta el lindero de la parcela. Estas medidas se aplicarán a ambos lados de las vías.

**ARTICULO 718.- PARQUEADEROS.** Para cualquier sistema de parcelación tipo 1, 2 y 3 que se desarrolle se deberá cumplir con la exigencia de estacionamientos en la siguiente proporción:

- a) Para los sistemas de parcelación abierta o tipo 1, dos (2) espacios de parqueo para residentes por vivienda, solucionados en garaje o al descubierto.
- b) Para los sistemas de parcelación de conjunto cerrado, tipo 2 y 3 se exige un (1) estacionamiento por cada vivienda.
- c) Para las parcelaciones 2 y 3 para parqueo de visitantes, un (1) estacionamiento por cada tres viviendas, localizado al interior del conjunto o en solución de bahía exterior.

**PARAGRAFO UNICO.-** En ningún caso se podrá ocupar el antejardín. En caso de optar por solución de bahía, el antejardín y andén deberán conservar sus secciones.

**ARTICULO 719.-** Cuando los espacios para estacionamientos se planteen al interior del conjunto y anexos a la vía comunal privada, bien sea en ángulo o en cordón, el aislamiento respecto al paramento será de tres (3.00) metros como mínimo, y deberá construirse un borde exterior que servirá de cordón protector o guarda-rueda, que tenga una altura de 0.15 metros sobre la superficie de la rodadura.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-362-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 720.-** Para los sistemas de parcelación en conjunto cerrado parcelaciones tipo 2 y 3, se deberá plantear la construcción de una cæsa de vigilancia o portería y una unidad técnica de basura. Esta deberá localizarse fuera de los aislamientos frontales y laterales, al interior del predio y en áreas comunes.

**PARAGRAFO UNICO.-** La unidad técnica de basuras para conjuntos cerrados hasta de diez (10) viviendas, deberá tener un área mínima de cinco metros cuadrados (5.00 m<sup>2</sup>) y estará localizada de manera que permita una fácil recolección y no contamine las fuentes de agua superficiales. Para conjuntos de más de diez (10) viviendas, el área se incrementara a razón de un metro cuadrado (1.00 M2) por cada diez viviendas adicionales.

**TERCERA PARTE: NORMAS URBANISTICAS  
COMPLEMENTARIAS**

**TITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPITULO I  
GENERALIDADES**

**ARTICULO 721.- MANEJO DE CULATAS.** Cuando en cualquier Area de Actividad comprendida dentro del perímetro urbano, se encuentre un predio localizado al lado de una (s) edificación (es) que presente culata (s), la nueva edificación se debe adosar a ésta (s) según el caso:

**PARAGRAFO 1.-.** Cuando se encuentre el predio localizado al lado de una edificación que presente culata con altura menor o igual a la permitida en el Area de Actividad, la nueva edificación se podrá adosar a ésta, guardando a partir del empalme el aislamiento requerido, conservando en el otro costado el aislamiento lateral por la correspondiente Area de Actividad. Entiéndase que la nueva edificación no podrá sobrepasar la altura permitida.

**PARAGRAFO 2.** Cuando existan dos (2) edificaciones vecinas con culatas, la nueva edificación podrá adosarse a las mismas, sin sobrepasar la altura permitida

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-363-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

para el Area de Actividad, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a 15 metros y planteando los aislamientos laterales requeridos a partir de los empalmes, cuando sea del caso

**PARAGRAFO 3.** Cuando en un predio localizado en un corredor vial principal, exista una edificación con culata y que haya desarrollado una altura mayor a la permitida en el Area de Actividad, la nueva edificación podrá adosarse a la misma siempre y cuando el frente del lote sea mayor a 15.00 metros, planteando al otro costado el aislamiento lateral máximo requerido.

**ARTICULO 722.- PREDIOS CONTIGUOS A ZONAS VERDES.** En todas las Areas de Actividad y ejes viales se permitirá el cerramiento de predios con lindero (s) hacia zonas verdes, con una altura máxima de 2.50 metros distribuidos así: 0.50 metros de muro y el resto en elementos transparentes.

**PARAGRAFO UNICO.-** Si la edificación se adosa al lindero de la zona verde deberá habilitar fachada sobre la misma, no pudiendo tener voladizos ni acceso sobre la zona verde.

**ARTICULO 723.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.** En todas las Areas de Actividad se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. El nivel del piso fino inmediatamente superior al semisótano no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1.50) metros sobre el nivel del andén; si esta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.

**PARAGRAFO UNICO.-** Los sótanos y semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento, no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. Los sótanos en ningún caso pueden superar el nivel natural del terreno.

**ARTICULO 724.- USO DE ANTEJARDINES.** El antejardín, como elemento natural y ambiental conformante del espacio público, no es edificable en ningún caso. Debe ser emperadizado y arborizado al menos en un cuarenta por ciento (40%), sobre el cual podrán aceptarse los accesos peatonal y vehicular de las edificaciones. En ningún caso el área a emperadizar y arborizar podrá ser inferior a un veinte por ciento (20%) del antejardín.

**PARAGARFO UNICO.-** El sesenta por ciento (60%) restante del antejardín podrá ser utilizado para el estacionamiento de vehículos de visitantes, siempre y cuando

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-364-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

tenga como mínimo cinco (5.00) metros de profundidad. En estos casos se deberá prever un área o cordón de protección contra la edificación de cincuenta centímetros (0.50 metros). En antejardines de dimensiones menores no se permitirán ubicar estacionamientos de vehículos.

**ARTICULO 725.-** En las cuadras donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se acogerá a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada al nivel de primero y segundo piso, con las edificaciones contiguas.

**ARTICULO 726.-** En los establecimientos destinados a Panaderías, Cafeterías, Heladerías, Fuentes de Soda, Restaurantes y Estaderos se permitirá la extensión de la actividad del establecimiento sobre las áreas de antejardín, los cuales podrán ser ocupados con sillas y mesas; éstas, en ningún caso, podrán estar fijas o empotradas al piso.

**ARTICULO 727.-** En estos eventos se permitirá la utilización de toldos sobre el área de antejardín. Estos deberán tener una altura libre de tres (3.00) metros, hacerse en voladizo, sin ningún tipo de soporte sobre el área de antejardín, y sin cerramiento. Los toldos deberán ser en lona, tela, tela plastificada o materiales sintéticos de características similares y en ningún caso podrá utilizarse teja de barro o asbesto cemento, losas de concreto, y en general, materiales diferentes a los anteriormente descritos.

**ARTICULO 728.-** Para otros tipos de establecimientos se permitirá la utilización de parasoles y marquesinas, debiendo cumplir, en estos casos, con la norma vigente para voladizos.

**PARAGRAFO UNICO.-** Lo establecido en el presente artículo no regirá para las Areas de Interés Patrimonial.

**ARTICULO 729.- CHAFLANES.** Para el área de actividad múltiple, en las esquinas que conforman las vías que no tienen antejardín, se debe dejar un chaflán o liberar espacio público de 3.50 m. a nivel del primer piso. Así mismo en las esquinas de las vías cuya sección de andén más el antejardín sea menor a 2.50 metros, se exigirá chaflán.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-365-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**PARAGRAFO UNICO.-** En las esquinas con andenes iguales o mayores a 3.00 mts, no se exigirá chaflán.

**ARTICULO 730.- ESTACIONES TERRENAS.** El Departamento administrativo de Planeación podrá autorizar instalaciones adicionales de estaciones terrenas en las construcciones, de conformidad con el Decreto Ley 1900 de 1991 y las normas que lo modifiquen o adicionen, en los siguientes sitios:

- a) En la parte posterior de la terraza de los edificios.
- b) Dentro de las copropiedades.

**PARAGRAFO 1.** Las instalaciones adicionales de que trata el presente artículo no podrán ubicarse en los antejardines y zonas de aislamientos o plazuelas liberadas de construcción en las edificaciones.

**PARAGRAFO 2.** Cuando se trata de instalaciones en barrios, urbanizaciones o desarrollos de vivienda en solución de conjunto, deberán ser solicitadas por las J.A.L., Juntas de Acción Comunal u otra organización de la comunidad y se podrán ubicar preferiblemente sobre las cubiertas de sedes comunales y demás equipamiento comunitario o en un extremo de la zona verde, permitiéndose sólo una instalación por barrio.

**ARTICULO 731.- BOLARDOS.** Como parte del amoblamiento urbano, para demarcar la seguridad peatonal e impedir el estacionamiento y tránsito de vehículos sobre los andenes, se permitirá sobre éstos la ubicación de bolardos que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Podrán ubicarse sólo en andenes que posean una sección no menor de dos con cincuenta (2.50) metros.
- b) Deberán empotrarse en forma paralela al sardinel, a una distancia de veinticinco (0.25) centímetros contados a partir del borde del sardinel hasta el extremo de los bolardos.
- c) La distancia a ejes entre los bolardos será como mínimo de uno con cincuenta (1.50) metros.
- d) El diámetro o ancho de los bolardos será proporcional a su altura en una relación de 1 a 3.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-366-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**PARAGRAFO 1.** Entre bolardos no se permitirá la instalación de cadenas ni de ningún otro tipo de elemento que impida la libre circulación peatonal.

**PARAGRAFO 2.** La utilización de elementos distintos a los previstos en el presente artículo no será permitida y en el evento de presentarse, la Secretaría de Paz y Convivencia Ciudadana, deberá adelantar las acciones pertinentes para su desmonte y/o eliminación.

**PARAGRAFO 3.** Será el Departamento Administrativo de Planeación municipal o la que haga sus veces la entidad encargada de autorizar este tipo de amoblamiento urbano, hasta tanto se adopte el Plan de Manejo del Espacio Público.

**ARTICULO 732.- PREDIOS UBICADOS EN TOPOGRAFIAS DE LADERA.** Con el fin de esclarecer las condiciones de firmeza y estabilidad de los terrenos localizados en la ladera de la ciudad, todo urbanizador, parcelador o constructor que planee adelantar cualquier tipo de desarrollo en esta zona deberá evaluar la aptitud del predio, partiendo de la obtención de datos de campo y laboratorio que permitan caracterizarlo desde el punto de vista geológico, geomorfológico y geotécnico. Dicha evaluación deberá producir como mínimo los siguientes resultados:

- a) Plano de Formaciones Geológicas Superficiales a escala 1:250, o mas detallada si se requiere dada la extensión de las unidades presentes. Sobre este mismo plano deberán representarse las estructuras geológicas (fallas, estratificación, plegamientos, etc.). Cada una de las Formaciones identificadas se caracterizará adecuadamente en términos de origen, distribución, espesor, etc.
- b) Plano de pendientes naturales del terreno
- c) Plano de procesos erosivos.
- d) Plano de cobertura vegetal y uso actual del suelo.
- e) Caracterización geotécnica de cada una de las Formaciones Geológicas Superficiales identificadas, mediante los ensayos de campo y laboratorio pertinentes.
- f) Análisis de la estabilidad de taludes naturales y de corte. En este punto deberán obtenerse los parámetros de mayor seguridad en cuanto a altura, inclinación y dirección para los taludes que se pretendan conformar en los

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-367-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

lotes partiendo de los datos geotécnicos y de las estructuras geológicas presentes (estratificación, diaclasas, fallas, pliegues, etc.).

g) Propuesta de Zonificación del lote. En concordancia con las determinaciones y análisis adelantados en los puntos anteriores, el lote será zonificado según su aptitud para ser urbanizado. Se presentarán entonces dos grandes categorías:

- \* Zonas urbanizables. Son aquellas en donde no existe probabilidad de deslizamientos y la intervención que se pretende adelantar no reducirá las condiciones de estabilidad del terreno. Para estas zonas deberán proponerse las especificaciones de intervención requeridas en términos de manejo de aguas de escorrentía, conformación de taludes y obras civiles complementarias.
- \* Zonas no ocupables. En esta categoría se incluyen, además de los suelos de protección establecidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial (zonas boscosas, márgenes de protección de cauces de agua, áreas con pendientes superiores al 100%, etc.), las zonas con probabilidad de deslizamiento.

**CAPITULO II**  
**NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL**

**ARTICULO 733.- LUGARES PERMITIDOS.** Se permitirá la ubicación de la Publicidad Exterior Visual de que trata la Ley 140 del 23 de junio de 1994, en los inmuebles con frente sobre vías arterias y colectoras, que tengan como mínimo dos (2) calzadas o cuatro (4) carriles con excepción de los sitios prohibidos determinados en la misma Ley y en los demás que se establezcan en el presente Acuerdo.

**PARAGRAFO UNICO.** Podrán colocarse hasta dos (2) vallas contiguas. La distancia respecto a las vallas más próximas no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros. Esta distancia se tomará considerando independientemente cada costado de la vía.

**ARTICULO 734.- AUTORIZACIONES Y PERMISOS.** La instalación de la publicidad exterior visual en el Municipio de Yumbio requerirá autorización previa. Para la expedición del permiso se tendrá en cuenta la ubicación de la estructura, la cual se deberá atemperar a lo dispuesto en la Ley 140 y el presente acuerdo.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-368-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

el Departamento Administrativo de Planeación municipal o la que haga sus veces, será la entidad Municipal encargada de autorizar la instalación de la Publicidad Exterior Visual.

**PARAGRAFO UNICO.** Se exceptúa de lo previsto en el presente Acuerdo la Publicidad Exterior Visual con fines políticos que se coloque para los comicios con fundamento en la Ley 130 de 1994, la cual estará sujeta a la reglamentación específica que expida para tal fin el Gobierno Nacional y la Administración Municipal.

**ARTICULO 735.- REQUISITOS.** Para obtener autorización para la instalación de la estructura y de la Publicidad Exterior Visual en el Municipio de Yumbo, el propietario de la publicidad deberá presentar solicitud escrita ante el Departamento Administrativo de Planeación, diligenciando el formulario que para tal fin se elabore, indicando el tipo de publicidad y la clase de estructura, aportando la información y los requisitos siguientes:

- a) Nombre del propietario de la estructura, junto con su dirección, teléfono y documento de identidad o número de identificación tributaria o Nit.
- b) Nombre de la publicidad o anunciante, junto con su dirección y teléfono.
- c) Dirección del inmueble donde se ubicará la estructura y la publicidad, y gráfico de ubicación en el inmueble.
- d) Nombre del propietario del inmueble donde se ubicará la publicidad, junto con su dirección, teléfono y documento de identidad o Nit.
- e) Copia del contrato de arrendamiento o constancia sobre propiedad del inmueble.
- f) Ilustración de la publicidad y transcripción de los textos que en ella aparecerán.
- g) Dimensiones de la estructura, sus características y especificaciones.

**PARAGRAFO UNICO.** El impuesto se liquidará de acuerdo al monto fijado por el Municipio en Salarios mínimos diarios vigentes.

**ARTICULO 736.- DURACIÓN DEL PERMISO.** La autorización para la ubicación de la estructura se concederá hasta por un (1) año, siempre que en ella permanezca Publicidad Exterior Visual.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-369-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**PARAGRAFO 1.-** En el caso que una estructura se encuentra ubicada por el término de hasta quince (15) días hábiles, sin publicidad, ello equivale a la pérdida del permiso. Por tanto, el propietario deberá retirarla, so pena de que la administración lo haga por él.

**PARAGRAFO 2. -** El propietario de la estructura, deberá registrar las modificaciones que se le introduzcan posteriormente, aportando la información y/o requisitos que hayan sido modificados. Dicho registro se deberá efectuar, a más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la modificación, aportando adicionalmente fotografía actualizada.

**ARTICULO 737.-** La estructura podrá contener hasta un máximo de dos (2) publicidades. Los elementos visuales, en todos los casos, podrán tener un área máxima de veinticuatro (24) metros cuadrados cada uno.

**ARTICULO 738.-** Se prohíbe la instalación de estructuras y Publicidad Exterior Visual en los inmuebles y elementos aislados de interés patrimonial.

**ARTICULO 739.- UBICACIÓN.** Además de los requerimientos contenidos en el artículo 4º de la Ley 140 de 1994 y como reglamentación del literal b) del mencionado Artículo, la estructura y la Publicidad Exterior Visual en la zona urbana del Municipio de Yumbo deberá ubicarse dentro de los inmuebles a partir de la línea de construcción o paramento, y no podrán sobresalir sobre los costados de los inmuebles construidos, ni ocupar las zonas o áreas de aislamiento o retroceso, incluyendo las áreas de Antejardín.

**PARAGRAFO UNICO -** La estructura y la Publicidad Exterior Visual tampoco podrá sobresalir sobre los predios colindantes, ni sobre el Espacio Público, incluyendo el Antejardín. Lo anterior es también aplicable a los elementos de iluminación artificial, en los casos que los posean.

**ARTICULO 740. -** En el caso de la Publicidad que presente iluminación artificial, ésta no debe originar impacto ambiental por contaminación con luminosidad y de molestias a los residentes vecinos.

**PARAGRAFO UNICO.** En el caso de presentarse molestias y conflictos al respecto, la autoridad ambiental competente o quien haga sus veces, será la dependencia encargada de evaluar si la estructura y/o la publicidad, producen

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-370-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

contaminación por luminosidad, y de tomar los correctivos e imponer las sanciones a que haya lugar, comunicando al Departamento Administrativo de Planeación, para que, si es del caso, se adelante el procedimiento para su remoción o modificación, según lo establecido en el artículo 12 de la Ley 140 de 1994.

**ARTICULO 741.-** La ubicación de la estructura y de la Publicidad en ningún caso, podrá afectar o comprometer las especies arbóreas de la ciudad, ni localizarse entre su follaje.

**ARTICULO 742.- ALTURA.** La estructura y Publicidad Exterior Visual que se coloquen en las terrazas o cubiertas de los inmuebles donde sea permitida, no podrá tener una altura mayor de siete (7) metros.

No se permitirá la ubicación de estructura y publicidad en terrazas o cubiertas de inmuebles que hayan desarrollado la altura máxima permitida para la zona, de acuerdo con lo señalado en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 743.- AVISOS MURALES.** Los avisos murales podrán reproducir en su diseño una obra de arte o mensajes cívicos, culturales o institucionales, ocupando como mínimo un setenta por ciento (70%) del área del aviso y el restante treinta por ciento (30%) con un mensaje publicitario. Su colocación requerirá de autorización previa del Departamento Administrativo de Planeación o la que haga sus veces.

**ARTICULO 744.-** En toda estructura y publicidad autorizada se deberá insertar en su parte inferior derecha el número de permiso, en forma clara y visible desde el espacio público.

**ARTICULO 745.-** La estructura y la Publicidad Exterior Visual que se encuentren instaladas y que no cumplan con la reglamentación establecida en el presente Acuerdo, deberán ser removidas o modificadas, según sea el caso, para lo cual se concede un término de tres (3) meses a partir de la publicación del presente Acuerdo. En el evento que ello no se realice, se deberá adelantar el procedimiento establecido para el efecto en la Ley 140 de 1994.

**ARTICULO 746.-** El propietario de la estructura y la publicidad responderá por los daños y perjuicios que puedan causar a terceros, con motivo de la colocación de ésta.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-371-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

Las autoridades de Policía, en cumplimiento de lo previsto en el inciso cuarto (4º) del artículo 12 de ley 140 de 1994, no serán responsables del deterioro o los daños que puedan ocurrir con la remoción de una publicidad.

**ARTICULO 747.- PASACALLES Y PENDONES.** En el espacio público se permitirá la ubicación de pasacalles y pendones que contengan información o mensajes publicitarios, en un número no superior a cinco (5), por cada evento que se pretenda publicitar.

**ARTICULO 748.-** No se permitirá la ubicación de pasacalles y pendones en los siguientes sitios:

- a) Los Cerros tutelares.
- b) En las Areas de Interés Patrimonial.
- c) En los separadores viales y en las intersecciones de las vías.
- d) En las áreas forestales de protección de los ríos y mantenimiento de los canales.
- e) Puentes peatonales y vehiculares.
- f) Parques y Plazoletas, ni sobre sus vías circundantes.
- g) Zonas verdes públicas, ni sobre las especies arbóreas, ni sobre su follaje.
- h) Semáforos o elementos de señalización vial, ni sobre sus parales.
- i) En general en sitios de interés turístico o cultural.

**PARAGRAFO UNICO.-** Se exceptúa de lo expresado en el presente artículo la publicidad de que trata el inciso 3o. del Artículo 1o. de la Ley 140 de 1.994 y la publicidad con fines políticos que se instale para los comicios electorales, la cual estará sujeta a la reglamentación específica que para tal fin se expida.

En los sitios descritos en los literales a), b), d), e), g), h), y i), en ningún caso se permitirá la instalación de pasacalles y pendones con fines políticos.

**ARTICULO 749.-** Los pasacalles deberán tener un área menor de ocho (8) metros cuadrados y no podrá tener un ancho mayor de un (1) metro. Deberán conservar una altura mínima de cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50), desde la rasante de la vía hasta el borde inferior del pasacalle.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-372-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 750.-** Entre pasacalles deberá conservarse una distancia mínima de treinta (30) metros, al igual que en relación con las intersecciones viales y los semáforos, permitiéndose solo la instalación de dos pasacalles por cuadra. Entre pasacalles alusivos a un mismo evento, información o mensaje publicitario, deberá conservarse una distancia mínima de trescientos (300) metros.

**ARTICULO 751.-** Los pendones tendrán una dimensión máxima de ochenta (80) centímetros de ancho por un metro con veinte centímetros (1.20 metros) de alto y su distancia mínima de los tendidos de cables no podrá ser inferior de un metro con cincuenta centímetros (1.50 metros).

**PARAGRAFO UNICO.-** Sólo se permitirá la ubicación de un pendón en cada poste y entre pendones alusivos a un mismo evento, información o mensaje publicitario, deberá conservarse una distancia mínima de doscientos (200) metros.

**ARTICULO 752.- PUBLICIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.** Los constructores, urbanizadores o parceladores podrán colocar Publicidad Exterior Visual promocionando sus proyectos mediante pasacalles y pendones en el espacio público hasta un total de diez (10) unidades. Debe entenderse esta cantidad como la combinación de los unos y los otros, o los diez (10) de una sola clase.

**PARAGRAFO UNICO.-** En las vías Arteriales y Colectoras se permitirá la instalación de la publicidad hasta un máximo de cinco (5) unidades, pudiéndose instalar las otras cinco (5) sobre vías del Sistema Vial Local.

**ARTICULO 753.-** Los pasacalles y pendones a que hace referencia el presente Capítulo, autorizados por el Departamento Administrativo de Planeación municipal o la que haga sus veces, podrán permanecer instalados por un término de tiempo no superior a quince (15) días calendario, teniendo veinticuatro (24) horas adicionales, improrrogables, para su desmonte o retiro, incluyendo todos los elementos adicionales utilizados para el efecto.

**ARTICULO 754 - AFICHES O CARTELES.** Los afiches o carteles sólo se podrán colocar en los muros cartelera autorizados y en los sitios o lugares definidos por el Departamento Administrativo de Planeación municipal o la que haga sus veces.

**PARAGRAFO UNICO.** La ubicación de esta clase de publicidad no requerirá de autorización previa.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-373-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 755.-** Las dimensiones de los afiches o carteles no deben ser superiores a un metro (1.00) por setenta (70) centímetros y deberán ser fijados con pegamentos fáciles de remover.

**ARTICULO 756.- GLOBOS.** Se permitirá la ubicación de Globos que contengan Publicidad Exterior Visual, de manera temporal y en un número no mayor de tres (3) por cada evento, información ó mensaje que se pretenda publicitar.

**PARAGRAFO UNICO.** No se permitirá la ubicación de globos en los sitios indicados en el espacio público en general ni en los prohibidos para pasacalles y pendones.

**ARTICULO 757 .-** Los globos autorizados por el Departamento Administrativo de Planeación podrán permanecer instalados por un término de tiempo no superior a quince (15) días calendario, teniendo veinticuatro (24) horas adicionales, improrrogables, para su desmonte o retiro, incluyendo todos los elementos adicionales utilizados para el efecto.

**ARTICULO 758.- AVISOS DE ESTABLECIMIENTOS.** Los avisos de los establecimientos comerciales, industriales o de servicio deberán estar adheridos o adosados totalmente a las fachadas de las correspondientes edificaciones o locales.

**PARAGRAFO UNICO.** En los establecimientos comerciales se permitirá la ubicación y utilización de mesas, asientos, y sus correspondientes paraguas o parasoles, con elementos publicitarios, formando parte integral de éstos. La forma y tamaño requerirá de autorización previa del Departamento Administrativo de Planeación.

**ARTICULO 759.-** Los Avisos deberán ser elaborados con materiales resistentes a la intemperie. Se les deberá dar un adecuado mantenimiento, para que no se presenten condiciones de suciedad, inseguridad y deterioro físico.

**ARTICULO 760.-** El área de los avisos no podrá ser superior al veinte por ciento (20%) del área total de la fachada, ni sobresalir frontalmente de ella más de veinticinco (25) centímetros, incluyendo todos sus elementos. En ningún caso los avisos podrán tener un área mayor a veinte (20) metros cuadrados.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-374-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**PARAGRAFO 1.-**No podrá haber más de dos (2) avisos por establecimiento, uno (1) de los cuales deberá ser de identificación (Nombre del establecimiento o su razón social o comercial), y el segundo, podrá ser promocional o de publicidad comercial. El área de los dos (2) avisos no podrá sobrepasar el área permitida.

**PARAGRAFO 2.-** Cuando existan vitrinas sobre las fachadas y se utilicen para la colocación de avisos, el área utilizada será tenida en cuenta para lo dispuesto en el presente artículo.

**ARTICULO 761.-** En las Estaciones de Servicio, Centro de Servicio Automotriz, Parquaderos en Playa, Centros Comerciales, y en general, edificaciones que posean áreas libres privadas, que no tengan un paramento o fachada definida, se podrán utilizar avisos aislados siempre y cuando éstos no posean un área superior a ocho metros cuadrados (8.00 M<sup>2</sup>) y se localicen al interior de la línea de construcción.

**ARTICULO 762.-** Los establecimientos ubicados en locales o edificaciones esquineras podrán instalar avisos en cada una de sus fachadas. En este evento, el área permitida se contabilizará para cada una de éstas.

**ARTICULO 763.-** Los avisos que sobresalgan frontalmente de la fachada, cuando no haya antejardín, no podrán tener una altura menor de dos metros con veinte centímetros (2.20 metros), tomados desde el nivel del piso. Lo anterior se hará extensivo para aquellos avisos ubicados sobre áreas de pórtico, cuando éstos existan, y en general en aquellas áreas públicas, por las cuales haya circulación de peatones o vehículos (plazas, plazoletas, etc.).

**ARTICULO 764.-** En edificaciones que alberguen varios establecimientos que desarrollen actividades comerciales, industriales o de servicio, sólo se permitirá la ubicación de avisos en la fachada de los establecimientos que tengan acceso independiente.

**PARAGRAFO UNICO.-** Aquellos que posean acceso común solo podrán colocar en la fachada y a manera de mosaico, el nombre o razón social o comercial del establecimiento.

**ARTICULO 765.- AVISOS LUMINOSOS.** Sólo se permitirá la utilización de avisos luminosos sobre las fachadas de los establecimientos con frente a las vías Arteriales y Colectoras, siempre y cuando los pisos restantes de la edificación y de las edificaciones más próximas, no se destinen al uso de vivienda. En ningún

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-375-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

caso, la iluminación producida por los avisos debe ser origen de Impacto Ambiental de Contaminación por Luminosidad y causar molestias a los residentes vecinos.

**PARAGRAFO UNICO.** En el evento de presentarse conflictos al respecto, la autoridad ambiental competente, será la dependencia encargada de evaluar si el aviso produce Contaminación por Luminosidad. En caso positivo, deberá enviar el concepto correspondiente a el Departamento Administrativo de Planeación municipal o la que haga sus veces para que ésta adelante los procedimientos respectivos que conduzcan al retiro o desmonte del aviso.

**ARTICULO 766.** - Todo proyecto que contemple la construcción de locales que permitan el desarrollo de actividades comerciales, industriales o de servicios, debe prever y demarcar un veinte por ciento (20%) del área de la fachada de los locales que tengan acceso independiente, para la instalación de los respectivos avisos. El área prevista deberá estar localizada a una altura no menor de dos metros con veinte centímetros (2.20 metros), tomados desde el nivel exterior del piso.

**PARAGRAFO UNICO.** Para el efecto los curadores urbanos deberán constatar que los proyectos antes referidos, que sean puestos a su consideración y aprobación, cumplan con lo dispuesto en el presente artículo.

**ARTICULO 767.- EN INMUEBLES PATRIMONIALES.** Los Inmuebles declarados de Interés Patrimonial, para efectos de instalación de avisos, tendrán un tratamiento especial, para lo cual se deberá tener en cuenta las siguientes condiciones y consideraciones:

- a) Solo se permitirán avisos de identificación (Nombre del establecimiento o su razón social o comercial). En ningún caso se permitirán avisos promocionales o de publicidad comercial.
- b) Los avisos no pueden ser pintados directamente sobre la fachada, ni sobre los muros o rejas del cerramiento del antejardín en caso de haberlo.
- c) La instalación o remoción de los avisos no debe afectar la fachada, ni sus materiales, ni cualquiera de los elementos componentes de la edificación.

**PARAGRAFO UNICO.** Para la instalación de los avisos a que hace referencia el presente artículo, se requiere del concepto previo favorable del Departamento Administrativo de Planeación o la que haga sus veces, para lo cual se tendrán en

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-376-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

cuenta las características y valores del inmueble, buscando siempre que haya armonía y proporción con los vanos, y en general, con el conjunto de la edificación.

**ARTICULO 768.- EN PROPIEDAD HORIZONTAL.** La instalación de avisos en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal deberá cumplir con lo dispuesto en el presente Plan Básico de Ordenamiento. En el evento de presentarse conflictos entre sus copropietarios, éstos deberán ser dirimidos por la Asamblea de Copropietarios, Junta Administradora o Administrador, según lo prevea el correspondiente reglamento de copropiedad.

**PARAGRAFO 1.-**La ubicación de avisos en las fachadas internas que no correspondan al paramento sobre la vía, espacio público, antejardín o pórtico, deberán ser reglamentados por la respectiva Copropiedad.

**PARAGRAFO 2.-** En el caso de conflictos entre particulares por la instalación de avisos, independientemente de los procedimientos que al respecto pueda adelantar el Departamento Administrativo de Planeación municipal o la que haga sus veces, deberán ser dirimidos ante la justicia ordinaria.

**ARTICULO 769.- TIPO EMBLEMA.** Se permitirá la instalación sobre estructuras fijas o en movimiento, de avisos distintivos de establecimientos comerciales, industriales o de servicio, tipo emblema, símbolo o logotipo, que sobresalgan de la parte superior de las edificaciones, siempre y cuando éstos tengan un área menor de ocho (8) metros cuadrados y estén ubicados al interior de la línea de construcción o paramento. Se permitirá uno por establecimiento.

**PARAGRAFO 1.-** No se permitirá en este tipo de avisos ninguna clase de mensaje promocional o de publicidad comercial.

**PARAGRAFO 2.-** Cuando se pretenda utilizar el tipo de avisos a que hace referencia el presente artículo, con área igual o superior a ocho (8) metros cuadrados, éstos deberán atemperarse en un todo a lo dispuesto en la Ley 140 de 1994 “Por la cual se reglamenta la Publicidad Exterior Visual en el territorio Nacional” y a las demás normas que la modifiquen o la complementen.

**ARTICULO 770.- AVISOS PROHIBIDOS.** No se permitirá la instalación de avisos en las siguientes condiciones:

- a) Avisos tipo pasacalle o pendón sobre las fachadas de las edificaciones ni sobre los cerramientos de antejardín.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-377-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

- b) Avisos sobre los toldos, tapasoles y marquesinas, ni superpuestos, ni pintados directamente, ni formando parte integral de éstos.
- c) Avisos instalados en forma perpendicular a la fachada.
- d) Avisos en el espacio público, ni en los elementos integrantes de éste tales como andenes, zonas verdes, plazas o plazoletas, antejardines y pórticos, postes de la energía o de los semáforos, árboles y palmas, elementos de señalización vial, etc.
- e) Avisos en puentes (peatonales y vehiculares) y pasos a desnivel.
- f) Avisos en taludes de vías, placas de canales o canalizaciones, muros de contención, y en general, en estructuras de servicios públicos.

**CUARTA PARTE: DISPOSICIONES FINALES**

**TITULO I  
APLICACION DE LA TERMINOLOGIA**

**CAPITULO UNICO  
DEFINICION DE TERMINOS Y GLOSARIO**

**ARTICULO 771.-** Para una correcta aplicación e interpretación del presente Acuerdo se adoptan las siguientes definiciones de términos o glosario aplicables en el territorio del municipio de Yumbo.

**ACTIVIDAD CONTAMINANTE:** Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierta en los medios líquidos, aéreos y terrestres emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, característica, concentración, o volumen imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

**ADECUACION VIAL:** Se refiere a la construcción de calzadas, andenes, sardineles y zonas verdes que sean necesarias para la conformación de una vía.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-378-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**AFECTACION:** Acción por la cual se destina un terreno para obras publicas o de interés social.

**AISLAMIENTO:** Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento de la construcción y el lindero más próximo del predio.

**AISLAMIENTO LATERAL:** Es distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

**AISLAMIENTO POSTERIOR:** Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

**ALTILLO :** Piso adicional en una edificación, retrocedido de la línea de fachada, involucrada o no dentro de la solución de la cubierta.

**ALTURA DE LA EDIFICACION:** Es el número de pisos permitidos, tomados a partir del punto medio del predio, partiendo del nivel del andén, mantenidos en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

**ALTURA DE PISO:** Es la distancia vertical entre dos pisos finos consecutivos.

**ALTURA LIBRE:** Es la distancia vertical entre el piso y el cielorraso.

**ANCHO DEL LOTE:** Es la distancia horizontal entre los linderos laterales del lote cuando estos son paralelos, cuando los linderos laterales no son paralelos es la distancia entre dichos linderos, media a lo largo de lo normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la parte de la bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación y el lindero del lote.

**ANCHO DE LA VIA:** Es la distancia de la zona de uso publico tomado entre las líneas de demarcación.

**ANDEN:** Es la superficie lateral de la vía publica, destinado al tránsito de peatones comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel.

**ANTEJARDIN:** Es el área libre de propiedad privada, comprendida entre la línea de demarcación y el paramento de la construcción con frente sobre la vía. Cuando

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-379-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

no existe antejardín la línea de demarcación coincide con la línea de construcción o de paramento.

**AREA BRUTA URBANIZABLE:** Es la que corresponde al globo de terreno por desarrollar.

**AREA CONSTRUIDA:** Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o tachar.

**AREA DE ACTIVIDAD:** Corresponde a cada una de las divisiones superficieras en que se subdivide al Municipio, con el fin de reglamentar sus usos.

**AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL:** Es aquella caracterizada por el desarrollo de la actividad industrial y con infraestructura especialidad para tal fin.

**AREA DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO:** Son las franjas de terreno no edificables que se extienden a lado y lado de determinadas vías del plan o sistema vial o de zonas especiales con el objeto de mejorarlas paisajística o ambientalmente y que forma parte integrante de la sección transversal de dichas vías o zonas.

**AREAS DE EXPANSIÓN URBANAS** Son aquellas requeridas para la localización del crecimiento futuro de la ciudad y con destino al exente proyectado de población urbana del municipio y que por su ubicación y características presentan condiciones ópticas para el desarrollo de vivienda y de conexión a los servicios públicos urbanos.

**AREA DE LOTE:** Es la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.

**AREA LIBRE:** Es la superficie de lote al descontar el área ocupada.

**AREAS PONTENCIALMENTE INESTABLES:** Son aquellas conformadas por materiales que de acuerdo con su naturaleza son susceptibles de movimientos en masa, tales como depósitos de suelos residuales o rocas blandas. El grado de inestabilidad esta controlado por multitud de factores, entre los cuales los más importantes son la geología, la Hidrología, el clima y la Meteorización.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-380-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**AREAS SIN DESARROLLARSE:** Son los terrenos no urbanizados comprendidos dentro de los límites del perímetro urbano.

**AREA UTIL:** Es la resultante de restarle el área neta urbanizable el área de vías y zonas verdes y comunales de sección.

**AREA O ZONA VERDE:** Es el espacio verde y/o arborizado de uso público, comunal o privado destinado a la recreación, y/o a la ubicación de equipamiento comunitario.

**AREA URBANA:** Es la extensión superficial comprendida dentro del perímetro urbano determinada mediante Acuerdo por el Concejo Municipal. Área destinada a las actividades propias de la ciudad y clasificada dentro de la clase de suelo urbano.

**ASENTAMIENTO DISPERSO:** Es la ocupación del suelo de desarrollos habitacionales de muy baja densidad.

**AVENIDA:** Vía que por sus características de diseño está destinada al tráfico intenso de vehículos.

**AZOTEA:** Es la cubierta horizontal con acceso de una edificación.

**BALCON:** Es la parte cubierta o no de una edificación que sobresale a la fachada.

**BLOQUE DE VIVIENDA:** Es el desarrollo arquitectónico compuesto por tres o más unidades habitacionales con acceso común, servidas por puntos fijos y con servicios e instalaciones en común.

**CALIDAD AGROLOGICA DEL SUELO:** Es el mayor o menor grado de vocación del suelo para las actividades o explotaciones agrícolas.

**CALLE:** Es la vía urbana cuya dirección predominante es de norte a sur.

**CALZADA:** Es la superficie de rodamiento de la vía pública o privada destinada al tránsito de vehículos.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-381-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**CALZADA PRINCIPAL:** Es la calzada de una vía con un sentido único de circulación y destinada al tránsito de tráfico rápido.

**CALZADA DE SERVICIO:** Es la calzada adyacente a la calzada principal destinada al tráfico lento y de servicio local.

**CARRERA:** Es la vía urbana cuya dirección predominante es de oriente a occidente.

**CARRIL:** Es la superficie en que se puede dividir longitudinalmente una calzada y con ancho suficiente para la circulación de un vehículo.

**CESION PUBLICA:** Acto por medio del cual el constructor, urbanizador o parcelador cede al Municipio de Yumbo a título gratuito y mediante escritura pública las Áreas destinadas a Zonas Verdes, equipamiento Comunal y Vías resultantes de la afectación a su desarrollo.

**CICLOVIA:** Es la zona de rodamiento de la vía pública o privada destinada exclusivamente la circulación de bicicletas.

**CIELORASO:** Es el acabado fino interior de una cubierta o entrapiso.

**COMERCIO DE RUTA:** Son aquellos pequeños establecimientos ambulantes o provisionales aislados o en grupo, ubicados adyacentes a las vías y dedicados al expendio de artesanías, frutas y comestibles.

**CONJUNTO ARQUITECTONICO:** Es un grupo de edificaciones o construcciones y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de un uso principal y sus complementarios en predios o no, por lotes individuales, cuya disposición, esta subordinada al área y a los usos de propiedad comunal y/o pública.

**CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL:** Es el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por tres o más unidades de vivienda en edificaciones independientes, con accesos independientes desde las zonas comunes, en la altura máxima de tres pisos o integrados por áreas de usos y de propiedad

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-382-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

privada comunes y cuyas unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

**CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL:** Es el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por dos o más bloques de vivienda integrados por áreas de uso y de propiedad privada y comunes y cuyas unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

**CONSTRUCCION:** Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente.

**CONTAMINACION DEL MEDIO LIQUIDO:** Es el acto por el cual introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas ( de grano fino coloides, soluto, etc. o energéticas que dañan o envenenan o perjudican la calidad del agua natural.

**CONTAMINACION DEGRADACION DEL SUELO:** Es el acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que alteran las propiedades físico químicas de los suelos, destruyen los seres vivos de dicho medio, u otros elementos que causen acumulaciones de aspectos desagradables a la vista, o mal oliente o que tornen en focos potenciales de infección o infestación en detrimento de calidad del suelo o del sustento físico.

**CONTAMINACION ACUSTICA:** Es el exceso de ruidos o sonidos de niveles auditivos nocivos presentes en un recinto cerrado o en áreas abiertas.

**CONTAMINACION ATMOSFERICA Y DEL ESPACIO AEREO:** Es la introducción y descarga de polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad daño o molestia a las plantas, animales y en especial en el ser humano o deterioren los objetos materiales.

**CONTAMINACION TERMICA:** Es la introducción excesiva de cantidades de calor en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo causando cambios en los factores químicos biológicos, paisajísticos o climáticos.

**CONSTRUCTOR, URBANIZADOR O PARCELADOR RESPONSABLE:** Toda persona natural o jurídica que en su propio nombre, o en el de propietario del terreno, directa i indirectamente construye o ejecuta la división de un globo de

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-383-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

terreno y lo acondiciona para la construcción de edificaciones de conformidad para las disposiciones del presente Decreto.

**CORREDORES REGIONALES:** Son las áreas a lado y lado de ciertas vías regionales donde puedan localizarse las actividades especializadas con uso extensivo.

**CRUCE:** Es el punto de convergencia de dos o más vías.

**CUENCA HIDROGRAFICA:** Es el Area Geográfica cuyas aguas superficiales y subterráneas vierten a una red hidrográfica natural, con uno o varios causas naturales de caudal continuo o intermitente, que confluyen en un curso mayor que a su vez pueden desembocar en Río principal, en un deposito natural de aguas, en un pantano o directamente en el mar. La cuenca se delimita por la línea de divorcio de aguas, unidad básica de estudio, planificación y manejo.

**CUENCA HIDROGRAFICA:** Es el Area Geográfica cuyas aguas superficiales y subterráneas vierten a una red hidrográfica natural, con uno o varios causas naturales de caudal continuo o intermitente, que confluyen en un curso mayor que a su vez pueden desembocar en Río principal, en un deposito natural de aguas, en un pantano o directamente en el mar. La cuenca se delimita por la línea de divorcio de aguas, unidad básica de estudio, planificación y manejo.

**CUADRA:** Es uno de los lados de cualquier manzana por donde se presentan las fachadas y se dan los accesos alas edificaciones respectivas.

**CULATA:** Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

**DEMARCACION:** Es la fijación de la línea que determina el limite entre un lote y las áreas de uso publico.

**DENSIDAD:** Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones usos o actividades.

**DENSIDAD BRUTA:** Es el numero de viviendas habitantes o construcciones usos o actividades por hectárea neta de terreno urbanizable.

**DIAGONAL:** Vía urbana cuya dirección predominante es suroeste – noroeste.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-384-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**EDIFICACION AISLADA:** Es la edificación rodeada por área libre.

**EDIFICACION ANEXA:** Es la construcción dependiente de una principal separada de esta y generalmente en posición secundaria dentro del lote.

**EDIFICACION CONTINUA:** Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.

**EDIFICIO O EDIFICACION:** Es la construcción con carácter temporal o permanente ejecutada para cualquier uso.

**EJE DE ACTIVIDAD:** Son los predios o cuadras a lado y lado de ciertas vías urbanas donde pueden localizarse actividades mixtas.

**EMPATE:** Es la armónica integración de los paramentos, voladizos, plano de fachadas u otras cubiertas de una edificación con edificaciones continuas.

**EQUIPAMIENTO COLECTIVO:** Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad que representa bienestar a la comunidad que los utiliza.

**EQUIPAMIENTO COMUNAL:** Es el conjunto de áreas libres edificaciones o construcciones de uso de una comunidad que suplen o complementan las necesidades de subdesarrollo, pueden ser públicos o privados.

**ESPACIO PUBLICO:** Definición contenida en la Ley 09 de 1989 (Reforma Urbana).

**ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES:** Son aquellos destinados a prestación de servicios sociales, asistenciales y/o administrativo.

**ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES O DE SERVICIOS:** Son aquellos destinados al comercio y/o prestación de servicios.

**ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES:** Son aquellos destinados a la producción de bienes mediante la transformación o extracción de recursos.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-385-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ESTABLECIMIENTO:** Es el lugar público o privado destinado al estacionamiento de uno o más vehículos.

**ESTRUCTURA URBANA:** Es la organización física de las actividades urbanas.

**EXTENSION DE USO:** Es la posibilidad de asignar a un predio un uso único cuando este se haya localizado en dos o más zonas con distinta denominación.

**FACHADA EXTERIOR:** Es la alzada o plano de un edificio que da sobre la zona pública o comunal.

**FACHADA INTERIOR:** Es la alzada o plano de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

**FALLA GEOLOGICA:** Ruptura de la corteza terrestre por efectos de esfuerzos que superan su límite de resistencia.

**FONDO DEL LOTE:** Es la medida entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

**FRENTE DEL LOTE:** Es la longitud de su línea de demarcación y o paramento.

**GARAJE:** Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos.

**HOMOGENEIDAD FISICA:** Se define como aquellas áreas urbanas en las cuales sus edificaciones constituyen un conjunto con lenguaje formal homogéneo y/o armónico.

**HETEREOGENEIDAD FISICA:** Son aquellas áreas cuyas construcciones difieren en su naturaleza volumétrica o de ocupación del suelo.

**HETEREOGENEIDAD DE USO:** Se dice de aquellas áreas urbanas en las cuales la actividad a que se dedican las construcciones que la conforman es de diferente naturaleza.

**IMPACTO AMBIENTAL:** Es el grado de contaminación generado por el funcionamiento de una actividad.

**IMPACTO SOCIAL:** Son incomodidades de tipo sociopsicológico generados por el funcionamiento de una actividad.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-386-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**IMPACTO URBANO:** Son incomodidades que se presentan para el funcionamiento urbano normal generado por algunos usos que pueden ser el tráfico, el espacio urbano, etc.

**INCOMODIDAD DE USO:** Molestia o interferencia causada por un uso o actividad a otros usos como consecuencia de sus características

**INDICE DE OCUPACION:** Es el cociente que resulta de dividir el área cubierta por el área total del lote.

**INDICE DE HABITABILIDAD:** Dentro del uso o actividad residencial es la relación que debe existir entre el área construida o privada de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha unidad habitacional.

**INDUSTRIA EXTRACTIVA:** Es aquella cuya actividad principal consiste en la exploración y/o explotación y tratamiento de materiales provenientes de recursos naturales renovables o no renovables.

**INDUSTRIA TRANSFORMADORA:** Es aquella destinada a la elaboración, ensamblaje y reparación de productos.

**INTENSIDAD DE USO:** Es el mayor o menor grado de utilización de un área por una actividad determinada.

**INTERSECCION:** Es el cruce de dos o más vías que requiere la solución de todos los usos con sistema de control de tráfico u obras de infraestructura.

**LEGALIZACION:** Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, esto es, la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

**LIMITE PERMISIBLE DE CONTAMINACION:** Es el punto o nivel máximo hasta el cual se considera tolerable la contaminación en cualquiera de sus formas.

**LIMITE DE UBICACIÓN:** Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en el lote.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-387-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**LINEA DE CONSTRUCCION:** Es el límite de ubicación por el frente del primer piso de una edificación.

**LINEA DE DEMARCACION:** Lindero entre un lote y las áreas de usos publicas.

**LINDERO:** Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote o una zona de uso publico o comunal, o áreas de canje.

**LOTE O PREDIO:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas por acceso a unas o más zonas de uso publico o comunal.

**LOTE MINIMO:** Es el área mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.

**LOTEO:** Es una división de un globo de terreno en lotes.

**MANZANA:** Es el área, dentro de un trazado urbano limitado por zonas de uso publico.

**MEJORAMIENTO URBANO:** Es un proceso mediante el cual las áreas deterioradas en el Municipio son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la renovación urbana o la regularización de barrios.

**NOMENCLATURA VIAL:** Numeración dentro del sistema métrico decimal (enteros), que en orden descendente se le da a las vías publicas para su identificación. Los números pares se colocan al lado derecho del sentido creciente de la numeración; cuando sea el caso podrá estar combinado con caracteres alfabéticos.

**NORMA:** Comprende el conjunto de medias y disposiciones generales o especiales, que regulan o causen el desarrollo de la ciudad.

**NORMA MINIMA:** Es el conjunto de disposiciones estudiadas sobre la base de la reducción de las especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios públicos, según las cuales se pueden adelantar desarrollos residenciales con localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-388-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**NORMALIZACION O REGULARIZACION:** Es el proceso mediante el cual los asentamientos habitacionales o desarrollos que se aparten o carecen de patronos de control, son intervenidos por el sector oficial hasta lograr un desarrollo normal.

**PARCELA:** Es la unidad de terreno para establecer una actividad o uso en el sector rural, con el objeto de desarrollar los usos potenciales del suelo.

**PARCELACION:** Es la subdivisión de un globo de terreno rural cuyas características de uso y dotación de servicios públicos determina un Area de Lote mayor al usual en Areas Urbanas.

**PARADOR TURISTICO:** Llámese parador turístico todo servicio de venta dedicado al expendio de comidas, artesanías y otros servicios propios para la promoción de la actividad turística y del denominado comercio de ruta.

**PARAMENTOS:** Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación; cuando no existe antejardín coincide con la línea de demarcación.

**PARQUEADEROS:** Espacios acondicionados para el establecimiento temporal y vigilado de vehículos los cuales podrán ser construidos en uno o varios niveles según su modalidad de explotación pueden ser de uso publico o privado.

**PATIO:** Es el espacio no cubierto distinto de los aislamientos de donde una construcción puede tomar aire y luz para sus habitantes.

**PISO FINO:** Es el acabado superior de un piso.

**PLANO:** Es la representación gráfica a escala de una urbanización, parcelación, agrupación, conjunto, edificio y otras obras o superficies.

**PLANO OFICIAL DE ZONIFICACION:** Es la representación cartográfica de la zonificación en la cual se señala la división territorial del Municipio de Yumbo en áreas de actividad y que sirve como instrumento orientador y de control del proceso de desarrollo urbano, planificación y del ordenamiento del territorio.

**POLUCION:** Es la presencia de sustancias de carácter físico, químico, biológico o de cualquier forma de energía que altere las características naturales del medio ambiente y del equilibrio económico.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-389-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**POSIBILIDAD DE SERVICIOS:** Concepto que define los requisitos técnicos que deben reunir los servicios domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, pluvial o combinado incluyendo tratamiento de aguas residuales, energía eléctrica y gas, necesarias para habilitar un predio a la urbanización, parcelación y/o construcción.

**PROCESO DE PARCELACION:** Procedimiento mediante el cual un globo de terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura básica y servicios públicos no necesariamente conectados a las redes urbanas divididas en áreas destinadas al uso privado comunal y publico inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones para cualquier uso.

**REFORESTACION:** Consiste en la siembra de arboles y vegetación para formar bosques productores, productivos, ornamentales y/o cualquier otro tipo de agrupamiento vegetativo con destino al mejoramiento escénico del paisaje.

**REFORMAS LOCATIVAS O MENORES:** Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño estructural y usos vigentes.

**REFORMAS SUSTANCIALES O MAYORES:** Es el proceso de reparar o sanear una edificación alterando la densidad y/o usos y/o diseños estructurales vigentes.

**REGLAMENTACION:** Es el conjunto y disposiciones legales que regulan o controlan el desarrollo general y particular del Municipio.

**RELOTEO:** Es la modificación de la distribución, área o forma de loteo.

**RETROCESO:** Es el aislamiento de las edificaciones con respecto al frente del lote en cual se levantan.

**SARDINELES:** Es el elemento del material durable cuyo borde separa la calzada del anden o del separador de una vía.

**SECCION TRANSVERSAL DE LA VIA:** Es el conjunto transversal de una vía que especifica su ancho las dimensiones de la calzada, separadores, andenes, sardineles, zonas verdes, demás elementos que lo conforman.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-390-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**SERVICIOS PUBLICOS:** Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende las necesidades colectivas de higiene, comunicación, seguridad y comodidad.

**SEPARADOR:** Es la zona verde o dura de la vía pública colocada en dirección paralela a su eje para canalizar flujos de tráfico, controlar maniobras inadecuadas y proporcionar protección a los peatones.

**SITEMA VIAL:** Esta constituido por la totalidad de las vías construidas y las reservas como proyectos destinadas a la movilización de personas o bienes a través de los diferentes modos de transporte.

**SUBDIVISION:** Es la participación material de un lote o de una edificación.

**TRAMA VIAL:** Es el conjunto o Sistema de Vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.

**TRANSVERSAL:** Es la vía urbana cuya dirección predominante es noroeste-suroeste y generada por una calle.

**TRATAMIENTO:** Es el manejo diferenciado de los usos normales y régimen de un área de actividad..

**TRAZADO DE UNA VIA:** Es el proyecto preliminar definido en planta y sección transversal dado por el Departamento de Planeación Municipal y con base en cual deberán adelantarse el proyecto y anteproyecto de construcción de vías.

**URBANIZACION:** Es el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto es dotado de servicios públicos y de infraestructura integrados a la red urbana, divididos en áreas destinadas al uso privado, comunal, y público inherentes a la actividad que se va a desarrollar y acto para construir edificaciones para cualquier uso.

**UNIDAD DE VIVIENDA:** Es la edificación residencial ocupada por una familia.

**UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA:** Se define como uno o grupo de bienes inmuebles destinados a actividad(es) con características de desarrollo urbanístico dentro del territorio.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-391-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

USO: Es el tipo de utilización asignado a un terreno a una edificación o por parte de estos.

USO ANEXO: Es el uso secundario o accesorio a uno principal que no es visible desde la vía pública. Además es el que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de un área o actividad.

USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO: Es el que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

USO NO COMPATIBLE: Es aquel que perturba o genera conflicto con el uso principal y presenta riesgos para la salud, la seguridad y la tranquilidad pública.

USO RESTRINGIDO O CONDICIONADO: Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad está supeditado al tratamiento al cual se somete al área y se requiere para su ubicación el concepto favorable del Departamento administrativo de planeación municipal..

USO PRINCIPAL: Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

VIA: Es la zona destinada al tránsito de vehículos o personas.

VIVIENDA: Es toda edificación cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada a una familia.

VIVIENDA BIFAMILIAR: Es aquella que agrupa dos unidades de vivienda unifamiliar en un mismo lote en forma separada, sin que haya subdivisión de lote.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Es la edificación conseguida como una unidad arquitectónica y con carácter habitacionales independientes, aptas para dar albergue a cuatro o más familiares en un mismo lote.

VIVIENDA TRIFAMILIAR: Aquella que agrupa tres unidades de vivienda en un mismo lote en forma separada sin que haya subdivisiones del mismo.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-392-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Edificación independiente para una familia en un lote. Se considera para su identificación especial, un acceso directo desde la calle y sus servicios e instalaciones propias.

**VOLADIZO:** Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa a la línea de construcción del primer piso, sin apoyos visibles.

**ZONA:** Es el área correspondiente a subdivisiones de las áreas de actividad.

**ZONAS ESPECIALIZADAS DE RESERVA FLUVIAL:** Comprende las áreas no edificables constituidas por los terrenos aledaños al río, necesario para la rectificación control ambiental y equilibrio ecológico del mismo.

**ZONAS VERDES:** Son las áreas libres de propiedad pública o privada destinadas a la recreación activa o pasiva, y/o a la localización de equipamiento comunal.

**ZONAS DE RESERVA VIAL:** Son las franjas de terreno necesarias para la futura construcción o ampliación de las vías que serán tenidas en cuenta por el Departamento de Planeación Municipal para afectar los predios correspondientes.

**ZONA VERDE DE AISLAMIENTO O PROTECCION AMBIENTAL:** Es la zona cesión público no edificable, que se contempla a lado y lado de determinadas vías con el propósito de adecuar paisajística y ambientalmente.

**ZONIFICACION:** Es la división territorial del Municipio de Yumbo en áreas de actividad y Zonas con el fin de regular en forma ordinaria los usos de intensidad de estos a los cuales se destina el terreno y las características urbanísticas de las edificaciones.

**TITULO II**  
**LICENCIAS, ADMINISTRACION Y APLICACIÓN, SANCIONES**

**CAPITULO I**  
**DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION URBANIZACION Y PARCELACION.**

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-393-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 772.- DEMARCACION.** Para obtener la demarcación, el interesado presentará ante el Departamento Administrativo de Planeación municipal o la que haga sus veces los siguientes requisitos:

1. Solicitud de demarcación
  2. Croquis de localización (acotado)
  3. Copia del recibo de pago del Impuesto Predial
  4. Folio de Matrícula Inmobiliaria
1. Recibo de pago de la tesorería Municipal

**ARTICULO 773.-** Para la liquidación del valor de la demarcación, el Departamento Administrativo de Planeación municipal o la que haga sus veces hará el estudio correspondiente, teniendo en cuenta la nueva estratificación de la ciudad.

**PARAGRAFO UNICO.** Estos valores se reajustarán anualmente en porcentaje similar al incremento del índice de precios al consumidor.

**ARTICULO 774.- NOMENCLATURA** Para obtener la nomenclatura de un inmueble, se deberá presentar su solicitud al Departamento Administrativo de Planeación municipal o la que haga sus veces, dependencia que la tramitará previa presentación de los siguientes requisitos:

1. Solicitud de nomenclatura
2. Croquis de localización (acotado)
3. Folio de matrícula Inmobiliaria
4. Copia del recibo de pago de Impuesto Predial

**ARTICULO 775.-** La expedición de nomenclatura tendrá un precio fijo para cualquier zona, de Dos salarios mínimos diarios.

**PARAGRAFO UNICO.** Estos valores se reajustarán anualmente en porcentaje similar al incremento del índice de precios al consumidor.

**ARTICULO 776.- REGISTRO DE PROFESIONALES.** Para obtener la inscripción como Ingeniero o Arquitecto ante el Departamento Administrativo de Planeación municipal o la que haga sus veces, el profesional deberá tramitar los siguientes requisitos:

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-394-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

1. Formulario de Inscripción
2. Fotocopia Autenticada de la Matricula Profesional
3. Hoja de vida

**ARTICULO 777.-** La licencia se otorgará cuando el respectivo proyecto satisface plenamente las normas establecidas, así como los requisitos y procedimientos exigidos para tal efecto por la Departamento Administrativo de Planeación .

**PARAGRAFO UNICO.** Las Urbanizaciones, construcciones, reformas y ampliaciones tienen que ajustarse plenamente a las especificaciones establecidas en la respectiva Licencia.

**ARTICULO 778.-** La alteración de las especificaciones y normas aceptadas por el propietario y el Constructor en relación con la respectiva licencia otorgada constituye una infracción grave que será sancionada por la autoridad competente. Igualmente causará la cancelación de la respectiva licencia y la suspensión y el sellamiento de la obra.

**ARTICULO 779.-** Los estudios y planos de que habla el presente Acuerdo, deberán ser Presentados y ejecutados por:

- Arquitectónicos : Arquitecto con matrícula profesional.
- Estructurales : Ingeniero Civil con matrícula profesional.
- Estudio de Suelos: Firma especializada donde intervenga un Ingeniero Civil con matrícula profesional.

**ARTICULO 780.- RADICACION DEL PROYECTO .-** Para la obtención de aprobación de planos para construcción de edificaciones hasta de Cuatro Pisos, el interesado presentará ante la Secretaría de Planeación o la Curaduría urbana los siguientes requisitos:

1. Solicitud según formato Oficial.
2. Demarcación.
3. Tres (3) juegos de planos Arquitectónicos, firmados por un arquitecto con matrícula profesional vigente, en los cuales aparezcan las plantas, cortes,

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-395-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

fachadas y localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardines, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como, alturas, antejardines, aislamientos de los predios colindantes, etc.

4. Constancia de prestación de los servicios públicos por parte de las respectivas empresas, en el transcurso de la vigencia de la licencia de construcción.
5. Tres (3) juegos de planos Estructurales con diseño sísmoresistente con sus respectivas memorias de cálculo estructurales, de acuerdo al código sísmoresistente, o las normas que lo reformen o adicionen, elaborados y firmados por un Ingeniero civil con tarjeta profesional vigente.

**ARTICULO 781.-** Para la obtención de aprobación de planos para construcción de edificaciones de cinco pisos o más, el interesado presentará ante la Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la Curaduría los siguientes requisitos, además de los anteriores:

1. Dos (2) copias de estudios de suelos, elaborado por una firma especializada donde intervenga un Ingeniero Civil con matrícula profesional vigente.
2. Constancia de prestación de los servicios públicos por parte de las respectivas empresas, en el transcurso de la vigencia de la licencia de construcción.

**ARTICULO 782.- LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.-** Todo proyecto de urbanización, deberá llenar los siguientes requisitos ante la Secretaría de Planeación o la Curaduría urbana:

1. Solicitud de aprobación de planos según formato Oficial.
2. Esquema básico.
3. Tres copias del Levantamiento topográfico.
4. Visto bueno del anteproyecto del plan de loteo y del anteproyecto de Desarrollo vial del sector donde se pueda establecer la continuidad con la malla urbana existente (estudio del sector).
5. Tres copias del Proyecto definitivo del plan del loteo y Desarrollo vial del Sector con sus respectivos perfiles transversales de vías firmadas por un Arquitecto.
6. Cuadro de áreas.
7. Tres copias del Estudio de suelos.
8. Perfiles de vías.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-396-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**PARAGRAFO UNICO.** Para la construcción de urbanizaciones por etapas se tendrá en cuenta lo preceptuado en el artículo 26 del Decreto 1052 de 1998.

**ARTICULO 783.- PROPIEDAD HORIZONTAL.** Toda construcción que se constituya en propiedad horizontal, deberá presentar ante la Secretaría de Planeación o la Curaduría Urbana los siguientes requisitos:

1. Solicitud de aprobación según formato Oficial.
2. Recibo de pago del Impuesto Predial
3. Folio de Matrícula Inmobiliaria
4. Recibo de pago
5. Planos de división de propiedad horizontal con cuadro de áreas privadas y comunes con los respectivos índices de copropiedad e identificación.
6. Un juego de Planos Arquitectónicos aprobados.
7. Memoria descriptiva del inmueble.
8. Proyecto de división

**PARAGRAFO UNICO.** Las tarifas por aprobación de propiedad horizontal seguirán siendo las aplicadas por la Secretaría de Planeación y una vez creada la Curaduría Urbana, serán las establecidas por el ministerio de desarrollo y demás normas que reglamente el ejercicio de la curaduría.

**ARTICULO 784 .- REMODELACIONES Y/O AMPLIACIONES.-** Toda construcción que contemple una remodelación, y/o ampliación, deberá presentar ante la Secretaría de Planeación o la Curaduría urbana, los siguientes requisitos:

1. Solicitud de Remodelación y/o Ampliación según formato Oficial
2. Recibo de pago del Impuesto Predial
3. Folio de Matrícula Inmobiliaria
4. Recibo de pago
5. Un juego de Planos arquitectónicos de la construcción existente.
6. Tres juegos de Planos Arquitectónicos de la remodelación y/o ampliación firmados por un Arquitecto.
7. Memorias del Cálculo Estructural del Proyecto original o certificación de estabilidad de obra de acuerdo con la norma de Sismo Resistencia vigente, expedido y firmado por un Ingeniero Civil Con matrícula profesional.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-397-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**PARAGRAFO UNICO.** Solamente necesitarán licencia de construcción los proyectos de remodelación o reforma que modifiquen volumetrías, fachadas, aislamientos, o espacios exteriores.

**ARTICULO 785.- VIGENCIA Y PRORROGA.** Las licencias tendrán vigencia máxima de Veinticuatro meses (24), prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de 12 meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria. Regirán las demás disposiciones del Art. 24 del Dec. 1052 de 1998.

**ARTICULO 786.-** Para la liquidación de impuestos de ocupación de vías por la ejecución de obras, se tomará en cuenta la estratificación existente a la cual se le aplicará una tarifa en salarios diarios mínimos legales vigentes por días de ocupación. La Alcaldía municipal elaborará la tabla de tarifas. Artículo eliminado por Sentencia No. 173 de 24 de Agosto de 2001.

Los ingresos por este concepto se destinarán al mantenimiento y mejoramiento del plan de andenes del centro de la ciudad.

**ARTICULO 787.- VIGILANCIA Y CONTROL.** De acuerdo con el Art. 73 del Dec. 1052 de 1998 y el numeral 7º del Art. 101 de la Ley 388 de 1997 el Alcalde municipal indelegablemente será la instancia encargada de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de los Planes de ordenamiento territorial por parte de los curadores urbanos, una vez la Curaduría sea creada.

**ARTICULO 788.- VALLAS PARA CONSTRUCCIONES.** En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos (2) metros por un (1) metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo de la construcción que haya sido objeto de la licencia.

No se permitirá la instalación de más de dos (2) vallas, por cada proyecto y estas no podrán ubicarse por fuera de la línea de paramento. Una de las vallas deberá contener la información sobre las características del proyecto a realizar, conforme a lo previsto en el artículo 27 del Decreto 1052 de 1998 o las normas que lo modifiquen.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-398-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

La valla se instalará a más tardar antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra

Las vallas deberán ser retiradas una vez terminada la construcción, o cuando se suspenda el proceso constructivo por más de seis (6) meses. Estas vallas no requieren de autorización previa.

**ARTICULO 789.- POLIZAS DE GARANTIA PARA LA CORRECTA EJECUCION Y ESTABILIDAD DE LAS OBRAS DE URBANISMO PARA LAS CESIONES AL MUNICIPIO:** Los titulares de licencias constituirán pólizas de garantía a satisfacción de la Departamento Administrativo de Planeación Municipal para la correcta ejecución y la estabilidad de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) de su valor.

Estas pólizas garantizarán que las obras se ejecuten de acuerdo con lo establecido en la demarcación y conforme al proyecto radicado. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal fijar su cuantía según los presupuestos correspondientes, así como de las demás condiciones y términos. Podrá haber lugar a la actualización de las pólizas cuando su entrada en vigencia no coincida con el momento de su liquidación. Las pólizas serán entregadas al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la que tomará las medidas de seguridad para conservarlas.

**ARTICULO 790.- REQUISITOS.** En todo proyecto de urbanización se cumplirá con los siguientes requisitos:

- a. Que tenga acceso inmediato a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
- b. Que sean dotadas de redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, y acceso directo a redes de gas, teléfonos (redes principales y auxiliares), aseo urbano y de vías, instalación de dispositivos de control del tránsito (ductos para semáforos, señalización y demarcación) donde sean necesarios, de acuerdo con las especificaciones del diseño y construcción que para cada zona establezcan la Administración Municipal y/o las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos en su reglamentación.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-399-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

- c. Que cumpla con las cesiones de áreas para zonas verdes, equipamiento colectivo y vías al Municipio, de acuerdo con las normas establecidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento.
- d. Que reserve para ceder con posterioridad a la comunidad las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento colectivo, de acuerdo con las normas establecidas para cada tipo de urbanización. La habilitación de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la urbanización.
- e. Que cumpla con las demás disposiciones aplicables para las urbanizaciones en sus diferentes modalidades, establecidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento y demás disposiciones legales que lo reglamenten o complementen.

**ARTICULO 791.-** Las urbanizaciones residenciales podrán desarrollarse por los sistemas de loteo individual, de conjunto de vivienda en loteo individual abierto o cerrado, y de conjunto vertical u horizontal abierto o cerrado.

**ARTICULO 792.-** En los sistemas de loteo individual y de conjunto de vivienda en loteo individual abierto, se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

- a. El urbanizador podrá proponer lotes destinados a vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, debiendo fijar el tipo de vivienda por manzanas con el objeto de buscar la homogeneidad volumétrica de la urbanización.
- b. Las urbanizaciones de conjunto en loteo individual abierto podrán presentar la modalidad en la cual los adquirientes construyen su unidad de vivienda por iniciativa privada, siempre que se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos aprobados.
- c. En las áreas de actividad donde se puedan desarrollar este tipo de urbanizaciones, diferentes a los destinados para vivienda de interés social, el frente mínimo de los lotes para vivienda unifamiliar será de seis (6.00) metros y para los bifamiliares y multifamiliares de siete (7) metros.
- d. El tamaño de los lotes y sus frentes deberá ser previsto por el urbanizador, de acuerdo a las alturas y aislamientos que para cada área de actividad se establecen en el presente Plan Básico de Ordenamiento.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-400-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

- e. En el sistema de loteo individual abierto con lotes multifamiliares, el urbanizador deberá fijar el número de vivienda para cada lote, con el fin de cumplir con la posibilidad de servicios y la construcción del equipamiento colectivo.
- f. En los sistemas de conjunto en loteo individual cerrado se exigirá estacionamiento para visitantes al exterior en playas o bahías de estacionamiento no cubiertas.

**ARTICULO 793.-** Los conjuntos horizontales cuando se desarrollan en una manzana o en globos de terreno con frente a dos (2) o más vías vehiculares, deberán plantear al exterior del conjunto viviendas con frente y acceso directo desde la vía pública y sus frentes no podrán ser inferiores a Tres Ochenta (3.80) metros, tanto para las viviendas externas como internas.

**PARAGRAFO UNICO.** En el evento de desarrollar un conjunto en un sólo globo de terreno combinando la solución vertical y horizontal, no se exigirá la condición anterior, siempre y cuando hacia las vías vehiculares públicas se desarrollen las fachadas de las edificaciones multifamiliares

**ARTICULO 794.- DISPOSICIONES PARA CONJUNTOS.** En los conjuntos horizontales y verticales se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

- a. Para conjunto horizontal o vertical de más de diez (10) viviendas, el área comunal de uso privado se exigirá a razón de diez (10) metros cuadrados por vivienda.
- b. El área comunal deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario propios del conjunto.
- c. En las áreas semi-urbanizadas o ya urbanizadas de la ciudad, cuando se pretenda el redesarrollo de la zona mediante el sistema de conjunto vertical, las áreas comunales privadas podrán estar ubicadas en terrazas, plataformas o espacios interiores únicamente cuando no puedan ser localizadas a nivel de primer piso como área libre, por razones del tamaño del predio. En estos casos deben ubicarse anexas a las otras áreas de copropiedad, con el fin de garantizar su carácter de uso y espacio comunal.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-401-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

- d. Los estacionamientos para visitantes en los conjuntos horizontales y verticales deberán localizarse al exterior de las áreas de parqueo privadas o a manera de playas o bahías no cubiertas, y los de residentes deberán ser solucionados exclusivamente al interior del conjunto sin mezclar los dos tipos de área.
- e. La sección de la calzada de las vías vehiculares internas, de uso privado, deberán tener un ancho mínimo de 5.50 metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento respecto al paramento de acceso de las edificaciones, será mínimo de dos (2.00) metros. Para conjuntos horizontales, la distancia entre fachadas que presenten accesos será de nueve (9.00) metros.

**ARTICULO 795.- REDES DE SERVICIOS.** Para los proyectos arquitectónicos y/o urbanísticos que se pretendan desarrollar y que requieran de ampliación de las redes de acueducto, alcantarillado y/o energía para incrementar la densidad permitida en el sector, los urbanizadores y/o constructores deberán a su completo costo, ampliar las redes y/o sistemas de bombeo pertinentes para lograrlo, previa autorización, revisión, interventoría y control del proyecto por parte de las Empresas Prestadoras del Servicio.

**ARTICULO 786.-** Toda urbanización, de acuerdo con el Area de Actividad y zona en que se ubique, deberá estar provista de servicios públicos cumpliendo con las exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica y acceso a las redes de gas, teléfonos, aseo, vías y nomenclatura.

**ARTICULO 797.-** Toda urbanización deberá ser provista por los urbanizadores de los servicios públicos, en las condiciones y con las especificaciones que para cada proyecto determinen las entidades competentes así:

- Acueducto, alcantarillado, energía, y alumbrado público por las Empresas Prestadoras del Servicio.
- Vías por la Secretaría de Obras Públicas Municipales.
- Arborización, adecuación, empradización de las zonas verdes de los andenes y separadores viales cuando sea el caso, y adecuación de las zonas verdes cedidas al Municipio de Yumbo, por la entidad encargada para tal fin.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-402-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

- Localización del equipamiento colectivo y amoblamiento urbano por el Departamento Administrativo de Planeación municipal o la que haga sus veces.
- Nomenclatura Vial, domiciliaria y placas de control de coordenadas por el Departamento Administrativo de Planeación municipal o la que haga sus veces.

**ARTICULO 798.-** Lo referente a la conservación y protección de recursos naturales o a la reforestación a que están obligados los urbanizadores en la zona en que se requiera, se regirá por la reglamentación establecida o que determine la autoridad ambiental competente.

**CAPITULO II  
ADMINISTRACION Y APLICACIÓN**

**DE LA ADMINISTRACION DEL REGLAMENTO SANCIONES Y  
DISPOSICIONES GENERALES DE LA ADMINISTRACION Y LA APLICACIÓN**

**ARTICULO 799.- SANCIONES.** El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

**ARTICULO 800.-** Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 801.-** En el capítulo de Procedimientos se establecen los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-403-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 802.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS.** Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la Ley 388 del 18 de julio de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial, y sus decretos reglamentarios.

En los casos previstos en el numeral 3o. del artículo 104 de la Ley 388 de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el párrafo 1o. del artículo anterior.

**ARTICULO 803.- OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN.** Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-404-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9a. de 1989.

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

**ARTICULO 804.- RESTITUCION DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO.** Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

**PARAGRAFO UNICO.** El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4o. del artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

**ARTICULO 805.- PROCEDIMIENTO DE IMPOSICION DE SANCIONES.** Para la imposición de las sanciones previstas en este capítulo las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial y sus decretos reglamentarios.

**ARTICULO 806.-** Cuando se parcele, urbanice o construya sin cumplir todos los requisitos de Ley, la Secretaría de Gobierno quien haga sus veces, procederá a ordenar policivamente la suspensión y/o la demolición de la obra, sin perjuicio de la sanción de multa a que haya lugar.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-405-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 807.-** Las firmas urbanizadoras y constructoras, sus representantes legales, sus juntas directivas y sus socios quienes teniendo en cuenta la obligación de construir obras urbanísticas no las realizaren, quedarán inhabilitados por el término de cinco (5) años para tramitar toda clase de esquemas básicos ante la Secretaría de Planeación o la entidad que haga sus veces y de proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos ante las Curadurías Urbanas, así como para celebrar cualquier tipo de contrato con las entidades del orden municipal.

**PARAGRAFO UNICO.** El tiempo de la inhabilidad se contará a partir del vencimiento del plazo para realizar las obras urbanísticas y se extenderá a aquellas firmas constructoras en donde hagan parte del capital social los urbanizadores o firmas constructoras que hayan incumplido.

**ARTICULO 808.-** Cuando se construya sin licencia de construcción o en desacuerdo con los planos aprobados, el constructor, además de las sanciones a que se hace alusión en el Artículo anterior, quedará inhabilitado hasta por un término de cinco (5) años para tramitar toda clase de proyectos urbanísticos y arquitectónicos.

**ARTICULO 809.-** Las multas y sanciones a las que se refieren los Artículos anteriores serán impuestas por la Secretaría de Planeación o la entidad que haga sus veces, en aplicación de los Decretos Reglamentarios que desarrollen este Capítulo.

**ARTICULO 810.-** Los propietarios de bienes raíces, que por iniciativa propia o a través de terceros, usen o destinen un inmueble a un fin distinto del previsto en la licencia de uso del suelo otorgada por el Departamento Administrativo de Planeación, o quienes usen un inmueble careciendo de ésta, estando obligados a obtenerla, se harán acreedores a las sanciones establecidas en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

**PARAGRAFO UNICO.** Cuando se tipifique la conducta descrita en el presente artículo, el Departamento Administrativo de Planeación municipal o la que haga sus veces, remitirá el expediente a la Secretaría de Paz y Convivencia Ciudadana para que se expida la orden policiva de sellamiento del inmueble.

**ARTICULO 811.-** El funcionario Público que expida autorización que permita ejecutar programas o proyectos contraviniendo lo contenido en el presente Plan

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-406-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

Básico de Ordenamiento Territorial y Normas Urbanísticas, incurrirá en causal de mala conducta y será sancionado con destitución del cargo.

**ARTICULO 812.- DEFENSAS DE SEGURIDAD EN OBRA.** Todo constructor y propietario de una obra urbanística o arquitectónica debe garantizar a la Administración Municipal que los procedimientos que permitan adelantar ésta reúnan las condiciones de seguridad, tendientes a no ocasionar daños a terceros, a vidas humanas o a propiedades particulares, ni a poner en peligro la integridad de los peatones o transeúntes. Para tal fin, deberán construirse o instalarse las defensas y estructuras provisionales para la seguridad de los obreros, de los peatones, de los vehículos que transiten por la calle y de las propiedades vecinas.

**ARTICULO 813.-** Para el cumplimiento del Artículo anterior, el Departamento Administrativo de Planeación municipal o la que haga sus veces revisará periódicamente las obras que se estén construyendo en la ciudad, con el fin de verificar tanto el cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas como la instalación de las medidas de protección.

**ARTICULO 814.-** En el momento que se presenten situaciones de inseguridad o ésta sea detectable, se suspenderá en forma indefinida la obra, con el único propósito de garantizar el derecho a la vida y a la propiedad amparado en la Constitución. Lo anterior, con base en el Artículo 42 del Decreto Ley 1333 de 1989.

**PARAGRAFO UNICO.-** Las obras se reanudarán una vez se compruebe por medios idóneos la realización de todas las acciones que permitan la no existencia de riesgos que atenten contra la integridad y seguridad de los trabajadores, los ciudadanos y su patrimonio, lo cual será certificado por la firma constructora y/o interventora de la obra y verificado por el Departamento Administrativo de Planeación municipal o la que haga sus veces.

**ARTICULO 815. -** Los constructores o propietarios que ocasionen daños a terceros en los procesos constructivos, responderán de estas acciones ante la Justicia Ordinaria y demás autoridades competentes, de lo contrario, les será suspendida su inscripción de profesional y/o de constructor por el Departamento de Planeación por cinco (5) años y retirado su registro de todas las entidades Municipales que celebren contratación de obras o de consultoría, por un tiempo igual, remitiendo copia de la sentencia al Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura, el cual impondrá las sanciones pertinentes.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-407-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 816.-** Para imponer la sanción administrativa de que trata el Artículo anterior se requiere la presentación de sentencia ejecutoriada emitida por un Juez de la República en la cual se condene al constructor y/o propietario por los daños ocasionados a terceros.

**ARTICULO 817.-** El Departamento Administrativo de Planeación municipal se abstendrá de expedir licencia de uso a toda actividad comercial, industrial o de explotación que afecte la seguridad pública o perjudique el normal desarrollo de las actividades ciudadanas.

**ARTICULO 818.-** Los empleados al servicio de la Administración Municipal que sean competentes para dar trámite a las solicitudes de que trata este Plan Básico de Ordenamiento, y que no dieron respuesta con prontitud a ellas en los términos establecidos, incurrirán en las causales de mala conducta señaladas en la ley.

**ARTICULO 819.-** Las empresas de concreto o premezclados que surten a las construcciones de este elemento, deben tomar todas las precauciones que eviten derramar éste en las vías públicas. De incurrir en esta situación es de forma reiterada, serán objeto de multas o hasta la suspensión de su actividad y cierre por parte de la Secretaría de Paz y Convivencia Ciudadana.

**ARTICULO 820.-** Los propietarios de construcciones o constructores responsables de proyectos de construcción que con ocasión de éstos causen daño o deterioro en las vías públicas deberán repararlas. El daño ocasionado ser cobrado mediante liquidación que producirá la Secretaría de Obras públicas, la cual prestará mérito ejecutivo y su cobro se efectuará mediante la jurisdicción coactiva, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que hubiere lugar.

**PARAGRAFO UNICO.** Los constructores que incurran en esta situación les será suspendida su inscripción como tales ante al Departamento de Planeación durante dos (2) años.

**ARTICULO 821.- PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL .** De conformidad con la Ley 140 de 1994, la persona natural o jurídica que anuncie cualquier mensaje por medio de la Publicidad Exterior Visual, colocada en los lugares prohibidos, o sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente acuerdo, incurrirá en una multa por un valor de uno y medio (1,5) a diez (10) salarios mínimos mensuales, atendida la gravedad de la falta y las condiciones de los infractores.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-408-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 822.-** Para pasacalles y pendones el valor de los derechos a pagar será de dos (2) salarios mínimos legales diarios vigentes por cada unidad. Una vez cancelado y obtenido el recibo correspondiente, el Departamento de expedirá la autorización respectiva en un término no mayor de tres (3) días hábiles.

**ARTICULO 823.-** Para el caso de pasacalles y pendones se verificará si la publicidad posee la debida autorización y si se encuentra instalada conforme a la misma.

Si se han instalado sin autorización se ejecutará su retiro inmediato por parte de funcionarios del Departamento Administrativo de Planeación. En aquellos casos donde se detecte reincidencia en su instalación, se impondrá una multa de dos (2) a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, mediante resolución motivada. .

Si además de lo anterior, dicha publicidad fue instalada en un lugar de los señalados como no permitidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento, la multa podrá ascender a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

**ARTICULO 824 -** Cuando para la colocación de los pasacalles y pendones se haya solicitado permiso, pero éstos fueron ubicados en sitios distintos, contraviniendo lo dispuesto en el presente Plan básico de Ordenamiento, se ejecutará su retiro inmediato por parte de funcionarios del Departamento de Planeación municipal . En este evento, cuando se detecte reincidencia, se impondrá multa de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, mediante resolución motivada.

**ARTICULO 825.-** Para el caso de Globos que contengan Publicidad Exterior Visual y que se hayan instalado sin autorización, se solicitará al interesado desmontarlo, para lo cual se le concederá un plazo no mayor de dos (2) días hábiles.

Vencido este plazo, sin el cumplimiento de lo ordenado, se impondrá multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes y se concederá un nuevo plazo, no mayor de tres (3) días hábiles, para desmontarlo. Vencido el segundo plazo, aun sin el cumplimiento de lo ordenado, se impondrán multas sucesivas de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, hasta tanto se ajuste a la normatividad establecida en el presente Plan Básico de Ordenamiento.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-409-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

**ARTICULO 826.-**Para el caso de Afiches o Carteles que se hayan instalado en contravención a lo dispuesto en el presente Plan Básico de Ordenamiento, se podrá imponer multa de tres (3) a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. En los casos de reincidencia las multas se incrementarán a razón de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada caso. La sanción a que hace referencia este artículo se podrá aplicar al anunciante o a quien elaboró los carteles.

**ARTICULO 827 -** Cuando para la colocación de los pasacalles y pendones se haya solicitado permiso, pero éstos no fueron retirados una vez vencido el plazo dado, se procederá al retiro inmediato de dicha publicidad por parte de funcionarios del Departamento de Planeación o la que haga sus veces, y se impondrá multa de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, mediante resolución motivada.

**ARTICULO 828 -** Para el caso de Avisos de los Establecimientos, si el aviso instalado no se ajusta a la normatividad establecida en el presente Plan Básico de Ordenamiento, se solicitará al interesado desmontarlo o modificarlo, según sea el caso, para lo cual se le concederá un plazo no mayor de tres (3) días hábiles.

Vencido este plazo, sin el cumplimiento de lo ordenado, se impondrá multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes y se concederá un nuevo plazo, no mayor de tres (3) días hábiles, para desmontarlo o modificarlo, según sea el caso. Vencido el segundo plazo, aun sin el cumplimiento de lo ordenado, se impondrán multas sucesivas de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, hasta tanto se ajuste a la normatividad.

**PARAGRAFO UNICO.-** Para los avisos de los establecimientos comerciales, industriales o de servicio, ubicados en espacios de uso público, se ejecutará su retiro inmediato por parte de funcionarios del Departamento, y se impondrá multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

**ARTICULO 829.-** el Departamento Administrativo de Planeación municipal podrá autorizar la instalación de avisos en el espacio público como contraprestación por su mantenimiento, previa elaboración del convenio respectivo entre el particular y la Dependencia Municipal competente.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-410-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

No se permitirá en ningún caso la instalación de avisos en los puentes (peatonales y vehiculares) y pasos a desnivel.

**ARTICULO 830 .-** En el evento de que el propietario de una publicidad, que haya sido desmontada o retirada por funcionarios Departamento Administrativo de Planeación, solicite su devolución, previo a la iniciación ó culminación del procedimiento sancionatorio correspondiente, le podrá ser entregada, cancelando ante la entidad competente del municipio, el valor equivalente a la sanción a aplicar.

**ARTICULO 831.-** El Departamento Administrativo de Planeación no será responsable de los daños o deterioro que pueda ocurrir con el desmonte o retiro de la Publicidad ubicada en el espacio público.

**ARTICULO 832.-** La Publicidad Exterior Visual de que trata el presente Plan Básico de Ordenamiento y que se encuentre instalada en contravención a lo previsto en éste, tendrá un término de seis (6) meses para su desmonte o modificación, según sea el caso, entendiéndose notificados sus propietarios con la sola publicación del presente Plan Básico de Ordenamiento.

**ARTICULO 833.- PROCEDIMIENTO DE LA ACCION DE CUMPLIMIENTO:** Toda persona, directamente o a través de un apoderado, podrá acudir ante la autoridad judicial para hacer efectivo el cumplimiento de una ley o acto administrativo relacionado con la aplicación de los instrumentos previstos en la Ley 9ª de 1989 y la Ley 388 de 1997.

La acción de cumplimiento se dirigirá contra la autoridad administrativa que presuntamente no esté aplicando la ley o el acto administrativo. Si su falta de aplicación se debe a órdenes o instrucciones impartidas por un superior, la acción se entenderá dirigida contra ambos aunque podrá incoarse directamente contra el jefe o Director de la entidad pública a la que pertenezca el funcionario renuente. Esta acción se podrá ejercitar sin perjuicio de las demás acciones que la ley permita y se deberá surtir el siguiente trámite.:

- a) El interesado o su apoderado presentará la demanda ante el juez civil del circuito la cual contendrá, además de los requisitos generales previstos en el Código de Procedimiento Civil, la especificación de la ley o acto administrativo que considera no se ha cumplido o se ha cumplido parcialmente, la identificación de la autoridad que, según el demandante debe hacer efectivo el

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-411-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

cumplimiento de la ley o acto administrativo y la prueba de que el demandante requirió a la autoridad para que diera cumplimiento a la ley o acto administrativo.

- b) El juez a quien le corresponda el conocimiento, verificará que la demanda se ajuste a los requisitos legales y en caso de no ser así, no la admitirá y le indicará al interesado los defectos de que adolece para que los subsane en un término de cinco (5) días hábiles. Si el demandante no los corrigiere, la rechazará.
- c) Admitida la demanda, el juez dispondrá de un término de diez (10) días hábiles para practicar la pruebas que considera necesarias.
- d) Vencido el plazo previsto en el numeral anterior, el juzgado dará traslado de lo actuado a las partes para que en un término de cinco (5) días presenten sus alegaciones.
- e) Vencido el término para alegar, el juez dispondrá de diez (10) días hábiles para dictar sentencia. Cuando se compruebe durante el proceso que la autoridad demandada no dio cumplimiento a una ley o acto administrativo, la sentencia ordenará a la autoridad renuente iniciar su cumplimiento en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, término dentro del cual deberá remitir al juzgado copia del acto mediante el cual ejecuta el mandato previsto en la ley o acto administrativo.
- f) En caso de que la autoridad requerida para el cumplimiento de su deber, mediante sentencia no cumpla con la orden judicial en el término establecido en el numeral anterior, se incurrirá en la sanción prevista en los artículos 150 y 184 del Código Penal, para lo cual se remitirá copia de lo actuado a la autoridad judicial competente.
- g) La sentencia que se dicte como resultado de la acción de cumplimiento será susceptible del recurso de apelación, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Civil.
- h) Sin perjuicio de las sanciones penales a que hubiere lugar, cuando se compruebe que el demandante ha actuado con temeridad o mala fe, responderá por los perjuicios que con sus actuaciones cause al demandado, a terceros y a la administración de justicia. Si en el proceso o actuación aparece

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE YUMBO  
CONCEJO

ACUERDO N°. 0028 DE 2001

(18 DE SEPTIEMBRE)

-412-

**“Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo (Valle), y se dictan otras disposiciones”**

prueba de tal conducta, el juez impondrá la correspondiente condena en la sentencia.

**PARAGRAFO UNICO.** La solicitud de acción de cumplimiento substanciará con prelación posponiendo cualquier otro asunto con excepción de las acciones de tutela.

**ARTICULO 834.-** Todos los cuadros, mapas y el glosario que se menciona en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo, forman parte integral del mismo.

**ARTICULO 835.-** El presente Acuerdo deroga todas las disposiciones que le sean contrarias y rige a partir de la fecha de su sanción:

**COMUNÍQUESE**

**Y**

**CUMPLASE**

Dado en la sala de sesiones del Honorable Concejo Municipal de Yumbo, Valle, a  
los  
(            ) Días del mes de (            ) del año dos mil (2000).