



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge 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 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 Municipal 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 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 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge 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. A su vez “La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano”

Para efectos de conocer el estado de propiedad del terreno que corresponde al barrio Alto San Jorge, IMVIYUMBO, como entidad encargada, realizó estudio de títulos en el cual se identifican como propietarios actuales a la señora Elvira de las Mercedes Salcedo de Coriat C.C. 29.020.228, herederos del señor Mauricio Cucalón Salcedo C.C. 16.583.755, Francisco José Cucalón Salcedo C.C. 14.973.646, María Teresa Cucalón Salcedo C.C. 38.982.196, Juan Carlos Londoño Cucalón C.C. 16.712.061, Hernando Cucalón Salcedo C.C. 14.977.164.

Propietario anterior, la familia Cucalón adquirió mediante trámite sucesorial del causante Hernando Cucalón Buenaventura, según la sentencia del 14 de Diciembre del año 1972, proferida por el juzgado 10 civil del circuito de Cali. El señor Juan Carlos Londoño Cucalón, adquirió su derecho de inmueble por adjudicación en la sucesión de su madre, la señora Beatriz Cucalón Salcedo, quien fuera heredera del señor Hernando Cucalón Buenaventura, según sentencia No. 3245 del 14 de Diciembre del año 1984, proferida por el juzgado 12 civil del circuito.

El lote en mención se ubica en la Carrera 18, 18A, 18B, 18 BIS entre las calles 7F, 7G, 7H, 8. Las áreas correspondientes, según estudios de títulos son: 49.045.85 mts<sup>2</sup>, lote de mayor extensión; y según levantamiento topográfico corresponde a 43.524.32 mts<sup>2</sup>. Se trata de un lote de terreno con un área aproximada de 49.045.85 M<sup>2</sup>, el cual está conformado por las siguientes manzanas: 412, 413, 414, 537, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577 y 648.

Linderos: NORTE: Con terrenos de la familia Cucalón, conocidos como la porción A, Hacienda la Estancia, hoy Cra18; SUR: con terrenos de la urbanización Instituto Municipal de Vivienda de Yumbo –IMVIYUMBO- barrio San Jorge; ORIENTE: con la vía pública o transversal 7b, hoy calle 8<sup>a</sup>, al medio barrio Las Américas; OCCIDENTE: con la calle 7f, al medio quebrada Guabinitas y barrio Panorama del municipio de Yumbo.

La familia Cucalón adquirió mediante trámite sucesorial del causante Hernando Cucalón Buenaventura, según la sentencia del 14 de Diciembre del año 1972, proferida por el juzgado 10 civil del circuito de Cali, posteriormente mediante



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

Escritura Pública No. 1107 del 28 de febrero de 2001, realizan la división material del predio de mayor extensión denominado, La hacienda la Estancia, con un área de 1.036.843.06 M2, el cual queda dividido en cinco porciones: A,B,C,D Y E, donde la porción E corresponde al barrio Alto San Jorge, el cual le correspondió la matrícula inmobiliaria No. 370-625210, de la oficina de Registro e Instrumento Públicos de Cali, para un área de 49.105.85 M2<sup>1</sup>.

#### TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

PROPIETARIOS	MANZANAS CATASTRALES	N° PREDIOS	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
Herederos Familia Cucalón Salcedo.	Conformado por 9 manzanas	133	27.692 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA DE PLANIFICACIÓN</b>	<b>9 Manzanas</b>	<b>133</b>	<b>27.692 m<sup>2</sup></b>

Fuente: Estudio de títulos realizado por IMVIYUMBO y levantamiento topográfico del barrio Alto San Jorge, Departamento Administrativo de Planeación e Informática.

En convenio N° 856 del 17 de marzo de 2015 establecido entre el Departamento Administrativo de Planeación e informática y la Fundación Empresarial para el Desarrollo de Yumbo (FEDY), se realizó predio a predio, el censo de caracterización socioeconómica en el barrio Alto San Jorge con el fin de obtener datos poblacionales actualizados de los habitantes del barrio.

El Departamento Administrativo de Planeación e informática realizó, el levantamiento predial, el acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de regularización y legalización Urbanística del barrio Alto San Jorge se suscribió el día 15 de Mayo de 2015, la cual fue firmada por el 70.1% de la comunidad poseedora.

Una vez obtenidas 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 11 de Mayo de 2015, se procedió a emitir resolución 104.02.02.027 fechada el 26 de Mayo de 2015, mediante la cual se da inicio al proceso de legalización del barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo.

<sup>1</sup> Información extraída del documento de Estudio de títulos del barrio Alto San Jorge, entregado por IMVIYUMBO por medio de oficio enviado el 30 de Junio de 2015.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

Mediante publicaciones realizadas en el periódico Extra el 27 de Mayo de 2015 en la página 22, 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 Legalización del barrio Alto San Jorge; 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 Legalización del barrio Alto San Jorge, de la siguiente manera:

FECHA Y NOMBRE: El 29 de Julio de 2015, se notificó a los propietarios: Elvira de las Mercedes Salcedo de Coriat, herederos del señor Hernando Cucalón Buenaventura.

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 30 de Julio de 2015, en la página 8. De igual manera, se fijó un aviso informativo en el Departamento Administrativo de Planeación e Informática el día 29 de Julio de 2015 a las 8:00 a.m. y se desfijó el día 13 de Agosto de 2015 a las 12:30 p.m.

Se suscribió el acta de compromiso urbanístico y se realizó entrega material de bienes de uso público por parte de la comunidad del barrio Alto San Jorge y la Administración Municipal, el día 13 de Agosto de 2015.

Reunido el comité técnico el día 25 de noviembre del año 2015, aprobando que el Departamento Administrativo de Planeación e Informática del Municipio de Yumbo pueda emanar las correspondientes resoluciones de legalización urbanística del barrio objeto de legalización.

El Departamento Administrativo de Planeación e Informática, adopta el presente proyecto para la legalización urbanística del barrio Alto San Jorge considerándolo viable, y por lo anterior,

## **RESUELVE**

**ARTICULO 1°. LEGALIZACION URBANISTICA DEL BARRIO ALTO SAN JORGE DEL MUNICIPIO DE YUMBO.** Declárese legalizado urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo, contenido en el Plan Básico de



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

Ordenamiento Territorial, Acuerdo 028 de 2001, identificado en el área de planificación de la presente resolución, cuya delimitación se encuentra determinada en su artículo 9°; 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 LEGALIZACIÓN.** Hacen parte integral de esta resolución de 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 Legalización Urbanística del barrio Alto San Jorge.

<b>ANEXO</b>	<b>A PLANOS A ESCALA 1:1000, EN FISICO Y ARCHIVO DIGITAL</b>
	<p><b>DIAGNOSTICO TERRITORIAL</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Levantamiento Predial inicial</li> <li>2. Consolidación alturas</li> <li>3. Consolidación Materialidad</li> <li>4. Delimitación área de estudio</li> <li>5. Uso actual del suelo</li> <li>6. Rango de áreas</li> <li>7. Propietarios de mayor extensión</li> </ol> <p>Gestión del Riesgo</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>8. Susceptibilidad por movimiento en masa</li> <li>9. Aptitud de predios</li> </ol> <p>Accesibilidad y Movilidad</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>10. Infraestructura vial</li> <li>11. Sistema Vial</li> </ol> <p>Servicios Públicos Domiciliarios</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>12. Acueducto</li> <li>13. Alcantarillado</li> </ol>



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

	<p>Espacio Publico 14. Espacio Público</p> <p><b>FORMULACIÓN</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plano urbanístico</li> <li>2. Uso del suelo</li> <li>3. Norma urbanística</li> <li>4. Proyección de alturas</li> </ol> <p>Gestión Ambiental 5. Zonas de protección ambiental</p> <p>Gestión del Riesgo 6. Zonas de reserva para el desarrollo de sistemas generales</p> <p>Accesibilidad y Movilidad 7. Sistema vial – jerarquía, perfiles</p> <p>Espacio Público P 8. Espacio Público</p> <p>Proyecciones para ejecución</p>
--	--

<b>ANEXO</b>	<b>B DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE</b>
--------------	---------------------------------------

<b>ANEXO</b>	<b>C PERFILES VIALES</b>
--------------	--------------------------

<b>ANEXO</b>	<b>D ESTUDIOS TECNICOS DE SOPORTE</b>
<b>Estudio 1.</b>	Estudio geotécnico, aptitud de suelo, barrio Alto San Jorge, por la empresa COREX en el año 2015
<b>Estudio 2.</b>	Levantamiento predial del barrio San Jorge , realizado por la firma HFL en el año 2015

<b>ANEXO</b>	<b>E DEMOGRAFIA</b>
	Informe social del barrio Alto San Jorge, proyectado por el Departamento Administrativo de Planeación e Informática en el año 2015, el cual se encuentra como anexo en el expediente. Censo barrial de Alto San Jorge, año 2015, realizado en convenio No. 856 del



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

17 de marzo de 2015 con la Alianza Empresarial de Yumbo FEDY.

## 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

**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 adecuación de equipamientos, el mejoramiento de vivienda y de las condiciones de ingresos para la comunidad, seguridad y convivencia, a través de los procesos de gobernanza. Lo anterior, consolidado como parte del mejoramiento integral de barrios, garantizando la ocupación segura del asentamiento de conformidad con el Decreto 564 de 2006.

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 9° y cartografiada en el diagnostico territorial-delimitación área de estudio ( Plano D4; Delimitación del área de estudio), 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.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

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 Legalización urbanística para el barrio Alto San Jorge 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.

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.

El barrio Alto San Jorge al igual que los barrios de la comuna 1 a excepción de San Jorge, tienen como elemento articulador, el cerro La Estancia, esto significa un gran potencial urbanístico desde diferentes enfoques ya que representa oportunidades de mejoramiento a nivel comunal en cuanto a conectividad, espacio público, equipamientos colectivos, mitigación de riesgos e infraestructura. También es de vital importancia el reconocimiento y la recuperación de la quebrada guabinas como parte del sistema estructurante ambiental y su articulación al cerro La estancia, dichos elementos propenden en últimas por generar mejores condiciones ambientales y estrategias de cohesión social para el barrio y sus vecinos.

**ARTICULO 6°. PREVALENCIA NORMATIVA.** Es aplicable al área objeto de la presente Resolución de Legalización, las normas estructurantes y generales establecidas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 028 de 2001.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

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

### **OBJETIVO GENERAL**

Definir los contenidos de normalización del territorio del barrio Alto San Jorge, 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 prevención del riesgo, el acceso a la movilidad, la prestación de los servicios públicos, la adecuación de equipamientos y espacios públicos, el mejoramiento de vivienda y de las condiciones de ingresos para la comunidad, seguridad y convivencia, a través de los procesos de gobernanza; de tal manera que se eleve el nivel de 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:**

- Implementar una normatividad urbanística de manera que articule el barrio Alto San Jorge 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 legalización 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.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

## 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 **27.692 mts<sup>2</sup>**, delimitada de la siguiente manera:

**Al norte:** Suelo rural correspondiente al cerro “La Estancia”, terrenos que pertenecen a la familia Cucalón y con el barrio Panorama a eje del Zanjón Natural la quebrada Guabinitas.

**Al Oriente:** Con área rural correspondiente al cerro “La Estancia”.

**Al Sur:** Con el barrio San Jorge y Las Américas a eje de la calle 8B.

**Al Occidente:** Zanjón natural Guabinitas.

### MANZANAS QUE CONFORMAN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

BARRIO	MANZANA CATASTRAL	PREDIOS	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	%
Alto San Jorge	570	6	775	5,82
Alto San Jorge	571	10	829	6,22
Alto San Jorge	572	14	1503	11,28
Alto San Jorge	573	17	1559	11,70



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

Alto San Jorge	574	19	1732	13,00
Alto San Jorge	575	17	1790	13,44
Alto San Jorge	576	20	1945	14,60
Alto San Jorge	577	19	1928	14,47
Alto San Jorge	718	11	1260	9,46
<b>TOTAL</b>	<b>9 MANZANAS</b>	<b>133</b>	<b>12546</b>	<b>100%</b>

**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 de las manzanas 572 y 575 afectadas por el zanjón natural Guabinitas. (Ver plano F-5 Zonas de protección ambiental).

#### **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 muros de contención y adecuación de áreas de protección normativas. Se define como zona de protección, la quebrada guabinitas es un zanjón natural definido de esta manera por la CVC para el cual se establece un área de protección de 15 m a lado y lado a partir del borde de su cauce con el fin de recuperar su valor y calidad ambiental.

##### **Elementos de protección ambiental.**

El PBOT en sus artículos 417 y 418 define los lineamientos enfocados en la protección ambiental de ciertas áreas de gran valor ecológico para la ciudad. En el barrio Alto San Jorge dicha área corresponde al cerro Alto La Estancia cuyo tratamiento está definido como reforestación, protección ambiental y además incorporación de espacio público.

### **TITULO III NORMATIVIDAD URBANÍSTICA**

#### **ARTICULO 12° AREAS DE MANEJO AMBIENTAL**



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

Se declaran como **Áreas de Manejo Ambiental** las siguientes:

Área conformada por el zanjón natural Guabinitas, el cual deberá incorporarse como zona de uso público mediante la recuperación de sus áreas de protección normativas. El cual deberá conservar la franja forestal de protección de 15 metros al lado y lado medidos a partir del borde del cauce.

### ARTÍCULO 13° NORMAS RELACIONADAS CON VIAS Y MOVILIDAD

JERARQUIA	NOMENCLATURA	PERFIL	ANDEN	TRANSICION	CALZADA
VÍA PRIMARIA	Vía Portachuelo		Existente	N/A	Existente
VIA COLECTORA V4	Carrera 18a		2.4 y 1.9 m	N/A	5.0 m
	Calle 8b		3.0 m	N/A	5.0 m
	Calle 8		1.5 y 1.5 m	N/A	3.0 m
VÍA BARRIAL	Calle 7h		1.4 m	N/A	3.5 m
	Carrera 18		1.0 m	N/A	3.7 m
	Carrera 18b		1.5 m	N/A	5.0 m
	Carrera 18c		1.2 m	N/A	5.0 m
VIA PEATONAL	Calle 8			Perfil de 3.6 m	

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 legalización urbanística no se podrán construir, convertir en piso duro, utilizar como parqueadero, cercar, privatizar o restringir el uso por parte de los particulares, así como tampoco se permitirá la colocación o instalación de vallas publicitarias.

### ARTÍCULO 14° ESPACIO PÚBLICO

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.

Las obras de espacio público son mencionadas en las acciones de mejoramiento en el título III.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

Todas las intervenciones al espacio público, deberán cumplir con la normatividad legal vigente artículo 7 del Decreto 1538 de 2005, NTC. 4279 de 1.998 (Accesibilidad de las personas al medio físico, espacios urbanos y rurales, vías de circulación peatonales planas) y NTC. 4774 de 2.000 (Accesibilidad de las personas al medio físico, espacios urbanos y rurales, cruces peatonales a nivel y elevados o puentes peatonales).

### **ARTICULO 15° USO RESIDENCIAL**

- 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 local (Vía Portachuelo).
- Uso mixto (residencial y comercial) que se desarrolla a lo largo de la vía colectora (calle 18 a) y la calle 8b.

Dichas zonificaciones de usos están definidas en el plano de formulación territorial (Ver plano F2 – Uso del suelo)

### **ARTICULO 16° 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 Alto San Jorge se encuentra según sus condiciones en la categoría de Áreas de actividad residencial, según el PBOT (artículo 548), la cual a su vez se divide R1, R2, R3, R4 y R5, correspondiéndole al barrio la “R2 o de mejoramiento urbano en consolidación”, para efectos de la resolución se incorporan las siguientes restricciones: R2-2

### **ARTICULO 17° AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R2 O DE MEJORAMIENTO URBANO EN CONSOLIDACIÓN.**



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

Determinase como área de actividad residencial R2-2, la conformada por las manzanas; 571, 572, 573, 574, 575, 576 y 577 conformada en su mayoría por viviendas de interés social construidas en materiales transitorios y/o en un deterioro evidente de la misma.

#### **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 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 de 24 meses, prorrogables por 12 meses más, según el artículo 47 del 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.

#### **Normatividad para zonas con posibilidad de desarrollo.**

- Área mínima: 72 metros cuadrados (m<sup>2</sup>).
- Frente mínimo: Seis (6) metros.
- Altura máxima: Dos (2) pisos.
- Índice de ocupación: 0.8
- Estudio de estabilidad de taludes.

#### **ARTICULO 18° AREA DE ACTIVIDAD R2-2**

Determinase como área de actividad residencial R2-2, la conformada por las manzanas; 570 y 718 conformada en su mayoría por viviendas de interés social construidas en materiales transitorios y/o en un deterioro evidente de la misma.

#### **USOS.**

- **Uso principal:** Vivienda.
- **Uso compatible:** Comercial institucional, servicios de bajo impacto.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

- **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 prohibido:** Industria, comercial de alto impacto, bodegas, talleres, discotecas, bares, agricultura y agropecuario, minería y afines.

#### **Normatividad para zonas con posibilidad de desarrollo.**

- Área mínima: 72 metros cuadrados (m<sup>2</sup>).
- Frente mínimo: Seis (6) metros.
- Altura máxima: Dos (2) pisos.
- Índice de ocupación: 0.8
- Estudio geotécnico de estabilidad de taludes.

PARAGRAFO: Esta área tiene severas restricciones (ver plano D-9; Aptitud de predios) para urbanizar, es por esto que se determina como una clasificación distinta.

#### **ARTICULO 19. INDICE DE HABITABILIDAD**

Establézcase como área mínima de vivienda o índice de habitabilidad mínimo permisible el siguiente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 631 del Acuerdo 028 de 2001 para viviendas nuevas:

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

En las áreas consolidadas existentes no se establecerán dimensiones mínimas de área.

Para los terrenos ubicados en el barrio San Jorge 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.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

Si la pendiente original del terreno se modifica, la altura se medirá a partir del nivel del terreno modificado.

#### **ARTICULO 20. 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:

- estudio de suelos,
- NSR-10 o normatividad legal vigente.
- 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. Todas las construcciones, deberán cumplir con un índice de ocupación máximo del 80% sobre el área neta.
- 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 0.90 m libres.
- Los puntos fijos o escaleras internas como mínimo deberán tener un ancho total entre 0.25 y 0.30 m correspondientes a las huellas y para la altura de las contra huellas de 0.16 y 0.18 m. Para exteriores su altura deberá ser de 0.10 y 0.15 m. 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. 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 IV DIMENSION TERRITORIAL OBJETIVOS Y ACCIONES DE MEJORAMIENTO DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES**

#### **ARTICULO 21°. SISTEMA ESTRUCTURANTE AMBIENTAL.**



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

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

#### **ACCIONES DE MEJORAMIENTO.**

- Recuperación área de protección zanjón natural Guabinitas, comprende remoción de escombros, limpieza de basuras, adecuación de tierras y zonas verdes, así como también reubicación de predios y generación de espacio público efectivo.

#### **ARTICULO 22°. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE MOVILIDAD.**

**OBJETIVO:** Permitir la articulación de la malla vial existente por medio del mejoramiento y/o creación de una red de movilidad peatonal y/o vehicular, para el mejoramiento de la movilidad.

#### **ACCIONES DE MEJORAMIENTO.**

- Pavimentación de tramos de la carrera 18<sup>a</sup> entre calle 8B y vía Portachuelo.
- Pavimentación de la malla vial interna barrial según perfil propuesto, específicamente las vías (calle 8b, calle 8, calle 7h, carrera 18 b, carrera 18)

#### **ARTICULO 23°. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PUBLICOS.**

**OBJETIVO:** Optimizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios en las zonas del barrio que lo requieran.

#### **ACCIONES DE MEJORAMIENTO**

- Mejoramiento del servicio de acueducto mediante la instalación de contadores en los sectores del barrio que así lo requieran.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

## **ARTICULO 24°. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO.**

**OBJETIVO:** Generar y adecuar el espacio público, dentro del barrio Alto San Jorge, articulándolo a la propuesta general del asentamiento que permita la identificación de un borde/limite barrial.

### **ACCIONES DE MEJORAMIENTO.**

- Diseño de parque zonal “Terrazas del cerro”, espacio público en el límite con el barrio Las Américas, este proyecto integra una cancha en la parte alta.
- Construcción eje verde. El proyecto genera una conexión entre el proyecto terrazas del cerro y la laguna de los patos, se plantea como una vía acompañada de un andén amplio y arborizado para promover la movilidad peatonal entre estos dos espacios públicos importantes.
- Construcción espacio público de conexión con la vía portachuelo.
- Construcción eco borde integral urbano.

## **ARTICULO 25°. SISTEMA ESTRUCTURANTE EQUIPAMIENTOS.**

**OBJETIVO:** Diseño, construcción y/o adecuación de los espacios destinados al bienestar social y comunitario que hacen parte del barrio Alto San Jorge para mejorar la prestación de servicios a la comunidad.

### **ACCIONES DE MEJORAMIENTO.**

- Adecuación del puesto de salud ubicado en la parte alta del barrio Las Américas y que limita con el barrio Alto San Jorge.

## **ARTICULO 26°. VIVIENDA**

### **OBJETIVOS:**

- Promover el derecho a una vivienda digna a partir de diferentes acciones previstas en el contenido de esta resolución y del el Plan de Ordenamiento



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

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.

- 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**

- Impulsar planes de mejoramiento de vivienda para el barrio.
- Reubicación de predios afectados por el área de protección ambiental del zanjón Guabinitas, en total 15 predios.

## **TITULO V PROGRAMA DE EJECUCION**

### **GESTION DE LA LEGALIZACION URBANA**

**ARTICULO 27°. GESTION DE LA LEGALIZACION URBANISTICA.** La formulación y presentación de esta Resolución de Legalización Urbanística es de iniciativa pública.

**ARTICULO 28°. 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 Alto San Jorge, por medio de la construcción colectiva y la corresponsabilidad de los actores tanto del ámbito



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

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 29°. CUADRO DE PROYECTOS.** Los siguientes son los proyectos que acompañan esta resolución.

TIPO	NOMBRE	DESCRIPCION PROYECTO
<b>RECUPERACION Y PROTECCION AMBIENTAL</b>	Recuperación área de protección zanjón natural Guabinitas, comprende remoción de escombros, limpieza de basuras, adecuación de tierras y zonas verdes, así como también reubicación de predios y generación de espacio público efectivo.	Este proyecto se plantea como parte de la normativa de protección y preservación ambiental del zanjón natural que atraviesa el barrio Alto San Jorge. Se requieren adelantar acciones de limpieza y conservación.
<b>VIAS E INFRAESTRUCTURA VIAL</b>	Pavimentación de tramos de la carrera 18 <sup>a</sup> entre calle 8B y vía Portachuelo.  Pavimentación de la malla vial interna barrial según perfil propuesto, específicamente las vías (calle 8b, calle 8, calle 7h, carrera 18 b, carrera 18)	Estos proyectos se establecen como parte del mejoramiento de la malla vial existente en el barrio, y tiene como objetivo generar movilidad y adecuar las zonas por las cuales transitan los habitantes de Alto San Jorge, generando además, vías más amplias y con capacidad para el tránsito de vehículos continuamente con el fin de garantizar la conectividad no sólo entre vías del mismo barrio, sino con otras vías del municipio.
<b>SERVICIOS PUBLICOS</b>	Mejoramiento del servicio de acueducto en cuanto a la falta de contadores en algunos sectores del barrio.	Mejorar las condiciones en la prestación de los servicios públicos domiciliarios.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

<p><b>ESPACIO PUBLICO</b></p>	<p>Diseño de parque zonal “Terrazas del cerro”, espacio público en el límite con el barrio Las Américas, este proyecto integra una cancha en la parte alta.</p> <p>Construcción eje verde. El proyecto genera una conexión entre el proyecto terrazas del cerro y la laguna de los patos, se plantea como una vía acompañada de un andén amplio y arborizado para promover la movilidad peatonal entre estos dos espacios públicos importantes.</p> <p>Construcción espacio público de conexión con la vía portachuelo.</p> <p>Construcción eco borde integral urbano; es un macro proyecto ubicado en la comuna 1, que delimita por medio de proyectos de borde y senderos perimetrales priorizando la conservación ambiental y la recuperación paisajística, reforestación y demás intervenciones en el territorio.</p>	<p>Se busca generar espacios públicos efectivos con el fin de mejorar no sólo paisajísticamente el barrio Alto San Jorge, sino generar zonas de uso público que conecten los diferentes sistemas de modo funcional en pro de aportar a la apropiación de los espacios por parte de la comunidad.</p> <p>La propuesta en espacio público busca generar acciones que se articulen con otras comunas a manera de macro proyectos, generando así un impacto ambiental importante en las zonas, permitiendo re-significar los espacios y mejorar las condiciones urbanísticas actuales.</p>
<p><b>EQUIPAMIENTO</b></p>	<p>Adecuación del puesto de salud ubicado en la parte alta del barrio Las Américas y que limita con Alto San Jorge.</p>	<p>El proyecto busca la adecuación de los espacios de uso comunitario, sobre todo los relacionados con prestación de servicios.</p>
<p><b>VIVIENDA AREA RESIDENCIAL</b></p>	<p>Impulsar planes de mejoramiento de vivienda para el barrio.</p>	<p>Garantizar una vivienda digna logrando un ordenamiento del territorio.</p>



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

**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.

**ARTICULO 30°. VIGENCIA DEL PROYECTO DE LEGALIZACION.** El Plazo de ejecución de la presente Resolución de Legalización tiene vigencia en la parte Normativa de 24 meses, prorrogables por 12 meses más, para construcciones nuevas y para cuando 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, titulo “Vigencia de las licencias”. A las construcciones ya levantadas antes de empezar la vigencia de esta resolución, se le respetaran los derechos adquiridos hasta que se realicen modificaciones estructurales o arquitectónicas, lo cual obliga a acogerse a las normas establecidas en esta Resolución y a toda legislación Colombiana vigente que aplique.

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 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 31° VIGENCIA DE LOS PROGRAMAS E INVERSION.** El plazo de ejecución de los proyectos establecidos en la presente Resolución de Legalización 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 32°. 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 29 de esta Resolución.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 034 del 26 Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio Alto San Jorge del Municipio de Yumbo

**ARTICULO 33°. 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 34° VIGENCIA Y DERROGATORIAS.** 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 veintiséis (26) días del mes de Noviembre del año 2015.

CARLOS ARTURO MONTOYA MURGUEITIO

**DIRECTOR  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN E INFORMATICA**

P/E Equipo de Regularización y Legalización Urbanística