



Alcaldía de Yumbo

DECRETO Nro. 030 = 131 .

() 07 FEB 2014

"POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFIA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL NRO. 016 DE 2013, MODIFICADO POR EL ACUERDO NRO. 021 DE 2013"

EL ALCALDE MUNICIPAL DE YUMBO (V),

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confiere la Ley 388 de 1997, la Ley 136 de 1994 modificada por la Ley 1551 de 2012 y la Ley 1537 de 2012 y demás normas aplicables, y

CONSIDERANDO:

1. Que el Municipio de Yumbo viene implementando políticas públicas de vivienda interés social y/o prioritario, previamente trazadas y diseñadas en el Plan de Desarrollo Municipal Capítulo IV Eje Territorial Art. 100 y para su ejecución se requiere realizar modificaciones e incorporaciones al Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
2. Que para dar cumplimiento a los anteriores objetivos insertados en la Agenda de Gobierno Municipal y ante la ausencia de áreas geográficas habilitadas para la materialización de estos objetivos Gubernamentales en el espacio urbano, se hizo necesario hacer uso del instrumento legal consagrado en Ley 1537 de 2012 la cual tiene como fin permitir la habilitación de terrenos y/o lotes necesarios para el desarrollo de programas VIS o VIP, de conformidad con lo dispuesto en su Art. 47 el cual dispone: *"Incorporación Del Suelo Rural, Suburbano y Expansión Urbana Al Perímetro Urbano. Con el fin de garantizar el desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritario, durante el periodo constitucional de las administraciones municipales y distritales comprendido entre los años 2012 y el 2016 y por una sola vez, los municipios y distritos podrán: 1. A iniciativa del alcalde municipal o distrital podrán incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana requeridos para el desarrollo y construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, mediante el ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, que será sometida a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta"*.
3. Que en cumplimiento de las normas pertinentes para entrar a avocar el inicio de esta política pública de vivienda, la Administración Municipal de Yumbo presentó ante el Honorable Concejo Municipal de Yumbo Proyecto de Acuerdo *"Por el cual se adopta el ajuste excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo para incorporar lotes al perímetro urbano, modificar usos del suelo de predios urbanos definir normas generales y conceder facultades protempore al alcalde para cambiar la destinación de unos predios"*. Que el anterior proyecto de Acuerdo Municipal fue sancionado por el Señor Alcalde Municipal el día 20 de Agosto de 2013 con el número 016 de 2013 del Concejo Municipal y posteriormente



Alcaldía de Yumbo

DECRETO Nro. 030

() 01 FEB 2014

"POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFIA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL NRO. 016 DE 2013, MODIFICADO POR EL ACUERDO NRO. 021 DE 2013"

modificado por esta Entidad mediante el Acuerdo número 021 de 2013 y sancionado por el alcalde Municipal el día 12 de Noviembre de 2013.

4. Que el Acuerdo Municipal número 016 de 2013 señalo en su Artículo 3°: **MODIFICACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO:** modifíquese el "ARTÍCULO 45 - DESCRIPCIÓN, VERTICES Y COORDENADAS" del Acuerdo 028 de 18 de septiembre de 2001 del Plan de Ordenamiento Territorial, en lo correspondiente a la delimitación del polígono A del perímetro urbano, entre los vértices que se especifican a continuación:

1. A partir del actual vértice A-36 (VA-36), en línea quebrada que bordea los predios a incorporar hasta el vértice A-46 (VA-46), definida por los nuevos vértices:

VERTICE A-36A (VA-36A)

N = 889518.3692

E = 1066149.6808

VERTICE A-36B (VA-36B)

N = 889660.3393

E = 1066575.5207

VERTICE A-36C (VA-36C)

N = 889353.1912

E = 1066759.0282

VERTICE A-36D (VA-36D)

N = 889367.0324

E = 1066810.9125

VERTICE A-36D (VA-36E)

N = 889239.8153

E = 1066862.1925

VERTICE A-36D (VA-36F)

N = 889151.9926

E = 1066872.2989

VERTICE A-36E (VA-36G)

N = 889173.2105

E = 1066795.3941

VERTICE A-36F (VA-36H)

N = 889052.6286



Alcaldía de Yumbo

DECRETO Nro. 030 - 2014

() 07 FEB 2014

"POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFIA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL NRO. 016 DE 2013, MODIFICADO POR EL ACUERDO NRO. 021 DE 2013"

E= 1066586.3326

VERTICE A-36G (VA-36I)

N= 888961.4945

E= 1066620.5258

VERTICE A-36G (VA-36J)

N = 888928.7921

E = 1066490.5574

VERTICE A-36H (VA-36K)

N = 888946.2690

E = 1066484.3068

VERTICE A-36I (VA-36L)

N = 888914.3602

E= 1066394.5775

VERTICE A-36J (VA-36M)

N= 888888.1093

E = 1066322.9156

En consecuencia se suprimen los VERTICES A-37 (VA-37) al A-46 (VA-46)

2. *A partir del actual vértice A-55 (VA-55), en línea quebrada que bordea el predio a incorporar hasta el vértice A-58 (VA-58), definida por los nuevos vértices:*

VERTICE A-55 A (VA-55A).

N = 887458.4536

E = 1066462.1687

En consecuencia se suprimen los VERTICES A-56 (VA-56) y A-57 (VA-57)

3. *Modificado por el artículo 1 del Acuerdo 021 de 2013. A partir del actual vértice A-76 (VA-76), en línea quebrada que bordea los predios a incorporar hasta el vértice A-77 (VA-77), definida por los nuevos vértices:*

VERTICE A-76A (VA-76A)

N=885758.6759

E=1064272.2758

VERTICE A-76B (VA-76B)

N=885599.8542

E=1064561.1244

VERTICE A-76C (VA-76C)



Alcaldía de Yumbo

DECRETO Nro. 030 - 1

() 07 FEB 2014

"POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFIA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL NRO. 016 DE 2013, MODIFICADO POR EL ACUERDO NRO. 021 DE 2013"

N = 885483.5345
E=1064433.5255

VERTICE A-76D (VA-76D)
N = 885328.7481
E= 1064262.4613

VERTICE A-76E (VA-76E)
N = 884710.9163
E = 1063983.0405

VERTICE A-76F (VA-76F)
N= 884594.5991
E = 1063934.8863

VERTICE A-76G (VA-76G)
N = 884620.9738
E = 1063562.1972

VERTICE A-76H (VA-76H)
N = 884658.9454
E = 1063034.7470

VERTICE A-76I (VA-76I)
N = 884484.8308
E = 1062895.4220

VERTICE A-76J (VA-76J)
N = 884826.0197
E = 1062194.8495

VERTICE A-76K (VA-76K)
N = 885423.9485
E = 1062500.0000

VERTICE A-76L (VA-76L)
N = 885368.9030
E = 1062854.6692

VERTICE A-76M (VA-76M)
N = 885320.7791
E = 1063702.9509



Alcaldía de Yumbo

DECRETO Nro. 030

(07 FEB 2014

"POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFIA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL NRO. 016 DE 2013, MODIFICADO POR EL ACUERDO NRO. 021 DE 2013"

VERTICE A-76N (VA-76N)
N = 885897.4248
E = 1063113.7704

VERTICE A-76O (VA-76O)
N = 886002.8400
E = 1063250.8437

VERTICE A-76P (VA-76P)
N = 886328.5591
E = 1063394.3864

VERTICE A-76Q (VA-76Q)
N = 886305.6949
E = 1063686.9439

VERTICE A-76R (VA-76R)
N = 886324.9834
E = 1063867.5087

VERTICE A-76S (VA-76S)
N = 886173.8312
E = 1063954.4077

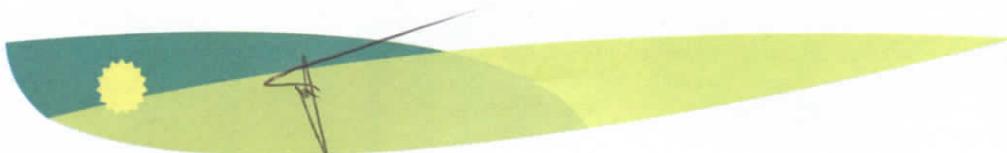
VERTICE A-76T (VA-76T)
N = 886092.5997
E = 1064154.4102

VERTICE A-76U (VA-76U)
N=886010.7854
E = 1064207.7379

En consecuencia se suprime el vértice VERTICE A-77 (VA-77).

PARÁGRAFO: el alcalde mediante decreto en un término de máximo 3 meses a partir de la vigencia del presente acuerdo actualizará los planos del PBOT ajustándolos al nuevo perímetro urbano definido en el presente acuerdo.(FORCOMGE -08 y demás),

5. Que el Artículo 5° del Acuerdo número 016 de 2013 señaló: **NORMAS GENERALES:**A efecto de las urbanizaciones por el SISTEMA DE CONJUNTO VERTICAL que se desarrollen en los predios objeto de incorporación o modificación





Alcaldía de Yumbo

DECRETO Nro. 030 = = =

() 07 FEB 2014

"POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFIA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL NRO. 016 DE 2013, MODIFICADO POR EL ACUERDO NRO. 021 DE 2013"

de usos del suelo previstos en el presente acuerdo, modifícase el "literal i) del ARTÍCULO 657 del Acuerdo 028 de 18 de septiembre de 2001 así: Los estacionamientos se diseñarán acorde con la categoría de la vivienda a razón de: mínimo uno (1) por cada tres (3) unidades de vivienda de interés prioritario, mínimo uno (1) por cada dos (2) unidades de vivienda de interés social y mínimo uno (1) por cada unidad de vivienda no VIS y deberán plantearse al interior del conjunto. Entre la zona de parqueo y el paramento se conservará un aislamiento como mínimo de uno con cincuenta (1.50) metros. En todos los casos 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.

PARÁGRAFO: El Alcalde mediante Decreto deberá expedir en un término no mayor a seis (6) meses la ficha normativa aplicable a las zonas incorporadas y ajustarlas conforme a las especificaciones establecidas en la NSR10 y demás legislación complementaria.

6. Que en concordancia con el Artículo 530 del Acuerdo 028 de 2001 "Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT" y el Artículo 15 de la ley 388 de 1997 y en especial las obligaciones señaladas en los acuerdos municipales números 016 y 021 de 2013, se requiere adoptar las fichas normativas aplicable a zonas incorporadas con suelo urbano y actualizar los planos del PBOT ajustados al nuevo perímetro urbano.
7. Que el señor Alcalde Municipal por competencia expresamente delegada por el artículo 3° del Acuerdo Municipal Nro. 016 de 2013 y modificado por el acuerdo 021 de 2013 y frente a la circunstancialidad antes descrita, procede actualizar los planos del PBOT y adoptar fichas normativas.
8. Que teniendo en cuenta los anteriores considerandos

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO.- Se adopta el ajuste del Plan Básico de ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo PBOT ajustado al nuevo perímetro urbano con los planos FORCOMGE -08A-2 , que permitan la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritario, en los siguientes lotes de terreno:



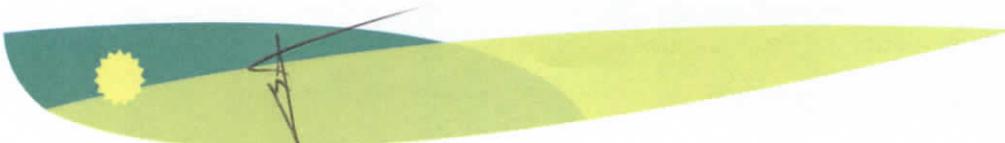
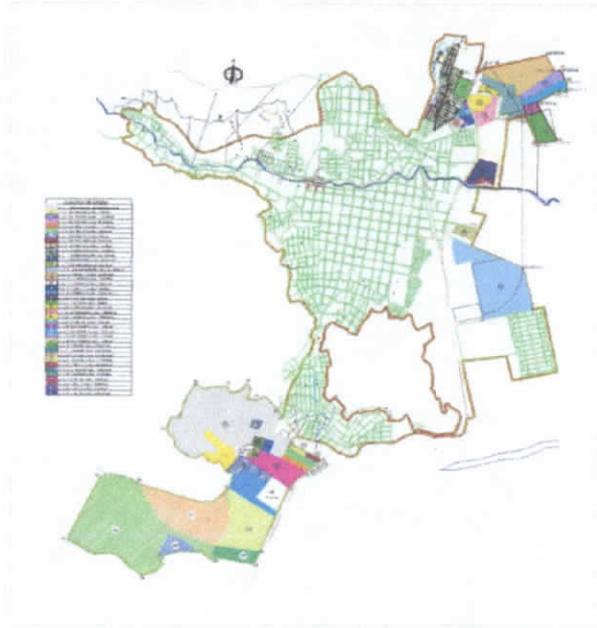
Alcaldía de Yumbo

DECRETO Nro. 030

() 07 FEB 2014

"POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFIA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL NRO. 016 DE 2013, MODIFICADO POR EL ACUERDO NRO. 021 DE 2013"

CUADRO DE AREAS	
1	LOTE 1 :37072426 ÁREA :403080.00 (aprox) m2
2	LOTE 2 : 040100030955 ÁREA: 37808 m2
3	LOTE 3 :040100030954 ÁREA : 11859.00 m2
4	LOTE 4 :040100030953 ÁREA :20723.00 m2
5	LOTE 5 : 040100031754 ÁREA: 11341.58 m2
6	LOTE 6 : 040100031618 ÁREA: 26448.3 m2
7	LOTE 7 : 040100031615 ÁREA: 4085 m2
8	LOTE 8 : 040100031689 ÁREA: 4085.30 m2
9	LOTE 9 : 040100031619 ÁREA: 1184.00 m2
10	LOTE 10 : 000200040021 ÁREA: 1959.00 m2
11	LOTE 11 : 000200040022000 ÁREA: 2916 m2
12	LOTE 12 : 000200040023 ÁREA : 8650.00 m2 *
13	LOTE 13 :040100030952 ÁREA :2321.00 m2
14	LOTE 14 : 000100020095000 ÁREA : 247269.64 m2
15	LOTE 15 :370-0424714 ÁREA : 22906.12m2
16	LOTE 16 :370-0450535 ÁREA : 7485.36 m2
17	LOTE 17 : 370-0696419 ÁREA: 1469.89 m2
18	LOTE 18 : 370-0013171 ÁREA: 10230 m2
19	LOTE 19 : 370-0604918 ÁREA : 7380.42 m2
20	LOTE 20 : 370-0313227 ÁREA : 2700 m2
21	LOTE 21 :370-752434 ÁREA : 19200m2
22	LOTE 22 : 3700543850 ÁREA: 28797.57 m2
23	LOTE 23 : 2010200020004 ÁREA: 36890.93 m2
24	LOTE 24 :370-0294404 ÁREA : 15059.00 m2
25	LOTE 25 :370-0037481 ÁREA :61007 m2 *
26	LOTE 26 :000100020075 ÁREA : 16054 m2 *
27	LOTE 27 :000100020074 ÁREA : 338531 m2 *
28	LOTE 28 :000100020073 ÁREA : 35320 m2 *
29	LOTE 29 :000100020076 ÁREA : 10050 m2 *
30	LOTE 30 :37097092 ÁREA : 44632.80 m2
31	LOTE 31 : 370440268 ÁREA : 80333.00 m2
32	LOTE 32 :370143284 ÁREA : 270000.00 m2
33	LOTE 33 : 370427883 ÁREA : 277000.00m2
34	LOTE 34 :370632317 ÁREA : 624692.60 m2
35	LOTE 35 : 370422308 ÁREA : 36952.40m2
36	LOTE 36 : 370626200 ÁREA : 45355.00m2
37	LOTE 37 :37035195 ÁREA : 1859.00 m2
38	LOTE 38 :37035178 ÁREA : 5826.00 m2
39	LOTE 39 :37035183 ÁREA : 5197.00 m2
40	LOTE 40 :37031385 ÁREA : 33800.00 m2





Alcaldía de Yumbo

DECRETO Nro. 030

() 07 FEB 2014

"POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFIA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL NRO. 016 DE 2013, MODIFICADO POR EL ACUERDO NRO. 021 DE 2013"

ARTÍCULO SEGUNDO. Se adoptan las fichas normativas aplicables a suelos urbanos con las siguientes especificaciones:

FICHA NORMATIVA	
	CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO
	AREA DE ACTIVIDAD URBANA: RESIDENCIAL
	RESIDENCIAL MIXTA RESIDENCIAL
	MULTIPLE
 DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA Risarcilla, Quindío, Chocó, Talma, Cauca, Ombúe, Pacifico	
 ALCALDIA MUNICIPAL DE YUMBO DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION E INFORMATICA	
CUADRO DE AREAS	
1	LOTE 1 :37072426 ÁREA :403080.00 (aprox) m2
2	LOTE 2 : 040100030955 ÁREA: 37808 m2
3	LOTE 3 :040100030954 ÁREA : 11659.00 m2
4	LOTE 4 :040100030953 ÁREA :20723.00 m2
5	LOTE 5 : 040100031754 ÁREA: 11341.58 m2
6	LOTE 6 : 040100031616 ÁREA: 26448.3 m2
7	LOTE 7 : 040100031615 ÁREA: 4085 m2
8	LOTE 8 : 040100031669 ÁREA: 4085.30 m2
9	LOTE 9 : 040100031619 ÁREA: 1184.00 m2
10	LOTE 10 : 000200040021 ÁREA: 1959.00 m2
11	LOTE 11 : 000200040022000 ÁREA: 2916 m2
12	LOTE 12 :000200040023 ÁREA : 8650.00 m2 *
13	LOTE 13:040100030952 ÁREA :2321.00 m2
14	LOTE 14 : 000100020095000 ÁREA : 247269.64 m2
15	LOTE 15 :370-0424714 ÁREA : 22906.12m2
16	LOTE 16 :370-0450535 ÁREA : 7485.36 m2
17	LOTE 17 : 370-0696419 ÁREA: 1489.89 m2
18	LOTE 18 : 370-0013171 ÁREA: 10230 m2
19	LOTE 19 :370-0804918 ÁREA : 7380.42 m2
20	LOTE 20 :370-0313227 ÁREA :2700 m2
21	LOTE 21 :370-752434 ÁREA : 19200m2
22	LOTE 22 : 3700543850 ÁREA: 28797.57 m2
23	LOTE 23 : 2010200020004 ÁREA: 36690.93 m2
24	LOTE 24 :370-0294404 ÁREA : 15059.00 m2
25	LOTE 25 :370-0037481 ÁREA :61007 m2 *
26	LOTE 26 :000100020075 ÁREA : 18054 m2 *
27	LOTE 27 :000100020074 ÁREA : 338531 m2 *
28	LOTE 28 :000100020073 ÁREA : 35320 m2 *
29	LOTE 29 :000100020076 ÁREA : 10050 m2 *
30	LOTE 30 :37097092 ÁREA : 44632.80 m2
31	LOTE 31 :370440268 ÁREA : 80333.00 m2
32	LOTE 32 :370143284 ÁREA : 270000.00 m2
33	LOTE 33 :370427883 ÁREA : 277000.00m2
34	LOTE 34 :370632317 ÁREA : 624692.60 m2
35	LOTE 35 :370422308 ÁREA : 36952.40m2
36	LOTE 36 :370826200 ÁREA : 45355.00m2
37	LOTE 37 :37035195 ÁREA : 1859.00 m2
38	LOTE 38 :37035178 ÁREA : 5826.00 m2
39	LOTE 39 :37035183 ÁREA : 5197.00 m2
40	LOTE 40 :37031365 ÁREA : 33600.00 m2



Alcaldía de Yumbo

DECRETO Nro. 030

() 07 FEB 2014

"POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFIA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL NRO. 016 DE 2013, MODIFICADO POR EL ACUERDO NRO. 021 DE 2013"

FICHA NORMATIVA



ALCALDIA MUNICIPAL DE YUMBO

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION E INFORMATICA

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO

AREA DE ACTIVIDAD URBANA: RESIDENCIAL

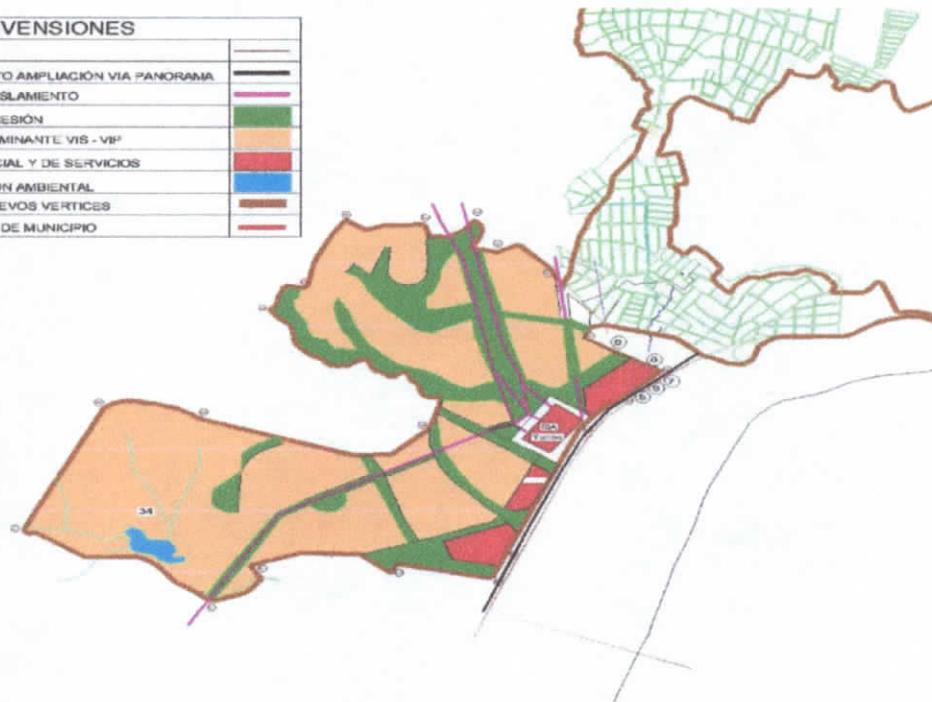
RESIDENCIAL MIXTA

RESIDENCIAL MULTIPLE



CONVERSIONES

VIA EXISTENTE	
ZONA DE AISLAMIENTO AMPLIACIÓN VIA PANORAMA	
SUJETO ZONA DE AISLAMIENTO	
SUJETO A ZONA DE CESIÓN	
RESIDENCIAL PREDOMINANTE VIS - VI*	
APLICA USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	
ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	
PERIMETRO CON NUEVOS VERTICES	
PERIMETRO ACTUAL DE MUNICIPIO	



DESCRIPCION DEL POLÍGONO SUR

Corresponde al área conformada desde el límite del sector del Barrio San Jorge, y siguiendo el sentido de la Vía Panorama que va hacia cali por la vía antigua carretera o Calle 10 hasta encontrar el callejón propal o carrera 26 siguiendo en sentido occidental, hasta encontrar el perímetro urbano existente





Alcaldía de Yumbo

DECRETO Nro. 030

() 07 FEB 2014

“POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFIA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL NRO. 016 DE 2013, MODIFICADO POR EL ACUERDO NRO. 021 DE 2013”

FICHA NORMATIVA



CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO

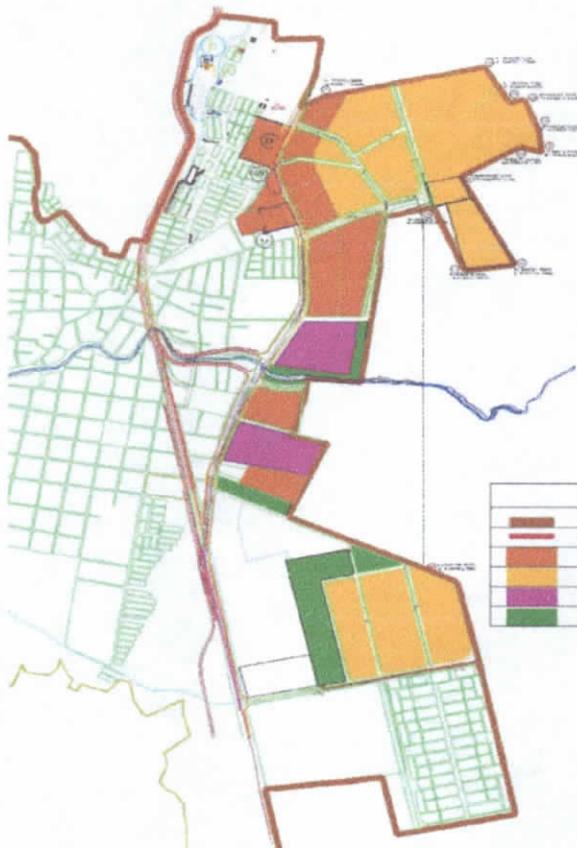
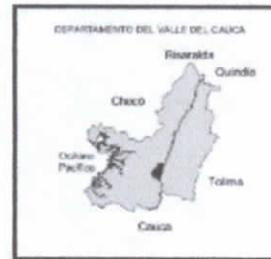
AREA DE ACTIVIDAD URBANA: RESIDENCIAL

RESIDENCIAL MIXTA

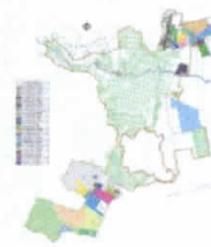
RESIDENCIAL MULTIPLE

ALCALDIA MUNICIPAL DE YUMBO

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION E INFORMATICA



CONVENCIONES	
	PERIMETRO CON NUEVOS VERTICES
	PERIMETRO ACTUAL DE MUNICIPIO
	1 - 5 PISOS
	1 - 8 PISOS
	EQUIPAMIENTO
	PROTECCIÓN AMBIENTAL



DESCRIPCION DEL POLÍGONO NORTE

Corresponde al área conformada desde La Vía Panorama, siguiendo hacia el norte colindando con predios de zona rural, al oriente limita con predios de la zona de expansión y hacia el sur limita con la Carrera 12 junto al Barrio la Estancia.



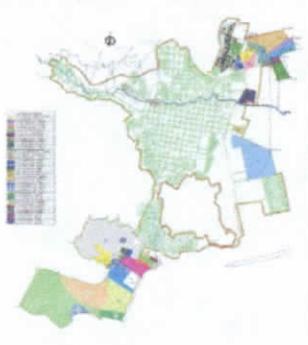
Alcaldía de Yumbo

DECRETO Nro. 030

07 FEB 2014

“POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFIA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL NRO. 016 DE 2013, MODIFICADO POR EL ACUERDO NRO. 021 DE 2013”

FICHA NORMATIVA												
 ALCALDIA MUNICIPAL DE YUMBO DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION E INFORMATICA	CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO AREA DE ACTIVIDAD URBANA: RESIDENCIAL RESIDENCIAL MIXTA RESIDENCIAL MULTIPLE											
I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES												
1.1 SISTEMA AMBIENTAL: *Se debe proteger, preservar e integrar todas las áreas cubiertas con bosques y matas de guadua (Art.26) PBOT Yumbo *Se debe proteger, preservar recuperar y mantener las áreas forestales de protección de corriente de agua (Art. 158) PBOT Yumbo 1.2 SISTEMA VIAL: * (Arteria Regional V1) A lo largo de La vía panorama del límite con la carretera antigua Cali -Yumbo existirá un aislamiento vial de 60 metros, teniendo en cuenta la ampliación en doble calzada de la antigua carretera Cali-Yumbo (Art.55) PBOT Yumbo - (Art. 2) - LEY 1228Dde 2008 "Dimensiones del sistema vial: (Art. 677-678- 679-680-681-682) PBOT Yumbo 1.3 ÁREAS DE CESIÓN PARA ESPACIO PUBLICO * el sistema de espacio publico esta determinado por el manejo del espacio publico. (Art.489) PBOT Yumbo *proporcionar espacio publico en las nuevas zonas de urbanización donde se amolia el perimetro urbano (Art. 422) 1.4 SERVICIOS PÚBLICOS: *Todo proyecto de Urbanización deberá presentar la disponibilidad inmediata de los servicios públicos avalada por la entidad prestador del servicio 1.5 ZONAS DE AMENAZAS: *Todo proyecto de Urbanización deberá presentar Estudio de Amenazas de Riesgo acorde a la LEY 1523 de 2012. 1.6 SECTOR MINERO *Todo proyecto de Urbanización deberá cumplir con lo dispuesto en el Artículo 107 del PBOT de Yumbo y demas concordantes del Orden Nacional 1.7PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA Aplica lo referente al Art. 343 y 345 del PBOT de Yumbo, y demas normas que lo modifiquen o sustituyan.												
II. USOS PERMITIDOS												
AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL USO PRINCIPAL: VIVIENDA VIP - VIS 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. En Viviendas Unifamiliares (VU), Bifamiliares (VB) : Nose permiten subdivisiones prediales En Viviendas Multifamiliares (VM): Solo sobre vias vehiculares con secciones iguales o mayores a 12 mts												
III. NORMATIVIDAD												
3,1 EDIFICABILIDAD												
ZONA NORTE												
ALTURA MAXIMA PERMITIDA												
TIPO DE VIVIENDA	VIP VIS											
NUMERO DE PISOS	1-5 1-8											
ZONA SUR												
ALTURA MAXIMA PERMITIDA												
TIPO DE VIVIENDA	VIP VIS											
NUMERO DE PISOS	1-5 1-12											
INDICES												
OTROS USOS												
MAX. DE PISOS	1-5 6-8 9-12 1-5											
IND. OCUPACION	0,60 0,50 0,40 0,65											
IND. CONSTRUCCION	1,5 2 3 3											
CESIONES OBLIGATORIAS												
Las áreas de cesión deben ser muy precisas en cuanto a seguir considerando un 20% para vías, 8% para las necesidades comunales, traducido en equipamiento para salud, educación y actividades sociales, 7% para áreas verdes y como mínimo un 10% para provisión de espacio público efectivo.												
C O M P L E S M O E S N T A R I O	<table border="1"> <tr> <td>C3 Centro Comercial</td> <td rowspan="3">Solo en manzanas aisladas</td> </tr> <tr> <td>C6 Superficie Comercial</td> </tr> <tr> <td>C7 Supermercado</td> </tr> <tr> <td>C8 Local Especializado</td> <td rowspan="2">Solo en primer piso en edificaciones residenciales</td> </tr> <tr> <td>C10 Tienda</td> </tr> <tr> <td>S4 Oficina o Consultorio</td> <td>En áreas menores a 400 m2</td> </tr> <tr> <td>S5 Local de Servicios</td> <td>Servicio técnico especializado Sobre eje vial Arterial área min.25m2 a 300m2 excepto primer piso de edificaciones residenciales</td> </tr> </table>	C3 Centro Comercial	Solo en manzanas aisladas	C6 Superficie Comercial	C7 Supermercado	C8 Local Especializado	Solo en primer piso en edificaciones residenciales	C10 Tienda	S4 Oficina o Consultorio	En áreas menores a 400 m2	S5 Local de Servicios	Servicio técnico especializado Sobre eje vial Arterial área min.25m2 a 300m2 excepto primer piso de edificaciones residenciales
C3 Centro Comercial	Solo en manzanas aisladas											
C6 Superficie Comercial												
C7 Supermercado												
C8 Local Especializado	Solo en primer piso en edificaciones residenciales											
C10 Tienda												
S4 Oficina o Consultorio	En áreas menores a 400 m2											
S5 Local de Servicios	Servicio técnico especializado Sobre eje vial Arterial área min.25m2 a 300m2 excepto primer piso de edificaciones residenciales											





Alcaldía de Yumbo

DECRETO Nro. 030

01 FEB 2014

"POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFIA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL NRO. 016 DE 2013, MODIFICADO POR EL ACUERDO NRO. 021 DE 2013"

FICHA NORMATIVA					
 ALCALDIA MUNICIPAL DE YUMBO		CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO			
		AREA DE ACTIVIDAD URBANA: RESIDENCIAL RESIDENCIAL MIXTA RESIDENCIAL MULTIPLE			
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION E INFORMATICA					
C O N D U I S C O I S O N A D O	DE1/ DE2 - Recreación y deportes/ educación	De cobertura local, con estacionamientos al interior del predio	MORFOLOGIA URBANA		
	DE3/ DE4 - Salud/ Cultura			VIP	VIS
	DE5 - Bienestar y Protección Social		LOTE FRENTE MINIMO	4,0m	6,0m
	DS6 - Administración y Gobierno	De cobertura local, y manzanas aisladas con áreas de estacionamiento al interior del predio, y manejo de Impactos urbanos. Se condiciona el Uso a los estudios de Planeación Municipal	AREA MINIMA LOTE	60 m2	62 m2
	DS8 - Carga, Transporte y Servicios Publ.		VOLADIZO	Maximo 0,60 m	
	DS9 - Seguridad y Defensa Ciudadana		ALERO	Maximo 0,60 m	
	DS12 - Abastecimiento		BALCON ANTEJARDIN PATIO POSTERIOR	Maximo 1m solo a terraza 2do y 3er piso Minimo de 6 m2 con lado minimo de 2m	condicionado obligatorio
IV. REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS					
<ul style="list-style-type: none"> Todo proyecto de urbanización deberá presentar el levantamiento topográfico del predio total donde se realice la intervención con amarre a las coordenadas municipales En conjuntos o Agrupaciones verticales u horizontales deberan plantear un estacionamiento para visitantes a razón de 1 por cada 10 unidades de vivienda. En conjuntos o Agrupaciones verticales debera instalarse ascensor a partir del 5 piso Los antejardines no son edificables No se permite estacionamientos para residentes ni visitantes en el área de los antejardines. Sobre el antejardín se podrá levantar un Talud con pendiente max. 10% y que no supere 0.50m. desde el nivel de andén. En áreas residenciales se planteara zona blanda de un 40% min. No se permite escaleras en antejardín. Aplica el Art.627 del PBOT / Ley 12 de 1987- ACCESIBILIDAD Todos los espacios deben de ir Iluminados y ventilados de manera natural en lo posible REGIMEN DE ALTURAS Y AISLAMIENTOS. Adóptase como régimen de alturas y aislamientos para las áreas de actividad Multifamiliar, articulo 645 del PBOT PARAGRAFO 2 					
		VIP	VIS	COMERCIAL	
PARQUEADEROS	UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	1 por cada 3 Unidades de vivienda	1 por cada 3 Unidades de vivienda	1 por cada 25 m2 de Comercio Util	
	MULTIFAMILIAR	1 por cada 3 Unidades de vivienda	1 por cada 2 Unidades de vivienda		
<ul style="list-style-type: none"> El uso principal de este Polígono Normativo es la vivienda (Residencia). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes áreas: *Los usos diferentes a la vivienda, se distribuirá de la siguiente manera: De ámbito local o vecinal y sectorial, deberán desarrollarse en los predios que conforman frente a las vías Arterial Principal y Secundaria. *Sobre el frente a la Calle 10 (antigua vía Cali - Yumbo) y Vía Panorama se permitirán los usos de ámbito sectorial y urbano comercial y de servicios, actividades de recreación y restaurantes. 					



Alcaldía de Yumbo

DECRETO Nro. 030

() 07 FEB 2014

"POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFIA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL NRO. 016 DE 2013, MODIFICADO POR EL ACUERDO NRO. 021 DE 2013"

FICHA NORMATIVA



ALCALDIA MUNICIPAL DE YUMBO

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO
AREA DE ACTIVIDAD URBANA: RESIDENCIAL
RESIDENCIAL MIXTA
RESIDENCIAL MULTIPLE

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION E INFORMATICA

5.1 TRATAMIENTO URBANO

TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Con este tratamiento se buscará urbanizar aquellas superficies y grandes globos de terreno que cuentan con todas las posibilidades para la dotación de servicios públicos domiciliarios...

5.1.1 APROVECHAMIENTO DIFERENCIAL

Se podrán distribuir los aprovechamientos entre predios previo acuerdo entre propietarios sin que estos superen el tope establecido por esta ficha para la totalidad del polígono normado.

5.2 CESIONES OBLIGATORIAS

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...
b) Áreas en terrenos inestables o inundables, y demás áreas expuestas a amenazas y riesgos.
c) Áreas con pendientes mayores de 30°.

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

5.3 REQUISITOS PARA URBANIZAR

En Urbanizaciones de loteo individual en no agrupación cumplirán con lo siguiente:

- a) El Lote mínimo para estas soluciones de vivienda será de Sesenta metros cuadrados (60 m2), con frente mínimo de cuatro (4.00) metros para VIP y Sesenta y dos (62 m2), con frente Mínimo de seis (6) metros para VIS.
b) El area Minima de construccion en loteo individual sera de Cuarenta y Cinco metros cuadrados (45m2)

Las urbanizaciones desarrolladas por el SISTEMA DE CONJUNTO VERTICAL (Multifamiliares), cumplirán con las siguientes disposiciones:

- * a. Altura máxima permitida: hasta doce(12) pisos, según su localizacion.
* b. Las edificaciones tendrán como frente máximo cincuenta (50) metros.
* c. Aislamientos entre edificaciones: de cinco (5.00) metros sin servidumbre de vista y de seis con cincuenta (6.50) metros con servidumbre de vista.
* d. Aislamientos en relación con los linderos del lote o predios vecinos: Posterior de tres (3.00) metros desde el primer piso; Laterales en Multifamiliares de dos (2.00) metros desde el primer piso.
* e. Las vías peatonales públicas que separen edificios al interior de conjuntos multifamiliares cumplirán con lo siguiente

AISLAMIENTO INTERNO ENTRE EDIFICIOS EN MULTIFAMILIARES EN AGRUPACIONES

Table with 7 columns: ALTURA PISOS, SECCIÓN LATERAL, LONGITUD (Mts), SECCIÓN CENTRAL, LONGITUD, ANTEJARDIN, AISLAMIENTO TOTAL (Mts). Rows include data for 1,5; 6-8; and 9-12 floors.

Cuando Existan Edificios con diferente altura, predominara el aislamiento correspondiente al de mayor altura.

*f. las vías vehiculares internas privadas tendran una seccion minima de cinco (5.00) metros de calzada y uno con cincuenta (1.50) metros de aislamiento a cada lado.



Alcaldía de Yumbo

DECRETO Nro. 030

07 FEB 2014

"POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFIA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL NRO. 016 DE 2013, MODIFICADO POR EL ACUERDO NRO. 021 DE 2013"

FICHA NORMATIVA



ALCALDIA MUNICIPAL DE YUMBO

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO
AREA DE ACTIVIDAD URBANA: RESIDENCIAL
RESIDENCIAL MIXTA
RESIDENCIAL MULTIPLE

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION E INFORMATICA

- 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 en VIP se diseñarán a razón de uno (1) por cada 3 unidades de vivienda y deberán plantearse sobre bahías, en VIS se diseñarán a razón de uno (1) por cada 2 unidad de vivienda y se plantearan al interior del conjunto, en Multifamiliares se diseñarán a razón de dos (2) por cada unidad de vivienda y todos tendrán Entre la zona de 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
*j. Sobre las vías V1, V2, V2-A, V2,B, V3 se exigirá un aislamiento como zona de antejardín de 5 metros; Sobre las vías V4, V5, se exigirá un aislamiento como antejardín de 2 metros (Art. 638) PBOT Yumbo

5.4 NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

*a. AREA COMUNAL DE USO PRIVADO

Para conjunto cerrado de veinte (20) o más viviendas, se deberán conservar un área comunal de uso privado, a razón de cinco (5) m2 por vivienda. Cuando el conjunto posea menos de 20 viviendas, el área comunal deberá ser de cien (100) m2 como mínimo.

*b. SECCIÓN DE VÍAS INTERNAS PRIVADAS

La calzada de las vías vehiculares internas de uso privado deberá tener un ancho mínimo de cinco metros (5,00) y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, será mínimo de uno con cincuenta (1,50) metros

*c. CUARTO DE ALMACENAMIENTO DE BASURAS (CAB)

Todos los conjuntos deberan contar con un cuarto de almacenamiento de basuras (CAB).
La dimensión del cuarto de Basuras debere ser de cuatro (4) metros cuadrados para conjuntos de diez (10) viviendas; esta área se incrementara a razón de un (1) metro cuadrado por cada quince (15) viviendas adicionales.

*d. ESTACIONAMIENTOS

En conjuntos verticales u horizontales los estacionamientos para residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto. No podrá ocuparse el área de aislamiento con estacionamientos.
NO Podra ocuparse parcial o totalmente el area de antejardin con estacionamientos en la vivienda de loteo individual y multifamiliar. El tamaño del estacionamiento individual al interior de la vivienda (garage), debe ser mínimo de 4,50 ml. por 2,40 ml.

*e. ALTURAS.

Las alturas maximas permitidas seran la resultante de aplicar los aprovechamientos de la presente ficha. Las alturas de las edificaciones se contarán desde el Nivel de Anden mas bajo.

*f. ALTURA DE ENTREPISO

sobre alturas y volumetrías, se acogerá como altura de piso un mínimo de dos con cuarenta (2.40) y un máximo de tres con veinte (3.20) metros lineales, entre dos pisos finos y consecutivos. (Art. 633) de PBOT,

*g. VOLADIZOS

En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín .
En predios sin antejardín: Sera el 20% como máximo, de la sección del andén. En el evento de existir tendidos de redes eléctricas aéreas, el voladizo se localizará a una distancia mínima de 1.50 Mts.con respecto a dichas redes). En ningún caso l el paramento de los pisos superiores estarán a una distancia menor. Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza. Para estos efectos la linea de demarcación verificará la existencia de esta situación. Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y lineas de alta tensión y vias peatonales sin antejardín no se permitirán voladizos. En aquellos peatonales en que la sección tenga como mínimo 5,00 metros, se podrá plantear voladizos l hasta de 0,50 metros como máximo.



Alcaldía de Yumbo

DECRETO Nro. 030

07 FEB 2014

"POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFIA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL NRO. 016 DE 2013, MODIFICADO POR EL ACUERDO NRO. 021 DE 2013"

FICHA NORMATIVA

***h. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS**

Cuando se encuentre un predio localizado al lado de una edificación que presente culata, la nueva edificación deberá conservar el aislamiento lateral establecido.

***i. FRENTE DE EDIFICACIÓN**

Sera la longitud máxima del predio menos los aislamientos laterales contra vecinos según lo estipulado por la presente Ficha Normativa

***j. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS**

No se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso.

***k. MUROS DE CERRAMIENTO LINDEROS**

Todo desarrollo de un predio debe contemplar la construcción de muros de cerramiento en sus linderos laterales y posterior, que sirvan de aislamiento visual respecto a los predios colindantes. Los muros deberán tener una altura no menor de uno con ochenta (1,80) metros, ni superior a cuatro con cincuenta (4,50) metros sobre el nivel del primer piso, donde el 30% del muro deba ser con elementos transparentes.

***l. ANTEJARDINES**

El antejardín es un elemento de propiedad privada que hace parte del espacio público. Posee funciones y valores ambientales de regulación climática, aislamiento de la contaminación, y valores paisajísticos, por lo tanto:

El antejardín, como elemento natural y ambiental conformante del espacio público, no es edificable en ningún caso.

Debe ser empedrado 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 empedrar y arborizar podrá ser inferior a un veinte por ciento (20%) del antejardín. (Art. 724).PBOT

Las edificaciones en loteo individual y en sistema de conjunto en loteo individual, se permitirá cerramiento del antejardín hasta una altura máxima de dos (2,00) metros, con muro base de 0,50 ml como máximo y el resto con elementos transparentes. El cerramiento de los conjuntos o agrupaciones que den frente a espacio público, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, distribuida así: Cero cincuenta (0,50) ml como máximo de muro base y los dos (2,00) metros restantes en elementos que garanticen su transparencia. (Art. 636 y 722) del PBOT

Sobre el antejardín, se podrá plantear un talud ascendente al primer piso, con una pendiente máxima del 10% y que no supere una altura de 0,50 metros desde el nivel de andén.

***m. SÓTANO Y SEMISÓTANOS**

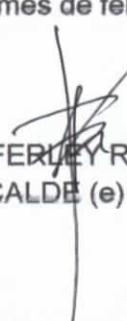
En el polígono se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos no podrán utilizarse como vivienda. Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un (1,00) metro, desde la línea de demarcación del predio, de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización.

La rampa de acceso a los sótanos y semisótanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.

ARTICULO TERCERO. Vigencia y derogatoria. El presente decreto rige a partir de la fecha de publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Yumbo (V), a los siete (7) días del mes de febrero de dos mil catorce (2014)


RONALD FERLEY ROJAS MANCHOLA
ALCALDE (e) MUNICIPAL

Proyecto: Arquitecta Lorena Hernández.

Reviso y Aprobó: Arq. Carlos Arturo Montoya Murgueitio.

Director Administrativo de Planeación

Calle 5 N° 4 - 40 Barrio Belalcázar
PBX: 6516600 - www.yumbo.gov.co
E-mail: alcaldeyumbo@yumbo.gov.co
NIT:890.399.025 - 6