



Alcaldía de Yumbo
RESOLUCION N° 104-02-02-015
30 de Agosto de 2013

“Por la cual se Regulariza y Legaliza Urbanísticamente el Barrio Panorama del Municipio de Yumbo”

El Director del Departamento Administrativo de Planeación e Informática del Municipio de Yumbo, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, el Decreto Nacional 564 de 2006, Ley 99 de 1993 y el Acuerdo Municipal 166 de 2012, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya y,

CONSIDERANDO QUE:

Corresponde a los Municipios, como entidad fundamental de la división política administrativa del Estado, organizar su territorio a través de acciones político administrativas y de los instrumentos de planificación física previstos en la Ley 388 de 1997, los cuales orientan al logro de los fines que cumple la función pública del urbanismo con sujeción a los principios que fundamentan el ordenamiento y que para encaminar la acción del Estado Municipal a solucionar estos problemas, la actual administración incorporó en el Plan de Desarrollo 2012 – 2015 “Yumbo, Garantía Colectiva”, como un **OBJETIVO ESTRATEGICO** el de “Garantizar la calidad ambiental, la funcionalidad y la ocupación segura del territorio, a través de instrumentos de normalización y planificación del mismo, así como su dotación física adecuada, para soportar el bienestar ciudadano y el desarrollo sostenible del municipio.

Los procesos de regularización y legalización urbanística como instrumentos de planificación contemplados en la Ley 9 de 1989 y ampliamente desarrollados en la Ley 388 de 1997 son aplicables en aquellos asentamientos y barrios que se han generado sin ninguna planificación.

En el año 2001 mediante el Acuerdo 028 de 2001 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), se declara, reconoce y procede a la incorporación del sector de Panorama al perímetro urbano, artículo 379.

El Artículo 101 Programa de Regularización de predios del Plan de Desarrollo 2012-2015, por medio del cual se reconocen los asentamientos informales constituidos por viviendas de interés social, a través de esfuerzos técnicos, económicos y jurídicos que estén orientados hacia la regularización o legalización urbanística y la titulación y/o legalización de predios en el Municipio de Yumbo.

El Decreto Municipal 166 del 26 de Junio de 2012 por medio del cual se adopta el procedimiento para la legalización de asentamientos humanos de origen ilegal o informal constituidos por viviendas de interés social del Municipio de Yumbo y se dictan otras disposiciones.

El barrio Panorama posee un total de 911 predios en 49 manzanas distribuidas entre los siguientes propietarios: Instituto Municipal de Reforma Urbana y Vivienda de Interés Social (IMVIYUMBO), Blanca Lilia Satizabal, Oscar Eli Buriticá, Gerardo Tobón, Horacio Ramírez Lorza y Rosalba Arboleda de Olivar y Evelio de Jesús Zapata Marín.



PROPIETARIOS	MANZANAS CATASTRALES	N° PREDIOS	SUPERFICIE m ²
INVIYUMBO	Conformado por 23 manzanas	417	82.707.94
BLANCA LILIA SATIZABAL	Conformado por 5 manzanas	164	27.148.87
OSCAR ELI BURITICA	Conformado por 8 manzanas	91	19.745.27
GERARDO TOBON	Conformado por 4 manzanas	103	15.020.62
HORACIO RAMIREZ LORZA	Conformado por 7 manzanas	110	16.337.28
ROSALBA ARBOLEDA DE OLIVAR	Conformado por 2 manzanas	23	4.995.97
EVELIO DE JESUS ZAPATA MARIN		3	12,273.18
TOTAL ÁREA DE PLANIFICACIÓN	49 manzanas	911	150.485,00 m²

Que mediante Acuerdo 009 de 2012 “Yumbo Garantía Colectiva”, en su artículo 101 establece el subprograma de Regularización y Legalización de predios; y se propone como meta la regularización y legalización de cuatro asentamientos no formales.

IMVIYUMBO como entidad competente realizó las encuestas, estudio de títulos, levantamiento topográfico y levantamiento planimétrico predio a predio del Barrio Panorama.

El Departamento Administrativo de Planeación e Informática realizó el acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de regularización y legalización Urbanística del barrio Panorama el día 21 de Octubre de 2012, la cual fue firmada por el 60.17% de la comunidad poseedora.

Una vez obtenidos la encuesta predio a predio, la aerofotografía, el estudio de títulos, el informe jurídico, el plano de loteo inicial, el informe técnico y la inspección ocular de fecha 6 de Junio de 2013 se procedió a emitir resolución 104.02.02.014 fechada el 7 de Junio de 2013, mediante la cual se da inicio al proceso de regularización y legalización del barrio Panorama del Municipio de Yumbo y a su vez se deroga la Resolución 104.02.02.013 del 24 de Octubre 2012, por no cumplir con los requisitos formales de Ley.

Mediante publicaciones realizadas en el periódico Extra el 18 de junio de 2013 en la página 5, conforme a los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo se comunicó a todas las personas que pudiesen estar interesadas o resultar afectadas con las decisiones propias del proceso de Regularización y Legalización del barrio Panorama; informando el objeto del trámite, titular responsable del trámite y el número de la resolución de inicio.



Se notificó por correo certificado a los propietarios de predios de mayor extensión del inicio del proceso de Regularización y Legalización del barrio Panorama, de la siguiente manera:

- Octubre 26 de 2012 a los Señores Horacio Ramírez Lorza, Rosalba Arboleda, Blanca Lilia Satizabal y Oscar Eli Buriticá Parra.
- Junio 18 de 2013 a los Señores Blanca Lilia Satizabal, Horacio Ramírez Lorza, Rosalba Arboleda de Olivar, Oscar Eli Buritica Parra, Gerardo Tobón, Evelio de Jesús Zapata, Armando Salcedo Tulcán y Edil Felipe Medina Narváez.

Mediante edicto fijado en cartelera publica en el Departamento Administrativo de Planeación e Informática el día 28 de Junio de 2013, se notificó a los propietarios de los predios de mayor extensión para que hicieran valer sus derechos en el proceso de legalización del barrio Panorama, dicho edicto se desfijo el 12 de Julio de 2013.

Conforme con el Decreto 564 se realizó la socialización del Estudio Urbanístico Final, publicando el primer aviso informativo en el periódico El Extra el día 23 de Julio de 2013 en la página 7 y un segundo aviso el día 4 de Agosto de 2013, previo vencimiento del plazo fijado para esta actividad. De igual manera se fijó un aviso informativo en el Departamento Administrativo de Planeación e Informática el día 24 de julio a las 8 a.m. y se desfijó el 6 de agosto a las 5 p.m.

Se suscribió el acta de compromiso urbanístico y entrega material de bienes de uso público por la comunidad del barrio Panorama y la Administración Municipal, el día 17 de Agosto de 2013, siendo firmada por 117 habitantes del barrio Panorama y soportada por la firma del Director del Departamento Administrativo de Planeación e Informática.

El Departamento Administrativo de Planeación e Informática, una vez realizados los estudios, diseños y planos respectivos para la aprobación del proyecto urbano, y luego de verificar los requerimientos establecidos en el Decreto Nacional 564 de 2006 y el Decreto Municipal 166 de 2012, para adoptar el presente proyecto urbano para la regularización urbanística del barrio Panorama considera viable la aprobación del mismo.

Por lo anterior,

RESUELVE

ARTICULO 1°. REGULARIZACION Y LEGALIZACION URBANISTICA DEL BARRIO PANORAMA DEL MUNICIPIO DE YUMBO. Declárese regularizado y legalizado urbanísticamente el barrio Panorama del Municipio de Yumbo, según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 028 de 2001, identificado en el área de Planificación, cuya delimitación se encuentra determinada en el artículo 6° de la presente Resolución. Se reconoce la existencia del asentamiento humano, se aprueban los planos urbanísticos, se expide la reglamentación urbanística y las acciones de mejoramiento barrial.



De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 564 de 2006, artículo 122, esta legalización implica la regularización del asentamiento humano.

PARAGRAFO 1: El presente Acto administrativo no contempla la legalización de los derechos de propiedad de los poseedores y ocupantes del área de planificación.

PARAGRAFO 2: En concordancia a lo dispuesto en el artículo 123 del Decreto 564 de 2006, no procede la legalización en las partes del asentamiento que se encuentren ubicados en suelo de protección señalados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en el Estudio Geológico, Geofísico y Geotécnico realizado para determinar la aptitud del predio, ejecutado por la empresa COREX en Marzo de 2013.

ARTÍCULO 2° CONTENIDO BÁSICO DE LA RESOLUCIÓN DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN. Hacen parte integral de esta resolución de Regularización y Legalización Urbanística, la lista de planos, el informe de soporte técnico y los perfiles viales. Los anteriores así como los demás documentos que soportan el proceso se encuentran en su totalidad en el expediente de Regularización y Legalización Urbanística del barrio Panorama.

ANEXO	A
	PLANOS A ESCALA 1:1000, EN FISICO Y ARCHIVO DIGITAL
	<ol style="list-style-type: none">1. Levantamiento topográfico inicial2. Adecuación vial existente3. Delimitación área de estudio4. Equipamientos5. Consolidación alturas6. Avalúos7. Consolidación Materialidad8. Riesgos9. Sectores10. Usos actual11. Perfiles topográficos12. Acueducto13. Alcantarillado14. Equipamiento Educativo y Vial15. Espacio Público16. Propietarios por Manzana17. Uso propuesto18. Zonas de amenazas y riesgo no mitigable19. Proyección de alturas20. Zonas de reserva para el desarrollo de sistemas generales21. Zonas de protección ambiental22. Proyecciones para ejecución23. Nomenclatura24. Plano definitivo de loteo



ANEXO	B
	Informe soporte técnico

ANEXO	C
	Perfiles viales

TITULO I GENERALIDADES

ARTICULO 3°. PRINCIPIOS DE LA PRESENTE RESOLUCION. La presente resolución de Regularización y Legalización Urbanística se fundamenta en los principios señalados en el artículo 2 de la ley 388 de 1997 y los principios establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo.

Principios:

1. Función social y ecológica de la propiedad
2. La prevalencia del interés general sobre el particular
3. La distribución equitativa de las cargas y beneficios

ARTICULO 4°. ALCANCES. Las normas urbanísticas y constructivas, así como las disposiciones programáticas aprobadas en la presente Resolución, se aplicaran en el área de intervención delimitada en el artículo 6° y cartografiada en el plano N°3, tanto para los desarrollos y edificaciones existentes, como para los nuevos desarrollos.

Este acto administrativo hace las veces de licencia de urbanismo, razón por la cual se constituye en el fundamento para el trámite de las licencias de construcción de obra nueva o de reconocimiento de las edificaciones existentes.

ARTICULO 5°. PREVALENCIA NORMATIVA. Es aplicable al área objeto de la presente Resolución de Regularización y Legalización, las normas estructurantes y generales establecidas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 028 de 2001.

TITULO II ÁREA DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 6°. DELIMITACIÓN DEL ÁREA. El área de planificación sobre la cual se aplicara la siguiente normatividad está conformada por 195.195.83 m², delimitada de la siguiente manera: por el occidente la Calle 6 A y la Calle 7, por el oriente la Calle 7G y calle 7F, por el norte la Carrera 16 E y la Carrera 16 G y por el sur la Carrera 18G, Calle 7B y Carrera 18C.

Por el Norte: Colinda con el barrio Buenos Aires a eje de vía de la carrera 16 E en línea continua con una longitud de 70.70 ml.

Por el Sur: Colinda con el barrio IMVIYUMBO San Jorge a eje de vía de la carrera 18 C en línea quebrada en longitud de 104.67 ml hasta el eje de vía de la calle 7 B en línea continua de 215.45 ml hasta el eje de vía de la Carrera 18 G en línea quebrada de 166.66 ml.



Por el Occidente: Colinda con el Sector el mirador a eje de vía de la calle 6 A hasta la carrera 17 C con una longitud de 319.37 ml, continuando por el mismo eje de vía que cambia de nombre a calle 7 hasta la carrera 16 E de 535.35 ml.

Por el Oriente: Colinda con predio rural propiedad del Señor Leodogildo N en línea quebrada en una longitud de 136.66 ml, llegando hasta la carrera 16 G como elemento delimitante en línea continua con una longitud de 64.87 ml, hasta la calle 7G como elemento limitante en línea quebrada con una longitud de 167.75 ml y Colinda con la carrera 16 J bordeándola en línea continua con una longitud de 38.87 ml hasta la calle 7 F bordeándola en línea quebrada de 454.63 ml, hasta la carrera 18 colindando con el barrio Alto San Jorge con eje de vía de la calle 7F hasta la carrera 18C.

MANZANAS QUE CONFORMAN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

MANZANAS CATASTRALES	SUPERFICIE M2
Sin asignación catastral	2032.83
646	1602.12
641	1710.37
568	2178.73
578	4608.86
647	3104.09
645	1536.23
644	1136.58
642	1954.77
643	1125.64
567	2038.60
565	2.466.69
566	2.262.02
564	2245.78
639	3402.65
638	2002.00
637	2729.77
559	817.93
560	2779.91
561	2783.02
562	2883.90
563	2602.30
605	2666.61
590	2617.80
589	2489.27
558	711.88
557	2592.17
556	2428.97
555	2560.87
554	2757.86
553	2804.72
552	3495.51
551	3.300.00
753	1189.90
543	2344.80



544	3585.21
545	4125.25
546	5000.00
547	4994.45
548	3511.97
549	973.30
585	917.35
579	1970.86
584	1894.67
580	2202.45
583	1616.21
581	1312.50
582	1380.08
49 MANZANAS	115.449.35

PARAGRAFO: La delimitación del área de planificación se muestra en el plano del Anexo A, No 3.

ARTICULO 7° Zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios

Infraestructura Vial

Con relación a las áreas de reserva para la adecuación y ampliación de vías, se hace necesario la adquisición de predios, el reasentamiento y reubicación de población para la realización de conexiones y/o dar continuidad a tramos carreteables, en tal sentido se proyectan algunas acciones que se desarrollan posteriormente.

Servicios Públicos

El barrio Panorama cuenta con una cobertura del 100% en las redes de energía y acueducto, por lo tanto no se alude a zonas de reserva para la expansión de redes. Las empresas prestadoras de servicio no generaron requerimientos espaciales de tipo operativo ni administrativo como oficinas, plantas de tratamiento etc.

ARTICULO 8° Elementos de la zona de protección ambiental

Quebrada guabinas

Conforma uno de los zanjones naturales para la escorrentía de aguas lluvias, sobre la cual se han localizado viviendas, no sólo sobre la franja forestal protectora, sino sobre la misma corriente o cauce de agua, incidiendo negativamente en la distribución por manzanas, por lotes y sobre la ubicación de las viviendas.

Laguna de los patos

Con relación a las “áreas de protección de humedales en el entorno urbano” el PBOT de Yumbo (2001) en el artículo 177 indica que éstas corresponden a 30 metros alrededor de los Humedales identificando el humedal denominado “Charco de los Patos” ubicado en Panorama Bajo, así mismo se categoriza como patrimonio natural de la ciudad y hace parte de la propuesta de recuperación del espacio público efectivo con un área de 12,902,95 (mts). El PBOT plantea en el artículo 434 la recuperación e incorporación de este humedal que se constituiría como un pequeño lago, complementado con amplias zonas verdes, senderos, arborización, **amoblamiento**, equipamientos e infraestructuras necesarias para constituirlo como un espacio público



efectivo, posibilitándose la integración al espacio público de un ecosistema surgido a partir de aguas confinadas.

Zonas de protección y adecuación de taludes

En el barrio Panorama se considera importante proteger y adecuar taludes (porción de tierra con cambios de nivel) los cuales se encuentran ubicados a lo largo de: 1) la calle 7F entre carreras 16J y 17C, 2). Calle 7G entre carreras 16J y 16G y 3) La calle 7 entre carreras 16G y 16E, que corresponden a la zona norte del barrio en el límite con el barrio Buenos Aires.

ARTICULO 9° LINEAMIENTOS AMBIENTALES. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 del Decreto 564 de 2006, no procederá ningún tipo de actuación urbanística en las áreas con restricciones ambientales, retiros de quebradas, zonas de tratamiento de taludes, zonas no urbanizables.

ARTICULO 10° AREA DE MANEJO AMBIENTAL. Está conformada por las zonas de retiro de la quebrada Guabinas (16.275.66 M²) zona de recuperación de taludes (92.473.7 M²) y zona conocida como el “Charco de los patos” (12.273.18 M²) con una **superficie total de 53.066.24 m².**

TITULO III

APTITUD GEOLÓGICA PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

ARTICULO 11° Zona de amenazas y riesgo no mitigable. En el área objeto de estudio no se encuentran zonas de amenazas y riesgo no mitigable.

ARTICULO 12° APTITUD GEOLÓGICA DEL SUELO. El estudio Geológico, Geofísico y Geotécnico para determinar la aptitud y ocupación del suelo realizado por la empresa COREX, en el área de planificación se localizan suelos tal y como se determina a continuación: zonificación del lote en Zonas Urbanizables, Zonas de Urbanización Restringida y Zonas No Urbanizables.

En el lote corresponde a zonas con pendientes menores del 40% en su mayor parte se presentan en el centro y oriente del lote, no existen procesos erosivos intensos ni se presentan fenómenos de remoción en masa activos y cumplan con los factores de seguridad de acuerdo al análisis de estabilidad de taludes. De acuerdo a los ensayos geofísicos realizados mediante líneas de refracción sísmica la exploración del subsuelo presento resultados satisfactorios, corroborando la estratigrafía típica del sector. El área es de 21.436 M² correspondiendo un 55% del total del lote.

Zonas aptas para urbanizar

De acuerdo a los resultados de la exploración del subsuelo mediante líneas de refracción sísmica y perforaciones y análisis de laboratorio, donde muestran que los depósitos de ladera presentan espesores menores de 1.50 metros, las pendientes son menores del 25%, estas zonas son aptas para urbanizar y los limitantes son mínimos para construir. Ocupa la parte nororiental del barrio entre la calle 7 a 7F con carreras 16H hasta casi la carrera 17^a.



Zonas con Limitantes

Básicamente corresponde a zonas donde las pendientes alcanzan entre un 12 a 35%, se debe tener en cuenta los requerimientos mínimos para la intervención del talud (Estudios de suelos, cortes del talud no muy altos). Esta zona está localizada al sur y al noroccidente del barrio Panorama.

Zonas con restricciones

Básicamente corresponde a algunos sectores al sur del lote proyecto donde se presentan pendientes mayores del 35%. La construcción sobre estos terrenos está limitada a su altura de las viviendas, no puede exceder los dos pisos, cualquier tipo de intervención al talud se debe requerir del estudio geotécnico, requisito indispensable y que nos permitirá mantener estable el talud (Ver Mapa No 8). Ocupan casi toda la zona central y sur del barrio.

En la zona de amenaza media por fenómenos de remoción en masa al norte de La Huecada, cualquier tipo de intervención sobre el talud requerirá de medidas de mitigación (muros, gaviones, terraceos) con sus respectivos estudios técnicos, de tal manera que garantice la estabilidad del talud.

Zonas No Urbanizables

En el área de estudio se definieron como áreas no ocupables:

- La franja de protección, conservación y recuperación del cauce de la quebrada Guabinitas.
- Zona de protección y adecuación de taludes a lo largo de la calle 7F entre carreras 16H a 17ª.
- Zona de taludes naturales que en la actualidad no se han intervenido y que debido a su pendiente se deben de proteger, se presenta al norte del barrio Panorama, colindando con el barrio Buenos Aires (achurado).

RECOMENDACIONES

- La estratigrafía del área de estudio está limitada básicamente a rocas diabásicas pertenecientes a la Formación Volcánica. Las rocas terciarias pertenecientes a la Formación Guachinte y a los Depósitos de Ladera.
- Se elaboró el mapa de pendientes teniendo en cuenta los siguientes rangos: 0-12%, 12-25%, 25-40% y >40%.
- Dentro del principal proceso erosivo fuerte que se presenta corresponde a la erosión por escorrentía superficial, ya que carece de dicha infraestructura para poder mitigar el problema.
- En términos generales, los materiales del proyecto presentan propiedades geomecánicas competentes para apoyar las viviendas proyectadas de categoría baja (hasta dos pisos). Cargas mayores deberán ser analizadas mediante un estudio geotécnico particular debidamente soportado técnicamente y considerando su efecto en la estabilidad global de los taludes.
- Todo corte y talud, deberá protegerse de la erosión y socavación, mediante zanjas de coronación, con entrega a estructuras de disipación. Así mismo se deberá



empradizar o, proteger de la desecación mediante concreto lanzado (“champeado”) sobre malla venada.

- Si se deben plantear muros de contención, pueden diseñarse con los parámetros mostrados en la tabla No 5.2 a 5.4 Estos muros deberán ser dotados de drenajes y filtros a fin de reducir presiones hidrostáticas. Una investigación geotécnica particular debe ser adelantada en el caso de diseños definitivos.
- Se definieron dos tipos de amenaza: una está asociada a los fenómenos de remoción en masa. Algunas viviendas expuestas a inundación por encontrarse cerca al cauce de la quebrada Guabinitas.
- Se definieron cuatro zonas de aptitud: Zonas aptas, zonas con limitantes, zonas con restricciones y zonas no aptas para urbanizar.
- En el área de estudio se definieron como áreas no ocupables:
 - La franja de protección, conservación y recuperación del cauce de la quebrada Guabinitas.
 - Zona de protección y adecuación de taludes a lo largo de la calle 7F entre carreras 16H a 17A.
 - Zona de taludes naturales que en la actualidad no se han intervenido y que debido a su pendiente se deben de proteger, se presenta al norte del barrio Panorama, colindando con el barrio Buenos Aires.
 - Se recomienda realizar los respectivos estudios de suelos.

TITULO IV MODELO DE OCUPACIÓN

ARTICULO 13°. MODELO DE OCUPACION. El proyecto urbano de Regularización y Legalización urbanística para el barrio Panorama está encaminada al mejoramiento integral de las condiciones de vivienda y hábitat y define un Modelo de Ocupación del Territorio soportado en el conocimiento de sus características particulares, dinámicas territoriales y referentes normativos, potenciándolos a través de la articulación de las especialidades públicas y la preservación de las características ambientales, en beneficio de la comunidad, el entorno y la funcionalidad y calidad espacial del barrio.

En ese orden de ideas, el Proyecto Urbano consolida un modelo de ocupación que si bien reconoce la construcción social del barrios que conforma el área de planificación, determina la recuperación e integración de sus elementos estructurantes naturales como son la quebrada Guabinitas, la laguna de Los Patos y el sector las Tetras, buscando privilegiar la sostenibilidad ambiental, la calidad del espacio público y la ocupación segura del territorio, así como la articulación entre la ciudad consolidada y la ciudad por consolidar, a través de estos determinantes ambientales.

De igual manera, a partir del respeto por la heterogeneidad del hábitat y del tejido social, el Proyecto Urbano determina áreas de equipamiento colectivo, de malla vial y de servidumbre para servicios públicos, que garantizan mejores condiciones de ocupación del territorio, mejoran la movilidad dentro de la zona y la conectividad de ésta con la ciudad, potencian el disfrute del paisaje, ordenan y favorecen el espacio público, determinan acciones de ocupación y uso del territorio que privilegian el interés colectivo y garantizan el cumplimiento de los fines de la función pública del urbanismo.



El modelo parte de reconocer la comunidad allí asentada y propende por su permanencia en el territorio que habitan, razón por la cual los temas de generación de ingresos y formación del capital social son constitutivos del mejoramiento integral de ese territorio, que sumados a los lazos comunitarios fortalecidos durante este proceso y el ejercicio para proyectar el bien colectivo, fundamentan su participación en la gestión para la construcción de su hábitat en forma democrática e incluyente.

ARTICULO 14°. OBJETIVOS DE LA LEGALIZACION. Son objetivos de la resolución de Regularización y Legalización Urbanística los siguientes:

OBJETIVO GENERAL

La Legalización y Regularización del barrio Panorama pretende el reconocimiento oficial del territorio, aprueba los planos correspondientes, la reglamentación respectiva y las acciones de mejoramiento barrial, definiendo un modelo de ocupación del territorio, sustentado en el respeto por el espacio público, la resignificación de los suelos de protección, una eficiente y coherente disposición de equipamientos, una red vial que permita una adecuada movilidad y conectividad urbana; de tal manera que se eleve la calidad de vida de sus moradores, promoviendo la construcción de sentidos colectivos de ciudad.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Consolidar en el proceso de legalización urbanística un enfoque de construcción de territorio, que permita generar espacios de reflexión y configurar sentidos de apropiación, pertenencia y espacialidad, reconociendo la capacidad de agencia de la comunidad.
- Disminuir los factores de exclusión y segregación socio-económica y espacial causados por la falta de reconocimiento oficial del barrio.
- Aprobar las acciones de mejoramiento urbanístico, relacionadas con equipamientos, sistema vial y transporte, medio ambiente, espacio público, servicios públicos, vivienda etc.
- Generar normatividad urbana para el barrio Panorama del Municipio de Yumbo.
- Constituir un marco de referencia para orientar las iniciativas y recursos de inversiones públicas, privadas y comunitarias.

TITULO V PROYECTOS Y OBJETIVOS

ARTICULO 15°: PROYECTO Espacio público natural

OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Propender por la articulación de las zonas verdes publicas adyacentes a las vías existentes y las generadas en virtud de la regularización urbanística, en las cuales no



se podrá construir, cementar y/o asfaltar, aislar, privatizar o limitar su uso por parte de particulares.

Recuperar los suelos de protección ambiental, relacionados con los cauces de quebradas y zonas de taludes que se localizan dentro del área de planificación, de manera que se promueva la resignificación del espacio público natural como incidente de la calidad de vida.

ARTICULO 16°: PROYECTO Espacio Público Artificial

OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Se pretende mejorar la calidad del espacio público disponible en el barrio Panorama, mediante la adecuación del existente, la creación y organización de espacios públicos naturales y artificiales, que permitan diversificar las opciones de recreación, movilidad, participación ciudadana y comunitaria, salud, educación, cultura y deporte etc.

Conservar, proteger, mantener y mejorar las zonas de espacio público definidas para el área de planificación, según el artículo 295 del PBOT referenciadas en el mapa Forcomur 07 Número.

ARTICULO 17°: PROYECTO Recuperación y protección ambiental

OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Recuperar y mejorar paisajísticamente los suelos de protección, conformados por las zonas de riesgo, las zonas de protección ambiental, los retiros de quebrada y las áreas de borde urbano-rural, que se localizan dentro del área de planificación, a través de acciones de manejo con criterios de sostenibilidad ambiental y resignificación urbana, para incorporarlos al Sistema de Espacio Público del Municipio, de manera que contribuyan a elevar los estándares de espacio público.

ARTICULO 18°: PROYECTO Infraestructura vial y movilidad

OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Priorizar el mejoramiento de la infraestructura vial para la movilidad peatonal y vehicular en la zona y su articulación al sistema de transporte público del municipio, igualmente generar las vías necesarias para garantizar una adecuada movilidad. Se pretende generar una adecuada red peatonal que facilite el acceso y circulación de la población así como propiciar una estructura espacial pública-privada más eficiente y adecuada, fortaleciendo las centralidades, estructuras y equipamientos en el entorno. Para el logro de la movilidad peatonal se propone el establecimiento de andenes y zonas de transición tanto para el mejoramiento del desplazamiento de los transeúntes como para facilitar el acceso a las viviendas. Se proyecta la implementación de una cobertura vegetal ubicada parcialmente en área de transición, con el objetivo de disminuir los efectos de la radiación solar, el mejoramiento paisajístico y mejorar la calidad del aire.

Se proyecta la construcción, reparación y adecuación de vías funcionales que garanticen la accesibilidad, movilidad y el desplazamiento vehicular, mejorándolos a través de la ampliación y adecuación de las vías vehiculares existentes.



ARTICULO 19°: PROYECTO Equipamientos

OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Se pretende dotar al barrio Panorama de equipamientos destinados a la educación, la participación, organización social y comunitaria, recreación, desarrollo del deporte y la cultura, con el fin de ampliar la cobertura en infraestructura y servicios, elevar la calidad de vida de los pobladores y de igual manera promover la generación de espacios públicos para fortalecer la ciudadanía y la convivencia.

ARTICULO 20°: PROYECTO Servicios públicos Domiciliarios

OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Optimizar y garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios según las especificaciones técnicas.

Dotar al barrio Panorama de una red de alcantarillado de manera que las aguas servidas no sean evacuadas a los cauces naturales.

ARTICULO 21°: PROYECTO Vivienda

OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Garantizar el derecho a una vivienda digna a partir de diferentes acciones previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Municipal de manera que se eleve la calidad de vida de la población mediante el mejoramiento de sus condiciones de hábitat, así mismo propender por el reasentamiento y/o reubicación de familias localizadas en zonas de riesgo o protección ambiental, en espacios destinados a la adecuación de equipamientos y proyecciones viales; haciendo uso de los diferentes instrumentos y recursos disponibles de acuerdo con las prioridades establecidas y las disponibilidades presupuestales.

Acompañar los procesos de mejoramiento de vivienda, que cumplan los requisitos de asignación de subsidio, de manera que se garanticen las condiciones mínimas de habitabilidad y el mejoramiento de la calidad de vida de las familias.

Propender por la titulación y legalización de los predios propiedad del Municipio de Yumbo que cumplan con los requisitos y procedimientos establecidos en la reglamentación vigente, así como las negociaciones para adquirir los predios de mayor extensión de propiedad de particulares, para su futura titulación y legalización.

ARTICULO 22°: PROYECTO Social

OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Contribuir a construir confianza y credibilidad entre la administración y la comunidad del barrio Panorama del municipio de Yumbo, a través de procesos derivados de la regularización y legalización urbanística.

Promover la participación de las organizaciones no gubernamentales y comunitarias, después de la legalización urbanística para garantizar sostenibilidad y ejecución del mismo.



Contribuir a la articulación de instituciones, de tal forma que se propicie el trabajo concertado en pro de los objetivos y acciones de mejoramiento del barrio propuestas en la legalización del mismo.

TITULO VI ACCIONES DE MEJORAMIENTO

ARTICULO 23°. INFRAESTRUCTURA VIAL Y MOVILIDAD. Se encuentra soportada por el sistema vial y de transporte, se describen a continuación:

El barrio Panorama posee 42.894.46 m² de vías, se plantea la redefinición de la línea de paramento teniendo en cuenta el grado de consolidación del barrio y las condiciones topográficas del sector, siendo afectados los predios relacionados en el plano urbanístico final.

ACCIONES:

- Culminación vía "Portachuelo" con sus correspondientes andenes a cada lado de vía, incluyendo los del tramo de la primera etapa.
- Adecuación de la carrera 16 G como elemento de descongestión para el barrio, generando una conexión norte sur en el barrio por medio de la calle 7 G y 7F.
- Gestionar la reubicación y/o reasentamiento de 5 predios para generar continuidad vial, se hace referencia a predios ubicados en la manzana sin asignación catastral para dar continuidad a la carrera 16 G, se proyecta adquirir el predio de la manzana 639 para darle continuidad a la calle 7 B Bis entre la carrera 16J y 16 K (predios sin construcción), predio ubicado esquina de la calle 7 B con carrera 17 C de la manzana 562 para darle continuidad a la carrera 17 C, dos predios esquineros de la manzana 557 para darle continuidad a la carrera 17 C.
- Gestionar el diseño y la construcción del muro de contención Carrera 18 C entre Calles 7B hasta la Calle 7D.
- Según el grado de consolidación del barrio se definen las siguientes vías como peatonales: la Calle 6 B entre carrera 17C y carrera 18 a, la carrera 18 d entre calle 6c y calle 7^a, parcialmente la carrera 18 f entre calle 6c y calle 7^a. El resto de vías se definen como vehiculares con diferentes calzadas de 3 metros, 5 metros, y 6 metros.

Sistema de Transporte: Se proyecta una cobertura inicial definida por las vías de primer orden.

Debido a la importancia de la vía Portachuelo, la cual conecta el centro del municipio con el sector de la glorieta de Las Américas, se proyecta implementar un segundo circuito para que sea cubierto por las empresas prestadoras del servicio público de transporte. Dicho circuito cubriría la calle 7D hasta la Cra 17, empatando en la calle 7, bajando por la calle 6B, girando por la carrera 18 C hasta la calle 6 C, hasta la Carrera 18 G.



ARTICULO 24° SERVICIOS PÚBLICOS

-Se Culminara la red existente de alcantarillado en la parte norte del barrio, aproximadamente 1.100 ml, específicamente Calle 7G entre Carreras 16 J y 16G, la calle 7E entre 16 K y 16 G, calle 7C entre Carrera 16 I y calle 7, carrera 16H en toda su extensión, la carrera 16 I entre calle 7 C y calle 7, la carrera 16 J entre calle 7C y 16 J, La carrera 16 K en toda su extensión.

-Terminación de la red de aguas lluvias ubicada en la carrera 17C con calle 7 D, que afecta 30 predios de la manzana 552, garantizando su correcto funcionamiento.

-Mejoramiento del sistema de acueducto con las especificaciones técnicas requeridas de tal manera que se garantice continuidad en el servicio de agua, por lo menos durante 8 horas diarias.

-Reparación del sistema de rebose del tanque de almacenamiento de agua potable ubicado en la parte alta.

ARTÍCULO 25° SISTEMA EQUIPAMIENTOS

Con el fin de mejorar el equipamiento destinado a la educación, la participación comunitaria, organización social, la recreación, deporte y cultura y ampliar la presencia Institucional en el área de planificación se proyectan las siguientes acciones:

-Gestiones de adquisición de 11 mejoras ubicadas en las manzanas 565 y 566, para habilitar suelo destinado a la ampliación de la planta física Institución educativa Juan XXIII, sede Panorama, con usos de servicio comunitarios complementarios.

-Gestiones para el diseño y la construcción de la zona comunitaria con proyección en la Calle 7 Con Carrera 17, contiguo a la Institución educativa Juan XXIII, sede Panorama, planteándose cancha múltiple como elemento de enlace entre las actividades de la institución educativa y de servicios comunitarios complementarios.

-Gestiones para la implementación de un puesto de seguridad militar en el sector las Tetas contiguo a la cancha.

-Gestiones para el diseño y adecuación del equipamiento recreativo en el sector las Tetas, que potencialice el espacio para el desarrollo de actividades deportivas múltiples, así como la condición paisajística del lugar y actividades de contemplación, proyectando la construcción de canchas múltiples y una plazoleta con sus respectivos muebles (bancas, cubierta pérgola, rampa y escalinatas).

ARTÍCULO 26° RECUPERACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

-Gestionar la adecuación de la laguna de Los Patos como escenario recreativo, a través de la adquisición de 12,273.18 m2 al Señor Evelio Zapata. Se proyectan espacios para el esparcimiento y contemplación (senderos perimetrales con su respectivo diseño paisajístico), una cancha múltiple y, de requerirse, un espacio amortiguador del sistema de aguas lluvias (esta proyección se encuentra supeditada a estudios de inundabilidad).



-Gestionar la reubicación de la población asentada en área de protección de taludes y área de protección de cauces en el sector de Guabinitas, total 57 predios, respetando el área de protección definida por el PBOT.

-En la zona norte sector Las Tetas, realizar la protección del talud natural definido por los estudios geológicos, geotécnicos y geofísicos.

-Gestionar el diseño y construcción de las obras complementarias definidas por el estudio de inundabilidad que actualmente se adelanta por parte de la Secretaria de Infraestructura del Municipio de Yumbo.

-Optimizar el sistema de evacuación de aguas lluvias.

ARTÍCULO 27° ESPACIO PÚBLICO

- Gestión para la construcción de una pista de bicigrós ubicada en el sector las tetas, aprovechando la topografía del lugar.
- Proyección de la construcción de una ciclo ruta paralela al cauce de la quebrada Guabinitas.
- Proyección de un sendero ecológico acompañando el cauce de la quebrada Guabinitas.
- Aprovechamiento de una franja del área de transición para la ubicación de una zona verde para mitigar la radiación solar en el sector y mejorar la calidad del aire. Los espacios públicos a generar mediante este tipo de actuación son:

ESPACIO PUBLICO	M2 A GENERAR DE ESPACIO PUBLICO
Sendero Ecológico Guabinas	16.275.66 M2
Área de transición	6.380.8
Laguna de los patos	12.273.18 M2
Sector Las Tetas	16.966.70 M2

ARTÍCULO 28° VIVIENDA

- Gestionar la titulación de los predios fiscales con un área de 82.707.94 m2
- Gestionar otorgamiento de subsidios de mejoramiento de vivienda.
- Gestionar la adquisición y titulación de los predios de particulares de mayor extensión:

Blanca Lilia Satizabal: 27.148.87

Horacio Ramírez Lorza: 16.337.28

Gerardo Tobón: 15.020.62

Rosalba Arboleda de Olivar: 4.995.97

Oscar Eli Buritica Parra: 19.745.27



ARTÍCULO 29° SOCIAL

Promover procesos de formación ciudadana enmarcados en las responsabilidades individuales y colectivas frente a las regulaciones sobre el ordenamiento territorial y social.

- Propender por la gestión y el soporte institucional para la ejecución de las acciones y proyectos derivados de la legalización urbanística.
- Contribuir al desarrollo económico del barrio a través de la planificación de diversas acciones sectoriales orientadas a la generación de empleo, fomentando actividades productivas, de comercio, artesanales y/o de manufactura; así como la capacitación y formación para el trabajo, lo que permite el mejoramiento de las condiciones de vida, de los ingresos económicos y la sana convivencia social en detrimento de las dinámicas de conflicto, violencia y exclusión.

TITULO VII NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

ARTICULO 30°. CATEGORIAS GENERALES DE USO. Áreas 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.

El barrio Panorama se encuentra según sus condiciones en la categoría de Áreas de actividad residencial, según el PBOT (artículo 557), la cual a su vez se divide R1, R2, R3, R4 y R5, correspondiéndole al barrio la “R2 o de mejoramiento urbano en consolidación”.

ARTICULO 31° AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R2 O DE MEJORAMIENTO URBANO EN CONSOLIDACION. Determinase como Área 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.

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.



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.

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.

Para los usos no compatibles y que existan con antelación a la presente Resolución Urbanística, tendrán el carácter de transitorio y por un término definido por 2 (dos) años, según Decreto 1469 de 2010 de conformidad con su actividad, tiempo en el cual se deberá hacer las correcciones, mitigaciones o traslados según sea el caso.

El Departamento Administrativo de Planeación conjuntamente con el Consejo consultivo de ordenamiento territorial estudiará las implicaciones y expedirán sus recomendaciones al respecto dentro del marco de los procedimientos legales a que haya lugar.

Determinese un lote mínimo de 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. Esta norma aplica para las construcciones nuevas, las construcciones estructuradas antes de esta resolución que no cumplan con esta normatividad no estarán obligadas a cumplir con estas disposiciones.

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. 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, este espacio estará definido desde la línea de paramento hacia el interior del predio.

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.

ARTÍCULO 32° USOS PROYECTADOS PARA EL BARRIO PANORAMA. El proceso de regularización y legalización urbanística ha proyectado para el barrio panorama los siguientes usos:

- En la zona norte sector "las tetas" y en el costado oriental del barrio paralelo al cauce de la quebrada Guabinas se proyecta una zona de protección de taludes naturales.
- Área de protección de cauces para la quebrada Guabinas.
- Uso residencial R2 en las zonas aptas para el mejoramiento urbano en consolidación.
- Uso Institucional en la manzanas 565 y 566 siendo esta las sedes de la institución educativa Juan XXIII sede panorama (ocupando parcialmente el predio de la manzana



566) y en las manzanas 583 y 584 Institución educativa Juan XXIII sede Villa Esperanza (ocupando parcialmente el predio de la manzana 583 y 584).

-Uso protección de Humedal en la zona sur conformado por el Charco de los Patos.

-Uso mixto (residencial y comercial) que se desarrolla a lo largo de la vía principal (vía portachuelo) y sobre la carrera 18 A, 18 C y Calle 6 C.

ARTÍCULO 33° NORMAS RELACIONADAS CON VIAS Y MOVILIDAD

Secciones Viales: a continuación se relacionan las secciones viales en el área de planificación:

JERARQUIA	NOMENCLATURA	SECCION TOTAL	ANDENES	TRANCISION	CALZADA
Vía Primaria	Calle 7 entre Carreras 16 E y 17. Carrera 17 entre Calles 7 y 7 D. Calle 7 D entre Carreras 17 y 18 C. Carrera 17 C entre Calles 6 C y 7 F. Carrera 18 A entre Calles 6 B y 7 E	8.00 m	1.00 m cada uno.		6.00 m
Vía Secundaria	Carrera 16 G, Carrera 16 H, Carrera 16 J, Carrera 17, Carrera 17 A Carrera 18 C entre Calles 7 A y 7 D Calle 7 G, Calle 7 F, Calle 7 E Calle 7 D entre Carreras 16 J y Carrera 17 Calle 7 C, Calle 7 B, Calle 7 A entre Carreras 17 y 18 A Calle 7 entre Carreras 17 y 18 A Calle 7 A entre Carreras 18 C y 18 G Carrera 16 I entre Calles 7 y 7 C Carrera 18 G	9.00 m	1.00 m cada uno.	1.00 m	5.00 m
Vía Terciaria	Carrera 16 I entre Calles 7 G y 7 E. Carrera 16 K entre Calles 7 F y 7 D. Carreras 17 B. Calle 7 entre Carreras 17 y 18 C. Calle 7 A entre carreras	7.00 m	1.00 cada uno	1.00 m	3.00 m



	18 A y 18 C. Calle 6 C entre Carreras 18 A y 18 C. Calle 6 B entre Carreras 18 A y 18 C. Carrera 18 C entre Calles 6 A y 7 A. Carrera 18 D entre Calles 6 A y 6 C. Carrera 18 E entre Calles 6 A y 7 A. Calle 6 C entre Carreras 18 C y 18 G.				
Vía Peatonal	Calle 7 A, Calle 6 C, Carrera 18 G Carrera 18 F (en parte). Calle 6 C entre Carreras 17 y 18 A.	6.00 m	1.00 m cada uno	1.00 m	6.00 m

PERFILES VIALES, ANEXO C

PARAGRAFO 1: se deberá garantizar el acceso directo a la propiedad por una vía pública o privada construida cumpliendo con las secciones mínimas establecidas.

PARAGRAFO 2: Las zonas verdes publicas contiguas a las vías generadas en la regularización urbanística no se podrán construir, convertir en piso duro, utilizar como parqueadero, no se permitirá la colocación de vallas publicitarias acorde a la Ley 140 de 1994, cercar, privatizar o restringir el uso por parte de los particulares.

ARTÍCULO 34° NORMAS RELACIONADAS CON EL MEDIO AMBIENTE

ARTICULO 35°. AREAS DE MANEJO AMBIENTAL. Con el fin de reglamentar adecuadamente su uso dentro del área de planificación, se declaran como **Áreas de Manejo Ambiental** las siguientes:

- Los retiros a quebradas
- Manejo de Taludes

PARAGRAFO 1: AREA DE MANEJO AMBIENTAL RETIRO A QUEBRADAS, se refiere a los retiros de la quebrada Guabinas, conforma uno de los zanjones naturales para la escorrentía de aguas lluvias, sobre la cual se han localizado viviendas no solo sobre la franja forestal protectora, sino sobre la misma corriente o cauce de agua, incidiendo negativamente en la distribución por manzanas, por lotes y sobre la ubicación de las viviendas. La intervención sobre los retiros de quebradas busca constituir franjas de amortiguamiento, pero pueden ser integrados al desarrollo urbano como espacio público.



QUEBRADA	ML	SUPERFICIE	VIVIENDAS UBICADAS SOBRE ÁREA DE PROTECCIÓN DEL CAUCE
Guabinas	475.43	14.210.08	57

PARAGRAFO 2: RETIROS NORMATIVOS DE LA QUEBRADA GUABINAS

Teniendo en cuenta que su cauce no es un cuerpo de agua continuo y constante el retiro en el área urbana es de 15 metros a lado y lado tomados a partir del eje del cauce. Sobre los retiros normativos en ambas márgenes, no se permitirá la construcción de ninguna edificación, estas áreas serán destinadas a la incorporación como espacio público efectivo mediante la construcción de senderos peatonales y afines.

NOMBRE DE LA QUEBRADA	RETIRO
Guabinas	30 M área rural 15 M área urbana

PARAGRAFO 3: No se permitirá descargar aguas residuales directamente a la quebrada Guabinas

PARAGRAFO 4: AREA DE MANEJO AMBIENTAL MANEJO DE TALUDES, se refiere al procedimiento que se realiza para proteger los taludes de obras de ingeniería, o taludes naturales, contra los daños causados por el escurrimiento del agua o el avatar de las ondas de un lago, río, o mar contra sus márgenes.

En el barrio Panorama se considera importante proteger y adecuar taludes (porción de tierra con cambios de nivel) los cuales se encuentran ubicados a lo largo de: 1) la calle 7F entre carreras 16J y 17C, 2). Calle 7 G entre carreras 16J y 16 G y 3) La Calle 7 entre carreras 16G y 16 E, que corresponden a la zona norte del barrio en el límite con el barrio Buenos Aires.

ARTÍCULO 36° NORMAS RELACIONADAS CON ESPACIO PÚBLICO

Las áreas correspondientes a zonas no urbanizables, zonas de protección de taludes y zonas de protección de quebradas una vez reasentadas o reubicadas, se deberán incorporar al espacio público.

Conforme a lo establecido en las secciones viales se define como norma la estructuración del andén con 1 M de ancho, área de transición con 1 M de ancho, estas áreas se referencian en el plano definitivo de **loteo ANEXO A, No 24**.

ARTICULO 37° NORMAS RELACIONADAS CON VIVIENDA

La definición de la normativa permitirá la incorporación de las viviendas a la legalidad, permitiendo valorizarlas, integrarlas al espacio público, al sistema de movilidad, a los circuitos económicos y consolidar, ante todo, el patrimonio familiar de sus propietarios.

Se establecerán como normas constructivas las aprobadas en el Articulado del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, como a continuación se relaciona.



INDICE DE HABITABILIDAD. Establézcase 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) para viviendas nuevas:

- a. Para vivienda de una sola alcoba: 30 M²
- b. Para vivienda de dos alcobas: 40 M²
- c. Para vivienda de tres alcobas: 60 M²
- d. Para vivienda con más de tres alcobas, el índice de habitabilidad se Incrementará en veinte (20) M² por alcoba adicional.

Las construcciones existentes no se establecerán dimensiones mínimas de área por tratarse de un asentamiento consolidado.

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.

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.

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.

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 38° NORMAS COMPLEMENTARIAS ESPECÍFICAS. Para efectos de reconocimiento de las construcciones, para nuevos desarrollos localizados en el área de planificación objeto de la presente Resolución, se aplicaran las siguientes normas.

ARTICULO 39°. NORMAS PARA ZONAS URBANIZABLES SIN RESTRICCIONES.

Normas volumétrica:

- Altura máxima: 4 pisos.
- Aislamiento posterior: 6 m². Lado mínimo 2 metros.
- Lote mínimo 72 m², frente mínimo: 6,00 metros.
- Altura mínima entre placas de pisos: 2,50
- La altura del antepecho o baranda no podrá ser mayor de 1.10 metros.
- Toda edificación debe de disponer de iluminación y ventilación natural y directa a través de fachadas, patios y vacíos en especial en los espacios destinados a alcobas y cocinas.
- Las áreas de circulación internas deberán ser mínimo de 90 cm libres.
- 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.
- 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.



- Los estacionamientos deberán plantearse con una dimensión mínimo cuatro con cincuenta (4.50) metros por dos con treinta (2.30) metros.
- No se permitirá ningún tipo de construcción sobre el área de antejardín
- En los casos que sea necesario el manejo de escaleras, estas deberán desarrollarse a partir de la línea de paramento, hacia el interior del inmueble

ARTICULO 40° NORMAS PARA ZONAS CON LIMITANTES

Normas Generales:

- Se exigirá para todo tipo de edificación estudio de suelos.
- Se exigirá para todo tipo de edificación cálculos estructurales.

Normas Volumétricas:

- Altura máxima: 2 pisos.
- Aislamiento posterior: 6 m². Lado mínimo 2 metros.
- Lote mínimo 72 m², frente mínimo: 6,00 metros.
- Altura mínima entre placas de pisos: 2,20
- La altura del antepecho o baranda no podrá ser mayor de 1.10 metros.
- Toda edificación debe de disponer de iluminación y ventilación natural y directa a través de fachadas, patios y vacíos en especial en los espacios destinados a alcobas y cocinas.
- Las áreas de circulación internas deberán ser mínimo de 90 cm libres.
- Los puntos fijos o escaleras internas como mínimo deberán tener un ancho total entre 25 y de 30 cm correspondientes a las huellas y para la altura de las contra huellas de 16 a 18cm. Para exteriores su altura deberá ser de 10 a 15cm. Cuando exista cambio de nivel este deberá ser visible.
- 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.
- Los estacionamientos deberán plantearse con una dimensión mínimo cuatro con cincuenta (4.50) metros por dos con treinta (2.30) metros.
- No se permitirá ningún tipo de construcción sobre el área de antejardín
- En los casos que sea necesario el manejo de escaleras, estas deberán desarrollarse a partir de la línea de paramento, hacia el interior del inmueble.

ARTICULO 41°. NORMAS PARA ZONAS CON RESTRICCIONES.

Normas Generales:

- Se exigirá para iniciar construcción estudio de suelos
- Cálculos estructurales

Normas Volumétricas:

- Altura máxima: 3 pisos.
- Aislamiento posterior: 6 m². Lado mínimo 2 metros.
- Lote mínimo 72 m², frente mínimo: 6,00 metros.
- Altura mínima entre placas de pisos: 2,20
- La altura del antepecho o baranda no podrá ser mayor de 1.10 metros.
- Toda edificación debe de disponer de iluminación y ventilación natural y directa a través de fachadas, patios y vacíos en especial en los espacios destinados a alcobas y cocinas.



- Las áreas de circulación internas deberán ser mínimo de 90 cm libres.
- Los puntos fijos o escaleras internas como mínimo deberán tener un ancho total entre 25 y de 30 cm 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.
- 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.
- Los estacionamientos deberán plantearse con una dimensión mínimo cuatro con cincuenta (4.50) metros por dos con treinta (2.30) metros.
- No se permitirá ningún tipo de construcción sobre el área de antejardín
- En los casos que sea necesario el manejo de escaleras, estas deberán desarrollarse a partir de la línea de paramento, hacia el interior del inmueble
- lo posible directamente por patios ambientados. En caso contrario deberán ser ventilados por buitrones o iluminados artificialmente.
- Los estacionamientos deberán plantearse con una dimensión mínimo cuatro con cincuenta (4.50) metros por dos con treinta (2.30) metros.
- No se permitirá ningún tipo de construcción sobre el área de antejardín
- En los casos que sea necesario el manejo de escaleras, estas deberán desarrollarse a partir de la línea de paramento, hacia el interior del inmueble

ARTICULO 42°. NORMAS PARA ZONAS NO OCUPABLE.

Franja Protectora con uso prohibido de loteo y construcción de vivienda

TITULO VIII

PROGRAMA DE EJECUCION

GESTION DE LA LEGALIZACION Y REGULARIZACION URBANA

ARTICULO 43°. GESTION DE LA LEGALIZACION Y REGULARIZACION URBANISTICA. La formulación y presentación de esta Resolución de Legalización y Regularización Urbanística es de iniciativa pública.

ARTICULO 44°. FORMA DE GESTION. Para la ejecución de los proyectos determinados en la presente Resolución estos deberán estar ajustados conforme a la norma, estudios técnicos, soportes presupuestales y demás pertinentes que se concreten con la comunidad.

ARTICULO 45°. CUADRO DE PROYECTOS. Los siguientes son los proyectos que acompañan esta resolución.

N°	PROYECTO	METAS DEL PROYECTO
	EQUIPAMIENTOS	
	Adquisición de predio	Gestiones de adquisición de 11 mejoras ubicadas en las manzanas 565 y 566, para habilitar suelo destinado a la ampliación de la planta física Institución educativa Juan XXIII, sede Panorama, con usos de servicio comunitarios complementarios.



Diseño y Construcción Zona Comunitaria	Gestiones para el diseño y la construcción de la zona comunitaria con proyección en la Calle 7 Con Carrera 17, contiguo a la Institución educativa Juan XXIII, sede Panorama, planteándose cancha múltiple como elemento de enlace entre las actividades de la institución educativa y de servicios comunitarios complementarios.
Diseño y adecuación equipamiento recreativo	Gestiones para el diseño y adecuación del equipamiento recreativo en el sector las Tetas, que potencialice el espacio para el desarrollo de actividades deportivas múltiples, así como la condición paisajística del lugar y actividades de contemplación, proyectando la construcción de canchas múltiples y una plazoleta con sus respectivos muebles (banacas, cubierta pérgola, rampa y escalinatas).
Implementación Puesto Militar	Gestiones para la implementación de un puesto de seguridad militar en el sector las Tetas contiguo a la cancha.
SERVICIOS PÚBLICOS	
Extensión de redes alcantarillado zona norte del barrio Panorama.	Culminación de la red existente de alcantarillado en la parte norte del barrio, aproximadamente 1.100 ml, específicamente Calle 7G entre Carreras 16 J y 16G, la calle 7E entre 16 K y 16 G, calle 7C entre Carrera 16 I y calle 7, carrera 16H en toda su extensión, la carrera 16 I entre calle 7 C y calle 7, la carrera 16 J entre calle 7C y 16 J, La carrera 16 K en toda su extensión
Extensión de redes de aguas lluvias	Terminación de la red de aguas lluvias ubicada en la carrera 17C con calle 7 D, que afecta 30 predios de la manzana 552, garantizando su correcto funcionamiento.
Mejoramiento Acueducto barrio Panorama	Mejoramiento del sistema de acueducto con las especificaciones técnicas requeridas de tal manera que se garantice continuidad en el servicio de agua, por lo menos durante 8 horas diarias.
Sistema rebose Tanque	Reparación del sistema de rebose del tanque de almacenamiento de agua potable ubicado en la parte alta.
RECUPERACIÓN Y PROTECCION AMBIENTAL	
Adecuación Laguna de los Patos	Gestionar la adecuación de la laguna de Los Patos como escenario recreativo, a través de la adquisición de 17.706 m ² al Señor Evelio Zapata. Se proyectan espacios para el esparcimiento y contemplación (senderos perimetrales con su respectivo diseño paisajístico), una cancha múltiple y, de requerirse, un espacio amortiguador del sistema de aguas lluvias.
Gestionar reubicación población	Gestionar la reubicación de la población asentada en área de protección de taludes y área de protección de cauces en el sector de Guabinitas, total 57 predios, respetando el área de protección definida por el PBOT.
Protección de taludes	En la zona norte sector Las Tetas, realizar la protección del talud natural definido por los estudios geológicos, geotécnicos y geofísicos.



	Diseño y Construcción obras complementarias.	Gestionar el diseño y construcción de las obras complementarias definidas por el estudio de inundabilidad que actualmente se adelanta por parte de la Secretaria de Infraestructura del Municipio de Yumbo.
	VIAS E INFRAESTRUCTURA VIAL	
	Vía Portachuelo	Culminación vía "Portachuelo" con sus correspondientes andenes a cada lado de vía, incluyendo los del tramo de la primera etapa.
	Adecuación carrera 16 G	Adecuación de la carrera 16 G como elemento de descongestión para el barrio, generando una conexión norte sur en el barrio por medio de la calle 7 G y 7F.
	Reubicación y/o reasentamiento de predios	Gestionar la reubicación y/o reasentamiento de 5 predios para generar continuidad vial, se hace referencia a predios ubicados en la manzana nueva para dar continuidad a la carrera 16 G, se proyecta adquirir el predio de la manzana 639 para darle continuidad a la calle 7 B Bis entre la carrera 16J y 16 K (predios sin construcción), predio ubicado esquina de la calle 7 B con carrera 17 C de la manzana 562 para darle continuidad a la carrera 17 C, dos predios esquineros de la manzana 557 para darle continuidad a la carrera 17 C.
	Muro de contención.	Gestionar el diseño y la construcción del muro de contención Carrera 18 C entre Calles 7B hasta la Calle 7D
	Vías Peatonales	Según el grado de consolidación del barrio se definen las siguientes vías como peatonales: la Calle 6 B entre carrera 17C y carrera 18 a, la carrera 18 d entre calle 6c y calle 7ª, parcialmente la carrera 18 f entre calle 6c y calle 7ª. El resto de vías se definen como vehiculares con diferentes calzadas de 3 metros, 5 metros, y 6 metros.
	Transporte Público.	Debido a la importancia de la vía Portachuelo, la cual conecta el centro del municipio con el sector de la glorieta de Las Américas, se proyecta implementar un segundo circuito para que sea cubierto por las empresas prestadoras del servicio público de transporte. Dicho circuito cubriría la calle 7D hasta la Cra 17, empatando en la calle 7, bajando por la calle 6B, girando por la carrera 18 C hasta la calle 6 C, hasta la Carrera 18 G.

N°	PROYECTO	METAS DEL PROYECTO
	ESPACIO PÚBLICO	
	Construcción pista bicicross	Gestión para la construcción de una pista de bicicros ubicada en el sector las tetas, aprovechando la topografía del lugar.
	Construcción ciclo ruta	Proyección de la construcción de una ciclo ruta paralela al cauce de la quebrada Guabinitas.
	Proyección sendero ecológico	Proyección de un sendero ecológico acompañando el cauce de la quebrada Guabinitas.
	Implementación área de transición	Aprovechamiento de una franja del área de transición para la ubicación de una zona verde para mitigar la radiación solar en el sector y mejorar la calidad del aire.



VIVIENDA	
Titulación predios	Gestionar la titulación de los predios fiscales con un área de 86.583 m2.
Subsidios de vivienda	Gestionar otorgamiento de subsidios de mejoramiento de vivienda
Adquisición y titulación de predios.	Gestionar la adquisición y titulación de los predios de particulares de mayor extensión: Blanca Lilia Satizabal: 24.421 m2 Horacio Ramírez Lorza: 14.054 m2 Gerardo Tobón: 13.254 m2 Rosalba Arboleda de Olivar: 3993 m2 Oscar Eli Buritica Parra: 17.909 m2
SOCIAL	
	Promover la participación de las organizaciones no gubernamentales y comunitarias, después de la legalización urbanística para garantizar sostenibilidad y mejoramiento integral del barrio.
	Contribuir a la articulación de instituciones, de tal forma que se propicie el trabajo concertado en pro de los objetivos y acciones de mejoramiento del barrio propuestas en la legalización del mismo.
	Contribuir al desarrollo económico del barrio a través de la planificación de diversas acciones sectoriales orientadas a la generación de empleo, fomentando actividades productivas, de comercio, artesanales y/o de manufactura; así como la capacitación y formación para el trabajo, lo que permite el mejoramiento de las condiciones de vida, de los ingresos económicos y la sana convivencia social en detrimento de las dinámicas de conflicto, violencia y exclusión.

PARAGRAFO: La ejecución de los proyectos se realizara atendiendo las prioridades establecidas en cada Plan de Desarrollo y las metas previstas por cada Administración y debe supeditarse a las directrices y modalidades de intervención previstas en el tratamiento de mejoramiento integral del Municipio.

TITULO IX

VIGENCIA

ARTICULO 46°. VIGENCIA DEL PROYECTO DE LEGALIZACION Y REGULARIZACION URBANISTICA. El Plazo de ejecución de la presente Resolución de Legalización y Regularización tiene vigencia en la parte Normativa de Dos (02) años hasta que se produzcan procedimientos contemplados en los marcos legales correspondientes para su modificación conforme a lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 en su artículo 47, vigencia de las licencias.

Las Normas aquí contenidas conservaran su vigencia al vencimiento del plazo si no se modifica de manera expresa el contenido del mismo.

PARAGRAFO 1: En caso de solicitarse la modificación o ajuste al proyecto de Legalización y Regularización Urbanística, los interesados deberán presentar memoria justificativa indicando las modificaciones que se pretenden realizar.



PARAGRAFO 2: El Departamento Administrativo de Planeación e Informática del Municipio de Yumbo previa comprobación de la situación, decidirá si se efectúa un ajuste general del proyecto o si solo se amerita la modificación a un sector especial de la intervención.

ARTICULO 47° VIGENCIA DE LOS PROGRAMAS E INVERSION. El plazo de ejecución de los proyectos establecidos en la presente Resolución de Legalización y Regularización Urbana está sujeta a las normas, estudios técnicos, soportes presupuestales y teniendo en cuenta las metas de los Planes de Desarrollo Municipal previstos para cada Administración.

ARTICULO 48°. ANUNCIO DE LOS PROYECTOS. Para efectos de lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, a partir de la publicación de la presente Resolución se entiende anunciados los **proyectos listados en el artículo 38** de esta Resolución.

ARTICULO 49°. VIA GUBERNATIVA. Al tenor del artículo 131 del Decreto Nacional N° 564 de 2006, contra el presente acto administrativo procede el Recurso de Reposición en la forma y términos establecidos por el Código Contencioso Administrativo, artículo 76, modificado por la ley 1437 de 2011.

ARTICULO 50° VIGENCIA Y DEROGATORIAS. La presente Resolución rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLIQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Yumbo Valle a los treinta (30) días del mes de Agosto de 2013.

CARLOS ARTURO MONTOYA M.

Director Departamento Administrativo de Planeación e Informática

Proyectó: FABIÁN ANDRES OROZCO – Arquitecto Contratista Programa de Regularización

Elaboró: FEDERICO SAAVEDRA – Arquitecto Contratista Programa de Regularización

Revisó: ALBEIRO PARRA – Abogado Contratista Programa de Regularización