



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac 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 al Municipio, 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 se orientan al logro de los fines que cumple la función pública del urbanismo, con sujeción a los principios que fundamentan el ordenamiento del territorio, y para encaminar la acción del Estado Municipal a solucionar los problemas en este campo, 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 territorio.

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 y el decreto nacional 564 de 2006, son aplicables en aquellos asentamientos y barrios que se han generado sin ninguna planificación.

En el Artículo 104 (modificado por el decreto 074 del 4 abril de 2014, artículo 101) Programa de Regularización de Predios del Plan de Desarrollo 2012-2015, "Yumbo, garantía colectiva", se tiene como meta reconocer 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.

Mediante el Decreto Municipal 166 del 26 de Junio de 2012, se adoptó 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 dictaron otras disposiciones.



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

La legalización urbanística de asentamientos humanos está definida en el Decreto Nacional 564 de 2006, como el proceso mediante el cual, la Administración Municipal reconoce la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social realizadas con anterioridad al 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística.

Para efectos de conocer el estado de propiedad del terreno que corresponde al barrio Puerto Isaac, IMVIYUMBO, como entidad encargada, realizó el estudio de títulos en el cual se identifica que éste barrio posee un total de 190 predios en 12 manzanas distribuidas entre el siguiente propietario de mayor extensión: Sociedad Inversiones Rodyvel S.A.

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: La Sociedad Inversiones Rodyvel S.A., adquirió un lote de terreno con un área de 108.210 m² por medio de la escritura pública N°. 3427 del 20 de agosto de 1979, de la notaria decima de Bogotá, registrada en el folio de la matricula inmobiliaria 370-90794; posteriormente le fue adjudicada la totalidad del predio, en diligencia de remate efectuada por el juzgado Cuarto Civil, de fecha 18 de diciembre del año 2009. Los linderos generales son por el norte con terrenos de la Hacienda La Estancia en 585 metros lineales. Oriente, con la carretera Cali – Yumbo, en 890.95 metros y sur con terrenos de la Hacienda La Estancia, en 808.00 m².

PROPIETARIOS	MANZANAS CATASTRALES	N° PREDIOS	SUPERFICIE m ²
INVERSIONES RODYVEL PUERTO ISAAC	Conformado por 12 manzanas	190	108.210 m ²
INVERSIONES RODYVEL JUAN PABLO II	Conformado por 12 manzanas	176	
TOTAL ÁREA DE PLANIFICACIÓN	24 manzanas	366	108.210 m ²

Fuente: Estudio de títulos Imviyumbo.

Mediante Acuerdo 029 del 5 de diciembre de 2013 "Yumbo Garantía Colectiva", en su artículo 104 (modificado por el decreto 074 del 4 abril de 2014, artículo 101) establece el subprograma de Regularización y Legalización de predios; y se propone como meta la regularización y legalización de ocho asentamientos no formales.



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

IMVIYUMBO como entidad competente realizó las encuestas de caracterización socioeconómica y estudio de títulos del Barrio Puerto Isaac. De igual manera se realizó un estudio socioeconómico predio a predio en el barrio Puerto Isaac, con el fin de obtener un mayor enfoque en esta área, lo anterior en el marco del convenio de asociación entre el departamento administrativo de planeación municipal y la Fundación Empresarial para el Desarrollo de Yumbo.

El Departamento Administrativo de Planeación e informática realizó, la actualización predial (levantamiento predial), el acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de regularización y legalización Urbanística del Barrio Puerto Isaac el día 12 de Septiembre de 2014, la cual fue firmada por el 68% 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 19 de Septiembre de 2014 se procedió a emitir resolución 104.02.02.019 fechada el 14 de Octubre de 2014, mediante la cual se da inicio al proceso de regularización y legalización del Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo.

Mediante publicaciones realizadas en el periódico Extra el 19 de Octubre de 2014 en la página 7, 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 Puerto Isaac; informando el objeto del trámite, titular responsable del trámite y el número de la resolución de inicio.

Se notificó por medio de oficios enviados por medio de correo certificado, a los propietarios de predios de mayor extensión del inicio del proceso de Regularización y Legalización del Barrio Puerto Isaac, de la siguiente manera:

-FECHA Y NOMBRE: El 18 de Noviembre de 2014 se notificó al propietario Inversiones Rodivel S.A.

Conforme con el Decreto 564 de 2006, se realizó la socialización del Estudio Urbanístico Final, publicando el primer aviso informativo en el periódico El Extra el día 22 de Noviembre de 2014, en la página 6. De igual manera, se fijó un aviso informativo en el Departamento Administrativo de Planeación e Informática el día 21 de Noviembre de 2014 a las 8:00 a.m. y se desfijó el día 04 de Diciembre de 2014 a las 12:30 p.m.



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

Se suscribió el acta de compromiso urbanístico y se realizó entrega material de bienes de uso público por parte de la comunidad del Barrio Puerto Isaac y la Administración Municipal, el día 11 de Diciembre de 2014, siendo firmada por 52 habitantes del Barrio Puerto Isaac y soportada por la firma del Director del Departamento Administrativo de Planeación e Informática.

El Departamento Administrativo de Planeación e Informática, adopta el presente proyecto para la regularización urbanística del Barrio Puerto Isaac considerándolo viable, y por lo anterior,

RESUELVE

ARTICULO 1°. REGULARIZACION Y LEGALIZACION URBANISTICA DEL BARRIO PUERTO ISAAC DEL MUNICIPIO DE YUMBO. Declárese regularizado y legalizado urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo, contenido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 028 de 2001, identificado en el área de Planificación de la presente resolución, cuya delimitación se encuentra determinada en su artículo 6°; de igual manera, se reconoce la existencia del asentamiento humano, se aprueban los planos urbanísticos, se expide la reglamentación urbanística y definen las acciones de mejoramiento barrial.

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

ARTÍCULO 2° CONTENIDO BÁSICO DE LA RESOLUCIÓN DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN. Hacen parte integral de esta resolución de Regularización y Legalización Urbanística, los planos aquí relacionados, el documento técnico de soporte 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 Puerto Isaac.

ANEXO	A PLANOS A ESCALA 1:1000, EN FISICO Y ARCHIVO DIGITAL
--------------	--



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

DIAGNOSTICO TERRITORIAL

1. Levantamiento Predial inicial
2. Consolidación alturas
3. Consolidación Materialidad
4. Delimitación área de estudio
5. Usos actual
6. Propietarios por Manzana

Gestión del Riesgo

1. Riesgos
2. Perfiles topográficos
3. Zonas de amenazas y riesgo no mitigable

Accesibilidad y Movilidad

1. Adecuación vial existente
2. Sistema Vial

Servicios Públicos Domiciliarios

1. Acueducto
2. Alcantarillado

Espacio Publico

1. Espacio Público Existente

Equipamientos Sociales

1. Equipamientos Existente

PROPUESTA TERRITORIAL

1. Uso propuesto
2. Proyección de alturas
3. Proyecciones para ejecución
4. Plano definitivo de loteo

Gestión Ambiental

1. Zonas de protección ambiental

Gestión del Riesgo

1. Zonas de reserva para el desarrollo de sistemas generales



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

	<p>Accesibilidad y Movilidad</p> <p>1. Plano de Movilidad Propuesta</p> <p>Equipamientos Sociales</p> <p>1. Equipamiento Propuesto</p> <p>Espacio Público P</p> <p>1. Espacio Público Propuesto</p>
--	---

ANEXO	B DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE
--------------	---------------------------------------

ANEXO	C PERFILES VIALES
--------------	--------------------------

ANEXO	D ESTUDIOS TECNICOS DE SOPORTE
Estudio 1.	Estudio geotécnico, aptitud de suelo, Barrio Puerto Isaac, por la empresa COREX en el año 2013
Estudio 2.	Levantamiento Topográfico del Barrio Puerto Isaac, realizado por IMVYUMBO en el año 2013

ANEXO	E DEMOGRAFIA
	Estudio socioeconómico del barrio Puerto Isaac, proyectado por el Departamento Administrativo de Planeación e Informática en el año 2014, el cual se encuentra como anexo en el expediente.

TITULO I GENERALIDADES

ARTICULO 3°. PRINCIPIOS DE LA PRESENTE RESOLUCION. La presente resolución, 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:

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



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

ARTICULO 4°. ALCANCE. La presente resolución se fundamenta en los objetivos del plan de desarrollo "Yumbo garantía colectiva 2012-2015", el cual establece como meta principal, mejorar la calidad de vida de la comunidad de Yumbo. Para contribuir con este alcance, se establecen acciones a nivel de gestión ambiental, la prevención del riesgo, el acceso a la movilidad, la prestación de los servicios públicos, la adecuación del espacio público, la creación y mejoramiento de equipamientos públicos, el mejoramiento de vivienda, mejores condiciones de ingresos para la comunidad, seguridad y convivencia, y a través de los procesos de gobernanza. Lo anterior, consolidado como parte del mejoramiento integral de barrios.

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 diagnostico territorial-delimitación área de estudio, plano N°4/7, tanto para los desarrollos y edificaciones existentes, como para los nuevos desarrollos.

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

Para efectos de esta resolución, las licencias de construcción y reconocimiento, no aplican para las edificaciones construidas en suelo de protección ambiental y en las zonas identificadas como amenaza y riesgo no mitigable.

ARTICULO 5°. MODELO DE OCUPACION.

El Modelo de Ocupación de la Regularización y Legalización urbanística para el Barrio Puerto Isaac se orienta a la consolidación del hábitat, a la articulación a partir de los referentes espaciales constituidos por hitos urbanos y geográficos, fortaleciendo aquellos sectores en potencia y desestimulando aquellos que generan conflictos y contradicciones, modelo soportado por 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 la calidad espacial del barrio.

Es así como, a partir del reconocimiento del territorio y de la identificación del eje estructurante de la Calle 15 como una vía principal a nivel municipal, el perímetro de prestación de servicios públicos (cota 1025), y dadas las condiciones de



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

homogeneidad del sector con el barrio Puerto Isaacs, el modelo se estructura en los dos barrios con un eje vial perpendicular a la calle 15 a lo largo del cual se genera un espacio público, el cual remata en el cerro de la Estancia y unos ejes perpendiculares a la calle 15 sobre los cuales se organizan las áreas de vivienda y complementarios, garantizando mejores condiciones de ocupación.

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 6°. 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.

ARTICULO 7°. OBJETIVOS DE LA LEGALIZACION. Son objetivos de la resolución de Regularización y Legalización Urbanística los siguientes:

OBJETIVO GENERAL

Definir los contenidos de normalización del territorio del barrio Puerto Isaac, mediante el reconocimiento de su existencia como parte del Municipio de Yumbo, la aprobación de los planos correspondientes, la reglamentación respectiva y las acciones de mejoramiento barrial, definiendo un modelo de ocupación del territorio, sustentado en la gestión ambiental, la gestión ambiental, la prevención del riesgo, el acceso a la movilidad, la prestación de los servicios públicos, la adecuación del espacio público, la creación y mejoramiento de equipamientos públicos, el mejoramiento de vivienda, mejores condiciones de ingresos para la comunidad, seguridad y convivencia, y a través de los procesos de gobernanza; de tal manera que se eleve la calidad de vida de sus habitantes, promoviendo la construcción de sentidos colectivos de ciudad, en el marco de un mejoramiento integral de barrios.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

- Implementar una normatividad urbanística de manera que articule el barrio Puerto Isaac, al municipio de Yumbo.
- Definir las acciones de mejoramiento urbanístico, relacionadas con la gestión ambiental, sistema vial y transporte, servicios públicos, espacio público y equipamientos generando suficiencia de su hábitat.
- Promover la articulación de entidades tanto públicas como privadas y comunitarias, en pro de generar alianzas encaminadas a la gestión de las acciones de mejoramiento barrial contempladas en la normativa de regularización que impliquen la multiplicación de oportunidades para su desarrollo.
- Contribuir a los procesos de gobernanza aportando a la participación comunitaria y fortalecimiento organizativo como fundamento de construcción colectiva, corresponsable e integral de sociedad y territorio.

ARTICULO 8°. ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN-PRINCIPIOS DE IMPLEMENTACIÓN.

- Incentivar procesos permanentes de formación, frente a las regulaciones sobre el ordenamiento territorial y social.
- Garantizar el acompañamiento institucional para la ejecución de las acciones y proyectos que permitan alcanzar los objetivos previstos y así, lograr gestionar, dirigir, promover y concretar las oportunidades.
- Ejecutar proyectos planteados que contribuyan con el mejoramiento integral del barrio.

TITULO II AREA DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 9°. DELIMITACIÓN DEL AREA. El área de planificación sobre la cual se aplicara la siguiente normatividad está conformada por **119824.6m²**, delimitada de la siguiente manera:

Por el Norte: En el tramo de la carrera 15^a por el Juan Pablo II hasta la calle 14c, quebrando a la derecha en sentido sur-norte por la calle 14c hasta la carrera 15bis



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

y quebrando a la izquierda por todo el recorrido de la carrera bis, complementado el lindero norte

Por el Sur: Colinda con la Cantera la Estancia por la Calle 15

Por el Oriente: Colinda con el eje de la vía de la calle 15, sentido Cali – Yumbo - vía Panorama – Nacional -, al igual que el recorrido de la calle 14c desde la carrera 15ª a la carrera 15bis con el barrio Juan Pablo II

Por el Occidente: Colinda con el polígono minero AJC144 y Zona Montañosa del Cerro la “La Estancia”

PARAGRAFO. El límite del área de regularización y legalización da prevalencia al uso de vivienda sobre el uso minero (polígono minero AJC144), así como al perímetro de prestación de servicios públicos (cota 1025).

MANZANAS QUE CONFORMAN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

BARRIO	MANZANA CATASTRAL	PREDIOS	SUPERFICIE	%
Puerto Isaac	172	58	14693.7	17.4%
Puerto Isaac	411	22	2985.6	3.5%
Puerto Isaac	415	14	2133.1	2.5%
Puerto Isaac	416	29	5319.1	6.3%
Puerto Isaac	170	5	6622.9	7.8%
Puerto Isaac	419	97	8686.9	10.3%
Puerto Isaac	423	9	865.5	1.0%
Puerto Isaac	424	25	1914.6	2.2%
Puerto Isaac	422	8	848.8	1.0%
Puerto Isaac	420	23	3209.3	3.8%
Puerto Isaac	421	27	4201.2	4.9%
Puerto Isaac	765	14	2180.7	2.5%
Puerto Isaac	766	20	2999.8	3.5%
Puerto Isaac	764	13	1384.9	1.6%
Puerto Isaac	429	7	730.6	0.8%
Puerto Isaac	428	49	4776.9	5.6%
Puerto Isaac	430	33	4270.6	5.0%
Puerto Isaac	763	13	1544.7	1.8%
Puerto Isaac	762	13	1993.5	2.3%
Puerto Isaac	761	30	3282.5	3.9%
Puerto Isaac	754	18	2064.6	2.4%
Puerto Isaac	755	16	1989.0	2.3%
Puerto Isaac	094	7	5400.0	%
TOTAL	25 MANZANAS	546	84098.5	100%



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 “Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

ARTICULO 10° 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 No. 762, 765, 766, predios por fuera del perímetro urbano “sector de las cuchillas”, y parte de las manzanas No. 761, 763, 754 y 755 expresados en los planos Diagnostico Territorial – Delimitación del Área de Estudio 4/7.

ARTICULO 11° ELEMENTOS DE LA ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Zonas de Protección y adecuación de Taludes

Las zonas de Protección y adecuación de taludes se establecen debido a la necesidad de estas por las construcciones existentes, fenómenos de deslizamientos y para permitir la existencia segura en general del barrio y/o proyectos específicos; tales como proyecciones viales, se hace necesario la adecuación de taludes (construcción de muros) en los siguientes puntos del barrio; ejes de movilidad peatonal de gran impacto planteados sobre la Calle 14d, Calle 14c y diagonal 14c y obras de mitigación de los proyectos de reasentamiento en las manzanas No. 419, 420 y 755.

Área de manejo ambiental.

Está conformada por el cerro Alto La Estancia, el cual en el PBOT en su artículo 103- Usos de Actividad Minera, establece como usos compatibles: Forestal protector y productor, o áreas destinadas a zonas de amortiguación o de recuperación ambiental. Área bordeada por los asentamientos de ladera de la comuna 1 y parte de la comuna 3; se halla rodeado en la actualidad por los barrios Buenos Aires, Juan Pablo II, Puerto Isaac, Las Américas y Panorama, además se establece en el artículo 417 – PBOT, como un parque ecológico-recreativo “Alto la Estancia”.

ARTICULO 12° APTITUD GEOLOGICA PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO

Aptitud geologica del suelo.

Teniendo en cuenta los análisis anteriores tanto: geológicos, geomorfológicos, geofísicos, geotécnicos, pendientes y zonas de amenazas, se presenta la



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

siguiente propuesta de zonificación del barrio en: Zonas Urbanizables, Zonas con Limitantes, Zonas con Restricciones y Zonas No Urbanizables.

Inclinación de la pendiente.

Para el análisis morfométrico de la inclinación de la pendiente se elaboró un mapa de pendientes con las características que se presentan en la Tabla 3.1.

TABLA 3.1. DISTRIBUCIÓN DEL ÁNGULO DE INCLINACIÓN DE LA PENDIENTE DEL TERRENO. ÁREA (m2)	PENDIENTE (%)	CLASIFICACIÓN
1	0 – 12	Muy baja.
2	12 – 25	Baja.
3	25 – 40	Media.
4	> 40	Alta.

Pendientes de 0 a 12%, cubre un área de 43382 M2 que corresponde al 29% del territorio, clasificada como pendientes muy bajas, se localizada al sur del barrio Puerto Isaac (Ver mapa de pendientes).

Pendientes de 12 a 25%, cubre un área de 47617 que corresponde al 31% del territorio, clasificada como pendientes bajas, se presenta en el centro y parte alta del barrio.

Pendientes de 25 a 40%, cubre un área de 19278 que corresponde al 13% del territorio, se localiza al centro del respectivo barrio.

Pendientes >40%, cubre un área de 41224 que corresponde al 27% del territorio, localizada en el sector norte del barrio.

Zona de amenazas y riesgo no mitigable.

En el área objeto de estudio se encuentra la Zona de Amenaza Alta. Se localiza al norte del barrio, ocupa un área de 36923 M2 que equivale al 24.43% del territorio.

Zonas aptas para Urbanizar

De acuerdo a los resultados de la exploración del subsuelo mediante ensayos de refracción sísmica, perforaciones y análisis de laboratorio, los depósitos de ladera presentan poco espesor, no se presentan fenómenos de remoción en masa activos, por lo tanto, las condiciones para construir viviendas de más de dos pisos es viable, lo que se debe tener en cuenta que la exploración del subsuelo cumpla con los requerimientos técnicos, en este sector las pendientes son menores del 12%. Ocupa la parte sur del barrio tiene un área de 47699 M2 que equivale al 31.56% del territorio (Ver Mapa No 6).



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

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). No se presentan fenómenos de remoción en masa activos. Esta zona está localizada en la parte central del barrio (Ver Mapa No 6 estudio corex). Ocupa un área de 61000 M2 que equivale al 40.36% del territorio.

Zonas con restricciones

Básicamente corresponde a una zona localizada al norte, las pendientes son mayores del 25% (Mapa No 3). 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 6). Es importante que por parte del Municipio se implemente un seguimiento a esta zona. Ocupa un área de 42427 M2 que equivale al 28,07% del territorio.

Zonas No Urbanizables

En el barrio Puerto Isaac, como en la gran mayoría de los barrios de ladera, muchas veces es el sistema constructivo el que falla, lo que uno observa es viviendas construidas sin ningún tipo de control técnico donde lo más importante es el tipo de cimentación a emplear, de tal manera que garantice su estabilidad. En conclusión se puede decir que los fenómenos de remoción en masa activos en el barrio Puerto Isaac no existen, solamente se presentan pequeños desplomes pero todo se debe a la falta de experiencia por parte de los constructores y la vigilancia y control por parte del ente Municipal.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- La estratigrafía del área de estudio está limitada básicamente a rocas diabásicas pertenecientes a la Formación Volcánica 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.



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

- 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 empedrar o proteger de la desecación mediante concreto lanzado ("champeado") sobre malla venada.
- Si se deben plantear muros de contención, pueden diseñarse con los parámetros arrojados durante la exploración del subsuelo para el caso de diseños definitivos.
- La identificación de amenazas naturales se definió a los fenómenos de remoción en masa, categorizándose como: Amenaza muy baja, Amenaza baja, Amenaza media y Amenaza Alta.
- Se definieron cuatro zonas de aptitud: Zonas aptas, zonas con limitantes, zonas con restricciones y zonas no aptas para urbanizar.
- Se recomienda realizar los respectivos estudios de suelos.
- Como conclusión final se deduce que la zonificación de aptitud del predio en los barrios estudiados nos demuestra que no es el terreno el que presenta problemas, si no la actividad antrópica (terraceos, cortes en los taludes, construcción de viviendas sin ningún control técnico) la que genera que estos impactos evolucionen presentando riesgos para la comunidad.
- Es de recordar que los ensayos ejecutados corresponden a medidas indirectas tomadas en superficie; por lo tanto; dichos resultados serán una base para la toma de decisiones.

ARTICULO 13° ZONAS DE RESERVA PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Infraestructura Vial

Las zonas para el desarrollo y/o las áreas de reserva para la adecuación y ampliación de vías, se formula con el fin de permitir la conectividad y la óptima movilidad al interior del barrio y la articulación del mismo con el resto del municipio, por esto se hace necesario la adquisición de predios, la afectación de algunos y el reasentamiento de la población, para la realización de conexiones y/o dar continuidad a tramos viales.



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

Servicios Públicos

El barrio Puerto Isaac cuenta con una cobertura de servicios públicos en la parte baja del barrio equivaliendo aproximadamente al 50%. Actualmente cuenta con un tanque de abastecimiento de agua potable e instalaciones (bomba) de la empresa prestadora de servicios públicos EMCALI, tanque que abastece la población del municipio. El perímetro de prestación del servicio de acueducto por parte de las empresas municipales se determina por la cota 1025, limite el cual afecta el barrio en aproximadamente 115 predios que se encuentran por encima de esta cota. El área para reserva de los servicios públicos será la que determine los ejes viales peatonales en la parte alta y media, del barrio Puerto Isaac, la Calle 14d, Calle 14c y diagonal 14c, carrera 15ª carrera 16b.

TITULO III DIMENSION TERRITORIAL OBJETIVOS Y ACCIONES DE MEJORAMIENTO DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

ARTICULO 14°. SISTEMA ESTRUCTURANTE AMBIENTAL.

OBJETIVO: Recuperación ambiental y paisajística de las áreas de importancia ambiental.

ACCION DE MEJORAMIENTO.

1. Recuperación del cerro la estancia localizada en la parte alta del Barrio Puerto Isaac.

ARTICULO 15°. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE MOVILIDAD.

OBJETIVOS:

- Permitir la articulación de la malla vial existente por medio del mejoramiento y/o creación de una red de movilidad peatonal y/o vehicular, con 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.
- Propender por una inclusión de la movilidad en las vías peatonales (escaleras), permitiendo la movilidad de las personas con movilidad reducida y/o camillas en caso de emergencia.



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

ACCION DE MEJORAMIENTO.

1. Adquisición de predios para la ampliación y prolongación de la Calle 14e, y ejes de movilidad sobre la calle 14d y calle 14c Y diagonal 14c.
2. Pavimentación de la Calle 14e en su conexión con la Carrera 12^a.
3. Adecuación y ampliación de las escaleras Carrera 13^a, 14^a, 15, 15^a, 16^a y 16b y diagonal 14d.
4. Adecuación y ampliación de andenes sobre la Calle 14e entre las Carreras 15^a y Carrera 16.
5. Ampliación de andenes sobre la Calle 15 desde la Carrera 14a hasta la Prolongación de la Calle 14e.
6. Construcción de Puente Peatonal, con conexión a la Carrera 16 sobre la Calle 15.

ARTICULO 16°. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PUBLICOS.

OBJETIVO:

- Propender una prestación de los servicios públicos en el área objeto de legalización.

ACCION DE MEJORAMIENTO

1. Mejorar el sistema de acueducto con las especificaciones técnicas requeridas de tal manera que se garantice la continuidad del servicio de agua.
2. Regularizar los servicios de alcantarillado y acueducto en la parte alta del barrio objeto de estudio.

ARTICULO 17°. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO.

OBJETIVOS:

Acompañar la recuperación de los suelos de protección ambiental y/o afectada por amenazas presentados por los fenómenos naturales y/o artificiales, promoviendo la resignificación del espacio público natural como incidente de la calidad de vida.

Facilitar la definición del espacio público efectivo tales como parque y/o plazas, zonas verdes, dentro del Barrio objeto de estudio "Puerto Isaac" los cuales se articulen a la propuesta general del asentamiento y permitan la identificación de un borde/limite barrial.



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

ACCION DE MEJORAMIENTO.

1. Construcción del corredor verde en la manzana 764 y predios de la manzana 429, 428.
2. Adquisición de mejoras de la manzana 764.
3. Construcción y diseño del parque-terrazas de borde.
4. Construcción y diseño del espacio público contiguo a la iglesia La buena Esperanza.

ARTICULO 18°. SISTEMA ESTRUCTURANTE EQUIPAMIENTOS.

OBJETIVOS:

- Promover la ampliación y/o adecuación de la Infraestructura de los equipamientos existentes con el fin de mejorar y ampliar la cobertura actual.
- Coordinar las acciones de mejoramiento y dotación, al Barrio objeto de estudio "Puerto Isaac" con equipamientos destinados a la seguridad y disfrute del espacio público, con el fin de brindar mayor seguridad y uso del espacio público.

ACCION DE MEJORAMIENTO.

1. Ampliación de la infraestructura del Puesto de Salud.
2. Ampliación de la infraestructura de la Caceta Comunal.
3. Adquisición de las mejoras contiguas al Coliseo de la Escuela Manuel María Sánchez.
4. Ampliación de la infraestructura de la escuela Manuel María Sánchez.

ARTICULO 19°. VIVIENDA

OBJETIVOS:

- Garantizar el derecho a una vivienda digna a partir de diferentes acciones previstas en el contenido de esta resolución y del 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.



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

- 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.

ACCION DE MEJORAMIENTO

1. Construcción de proyecto de reasentamiento sobre franja de la prolongación de la Calle 14e
2. Construcción de proyectos de reasentamiento en las manzanas No. 420, 419, 755, 421 y 172.
3. Reubicación de las viviendas del sector conocido como las "cuchillas".
4. Reubicación de las viviendas asentadas en el separador, entre las Calle 15 y Calle 16.

ARTICULO 20°: FORTALECIMIENTO DE LA PARTICIPACION COMUNITARIA

OBJETIVOS:

- Fortalecer los procesos de participación ciudadana, a través de la presencia activa de las diferentes organizaciones de tipo comunitarias y sociales presentes en el barrio puerto Isaac, con el fin de acompañar y movilizar procesos sociales que orienten a las comunidades en la consecución de herramientas para el mejoramiento barrial.
- Identificar las diferentes iniciativas productivas presentes en el sector, con el fin de potencializar el desarrollo económico de las comunidades, a través de alianzas con la empresa privada y el sector público.
- Facilitar la presencia de la oferta institucional tanto del Municipio como de las empresas privadas por medio de la adecuación de los equipamientos existentes y proyectados.
- Promover la Cultura ciudadana en los habitantes del barrio Puerto Isaac.

ACCION DE MEJORAMIENTO.

1. Diseño y ejecución de talleres formativos que fomenten la presencia activa de las diferentes organizaciones de tipo comunitaria y social, orientándoles hacia la consecución de herramientas para el mejoramiento barrial.



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

2. Formulación de una base de datos institucionales para una articulación con las propuestas de apoyo al emprendimiento por parte de las instituciones privadas y públicas.
3. Articulación de instituciones públicas y privadas para el desarrollo de las proyecciones efectuadas.

ESTRATEGIAS

- 1 Logra el fortalecimiento de las JAC como principales entes representativos del barrio.
- 2 Lograr el empoderamiento de las comunidades por medio de los líderes más representativos y comprometidos para que de una manera constante asuma los procesos de participación que permita gestionar proyectos en pro de su barrio.
- 3 Conocer la situación actual de los habitantes del barrio y con el fortalecimiento a las organizaciones sociales presentes, lograr estrategias y alianzas con la administración y las entidades privadas para así mejorar las condiciones de calidad de vida de las comunidades de los barrios.
- 4 Apoyar las iniciativas y proyectos que desde la comunidad se logren identificar, generando alianzas con la empresa privada y recursos públicos que permitan su ejecución.
- 5 Articular los equipamientos existentes y futuros con proyectos y servicios que permitan que la oferta institucional del Municipio llegue a los barrios objeto de legalización.
- 6 Permitir el reconocimiento de la diversidad tanto cultural, como de género y capacidades de la población que compone los barrios.

TITULO IV NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

Áreas de manejo ambiental.



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

Con el fin de reglamentar adecuadamente su uso dentro del área de planificación, se declaran como **Áreas de Manejo Ambiental** las siguientes:

Área conformada por encima del límite del perímetro de prestación de servicios públicos, cota 1025, y cerro Alto La Estancia, con el fin de la recuperación de este y el aprovechamiento para espacio público efectivo.

ARTÍCULO 21° NORMAS RELACIONADAS CON VIAS Y MOVILIDAD

JERARQUIA	NOMENCLATURA	TRAMO	PERFIL	ANDEN	TRANSICION	CALZADA
VÍA PRIMARIA	Calle 15	1	P1	5M Y 2MT	N/A	6MT
		1	P2	Existente	N/A	Existente
VÍA SECUNDARIA	Calle 14E	2	P2'	2.0MT	N/A	Existente
		3	P2	1.20MT	N/A	Existente
		4	P2'''	1.2 Y 2.0M	N/A	5
VÍA PEATONAL PRIMARIA	Carrera 14 ^d	1	P1''		Perfil de 3.20m	
	Calle 14 ^c	1	P1''		Perfil de 3.20m	
	Carrera 16 ^b	1	P1''		Perfil de 3.20m	
	Carrera 16 ^a	1	P2''		Perfil de 2.2m	
VIA PEATONAL SECUNDARIA	Calle 14dbis	1	P2''		Perfil de 2.2m	
	Carrera 16	1	P2''		Perfil de 2.2m	
	Carrera 15 ^b	1	P2''		Perfil de 2.2m	

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 22° ESPACIO PÚBLICO



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

Las áreas correspondientes a zonas no urbanizables, zonas de protección de taludes, zonas de protección de quebradas y zonas de protección por redes de acueducto, una vez reasentadas o reubicadas, se deberán incorporar al espacio público. Áreas conformadas por las manzanas 764, afectadas por el tubo de acueducto con dirección al tanque de almacenamiento, ubicado en la parte alta del Barrio Puerto Isaac así como áreas por encima de la cota 1025 Manzanas 754, 755, 761, 762, 763, 765 y 766.

ARTÍCULO 23° USOS DEL SUELO

- Uso residencial en las zonas aptas para el mejoramiento urbano en consolidación.
- Uso mixto (residencial y comercial) que se desarrolla a lo largo de la vía principal Calle 15 y Calle 14e-Calle14f.
- Uso Institucional en la manzana 170.
- Uso mixto (residencial y comercial) que se desarrolla sobre el eje de movilidad de la Calle 14d, Calle 14c y diagonal 14c.

ARTICULO 24° USO RESIDENCIAL

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.

ARTICULO 25° DISPOSICIONES GENERALES

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 Puerto Isaac 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



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

urbano en consolidación", para efectos de la resolución se incorporan las siguientes restricciones; R-RR (Restricción-Residencial para Reasentamiento), R-MU – (Re-densificación Baja y Renovación Urbana).

ARTICULO 26° 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. 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.

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.

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



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

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.

ARTICULO 27° AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-MU O DE REDENSIFICACION BAJA Y RENOVACION URBANA - DEFINICION.

Determinase como área de Actividad Residencial R-MU o de re densificación moderada y renovación urbana aquellas zonas de la ciudad con carácter eminentemente residencial y cuyo uso principal es el de vivienda. Dadas sus características urbanas y su grado de consolidación requieren tratamientos de re densificación baja y renovación urbana para mejorar las condiciones de habitabilidad y recuperar áreas en deterioro espacial y ambiental.

El área de actividad residencial R-MU, se cataloga como área de re densificación moderada y de renovación urbana para los sectores específicos establecidos en el plano –Propuesta Territorial – Plano de Restricciones No. 2 los cuales actualmente se encuentran en deterioro y en un estado bajo de consolidación con la característica de localizarse en los bordes del perímetro urbano lo cual no permite



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

un modelo de ocupación claro desbordando la ocupación de la vivienda con respecto al perímetro urbano.

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

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

- a) Lote mínimo: Sesenta metros cuadrados (60 M²).
- b) Frente mínimo de seis (6) metros, para viviendas unifamiliares y bifamiliares.
- c) Antejardín de dos (2.00) metros en todas las vías, para las nuevas urbanizaciones o en su defecto las requeridas según el plan vial o de la jerarquización vial propuesta en el presente acuerdo. Para los predios sin construir en áreas urbanizadas, seguir por la línea de demarcación o empate con las construcciones permanentes existentes; previa autorización de la Departamento Administrativo de Planeación.
- d) Se exigirá antejardín si hubiere alguna continuidad del mismo o de acuerdo a la ubicación dentro de la malla vial y su respectiva jerarquización estipulada en el presente Acuerdo.
- e) Altura Máxima de 2 Pisos.
- f) Cualquier tipo de intervención al talud se debe requerir del estudio geotécnico, requisito indispensable y que nos permitirá mantener estable el talud.

ARTICULO 28° AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON RESTRICCIÓN PARA REASENTAMIENTO R-RR

Determinase como área de actividad residencial con restricción para reasentamiento, la conformada por las manzanas; 419, 420, 755, área contigua a la manzana 172, conformada en su mayoría por viviendas de interés social construidas en materiales transitorios y/o en un deterioro evidente de la misma, por zonas residenciales ya desarrolladas o en proceso de consolidación 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.

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



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

independiente de la misma, que constituyan una empresa familiar de los cuales deriven ingreso los residentes, siempre y cuando no generen impacto, huertas caseras. 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.

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.

- a) Frente mínimo de seis (6) metros para las zonas de desarrollo que contempla R-RR, 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.
- b) Altura Máxima de 2 pisos.
- c) Cualquier tipo de intervención al talud se debe requerir del estudio geotécnico, requisito indispensable y que nos permitirá mantener estable el talud.

Índice 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.

En las áreas consolidadas 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.



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

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.

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:

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

TITULO VII PROGRAMA DE EJECUCION

GESTION DE LA LEGALIZACION Y REGULARIZACION URBANA



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

ARTICULO 29°. GESTION DE LA LEGALIZACION Y REGULARIZACION URBANISTICA. La formulación y presentación de esta Resolución de Legalización y Regularización Urbanística es de iniciativa pública.

ARTICULO 30°. FORMA DE GESTION. La ejecución de los proyectos de las acciones de mejoramiento acordados en la presente resolución, se adelanta por medio de la construcción colectiva y la corresponsabilidad con el fin de articular esfuerzos y recursos para la ejecución de las acciones concertadas ajustados a la norma, estudios técnicos, soportes presupuestales y demás pertinentes que se concreten para su desarrollo.

OBJETIVO:

Acompañar la consolidación de las acciones de mejoramiento barrial contempladas en la resolución de legalización del barrio Puerto Isaac, por medio de la construcción colectiva y la corresponsabilidad de los actores tanto del ámbito público como del ámbito privado y la comunidad en general; con el fin de articular esfuerzos y recursos para la ejecución de las acciones concertadas.

ARTICULO 31°. CUADRO DE PROYECTOS. Los siguientes son los proyectos que acompañan esta resolución.

TIPO	NOMBRE	DESCRIPCION PROYECTO
RECUPERACION Y PROTECCION AMBIENTAL	Recuperación y protección del cerro "la estancia"	Lograr un aprovechamiento del área producto de reubicación, por medio de una articulación física y paisajística con el cerro "La Estancia".



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

<p>VIA E INFRAESTRUCTUR A VIAL</p>	<p>Construcción del puente peatonal sobre la Calle 15 y 16 con Carrera 16.</p> <p>Ampliación y recuperación de andenes de la calle 15.</p> <p>Prolongación de la calle 14 E hasta la calle 15.</p> <p>Construcción del eje de movilidad sobre la Calle 14D; Carrera 14 A y 15 A; y Calle 14C y Cra 16B.</p> <p>Adecuación de las vías peatonales (escaleras).</p> <p>Adecuación de andenes sobre la Calle 14 E entre Carreras 15 A y Carrera 16.</p> <p>Pavimentación de la conexión de la calle 14E con carrera 12A.</p>	<p>Articular el barrio en su Interior y con el resto del municipio, lo que fomenta la apertura de cobertura de transporte, y el aprovechamiento de los hitos que se encuentran en el Barrio, además de contribuir hacia una inclusión de movilidad en la malla vial local.</p>
<p>SERVICIOS PUBLICOS</p>	<p>Construcción del sistema de acueducto y alcantarillado.</p>	<p>Garantizar la normalidad del suministro del agua.</p>
<p>ESPACIO PUBLICO</p>	<p>Construcción de espacio público para recuperación histórica de la iglesia "La Buena Esperanza".</p> <p>Parque Eco turístico y recreacional Cerro Alto La Estancia</p> <p>Diseño corredor verde</p> <p>Generación de proyectos de espacio público en zonas internas del barrio.</p> <p>Construcción del parque –Terrazas.</p> <p>Construcción del parque polideportivo sobre el separador entre las calles 15 14F.</p>	<p>Crear un espacio de esparcimiento para la comunidad del Barrio Puerto Isaac, contribuyendo al mejoramiento de la calidad de vida.</p> <p>Adecuar el ingreso a la vivienda, así como una continuidad a la franja del andén, contribuyendo a la movilidad peatonal.</p> <p>Garantizar las áreas propuestas por el PBOT en su artículo 296; áreas de EPE propuestas en el plano FORCOMUR- 07.</p>
	<p>Ampliación de la infraestructura del equipamiento colectivo para la J.A.C.</p> <p>Ampliación de la infraestructura del equipamiento del actual Puesto de Salud.</p> <p>Ampliación de la infraestructura de la Institución Educativa Manuel María</p>	<p>Crear un equipamiento comunitario el cual ofrezca una infraestructura para la capacitación, atención a la primera infancia, al adulto mayor.</p> <p>Gestionar el diseño y/o construcción de la UAP siguiendo los lineamientos del ARTÍCULO 275 del PBOT.</p> <p>Permitir una mayor cobertura de seguridad</p>



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

<p>EQUIPAMIENTO</p>	<p>Sánchez.</p> <p>Adquisición de los predios contiguos a la Institución Educativa Manuel María Sánchez.</p> <p>Construcción del equipamiento comunitario finalizando la calle 14E.</p>	<p>en la parte alta del municipio, aportándole a la seguridad del sector y barrios.</p>
<p>VIVIENDA AREA RESIDENCIAL</p>	<p>Adquisición de los predios para la construcción de los ejes de movilidad.</p> <p>Adquisición de los predios contiguos a la Institución Educativa Manuel María Sánchez.</p> <p>Reubicación de las viviendas del sector "Cuchillas".</p> <p>Reasentamiento – reubicación de las viviendas que se encuentren ubicadas por encima del perímetro de la zona objeto de regularización y legalización urbanística.</p> <p>Construcción de áreas de reasentamiento al interior de la zona objeto de regularización y legalización urbanística.</p>	<p>Garantizar una vivienda digna, logrando la creación de un borde urbano con el fin de crear un límite físico del perímetro.</p> <p>Garantizar una vivienda digna logrando un ordenamiento del territorio.</p>
<p>AREA SOCIAL</p>	<p>Fortalecimiento a la participación comunitaria.</p> <p>Seguimiento al desarrollo económico.</p> <p>Identificación de la oferta institucional.</p> <p>Veeduría ciudadana.</p>	<p>Promocionar la participación ciudadana a través de las diferentes iniciativas organizativas presentes en el sector, con el fin de aportar al desarrollo comunitario.</p> <p>Apoyar las iniciativas y proyectos productivos que desde la comunidad se logren identificar, generando alianzas con la empresa privada y recursos públicos que permitan su ejecución y así lograr un aporte al desarrollo económico de los territorios.</p> <p>Articular los equipamientos existentes y los que estén por ejecutarse, con proyectos y servicios de la oferta institucional del Municipio (a nivel de salud, educación, capacitación para el trabajo y demás), con el fin de beneficiar a la comunidad del barrio Puerto Isaac.</p> <p>Orientar y realizar seguimiento a las diferentes iniciativas de proyectos presentes en el barrio.</p>

PARAGRAFO: La ejecución de los proyectos se realizara atendiendo las prioridades establecidas en cada Plan de Desarrollo y las metas previstas por



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

cada Administración y debe supeditarse a las directrices y modalidades de intervención previstas en el tratamiento de mejoramiento integral del Municipio.

ARTICULO 32°. 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 33° 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 34°. ANUNCIO DE LOS PROYECTOS. Para efectos de lo previsto en el párrafo 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 31** de esta Resolución.



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo



RESOLUCIÓN No.104-02-02- 024 del 15 Diciembre 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Puerto Isaac del Municipio de Yumbo

ARTICULO 35°. 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 36° VIGENCIA Y DEROGATORIAS. La presente Resolución rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Yumbo Valle a los quince (15) días del mes de Diciembre de 2014.


CARLOS ARTURO MONTOYA MURGUEITIO

Director Departamento Administrativo de Planeación e Informática.