



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires 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 políticas 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. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires 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.

IMVIYUMBO como entidad competente realizó las encuestas de caracterización socioeconómica, estudio de títulos, levantamiento topográfico y levantamiento planimétrico predio a predio del Barrio Bueno Aires. Como parte del estudio de títulos se registraron un total de 1265 predios en 47 manzanas, e identificando como únicos propietarios de mayor extensión a los Herederos Francisco Muñoz Salcedo.

<b>PROPIETARIOS</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>
Herederos Francisco Muñoz salcedo	258.452.97mts2
<b>TOTAL ÁREA DE PLANIFICACIÓN</b>	258.452.97mts2

Mediante Acuerdo 021 del 1 de Octubre de 2014 "Yumbo Garantía Colectiva", en su artículo 104, establece el subprograma de Regularización y Legalización de predios; y se propone como meta la regularización y legalización de ocho asentamientos no formales.

El Departamento Administrativo de Planeación e informática realizó el acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de regularización y legalización Urbanística del Barrio Buenos Aires el día 22 de Agosto de 2014, la cual fue firmada por el 52% 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 08 de Agosto de 2014 se procedió a emitir resolución 104.02.02.018 fechada el 18 de Septiembre de 2014, mediante la cual se da inicio al proceso de regularización y legalización del Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo.



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

Mediante publicaciones realizadas en el periódico Extra el 28 de Septiembre de 2014 en la página 23, 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 Buenos Aires; informando el objeto del trámite, titular responsable del trámite y el número de la resolución de inicio.

Se comunicó por medio de oficios enviados por correo certificado, a los propietarios de predios de mayor extensión y terceros del inicio del proceso de Regularización y Legalización del Barrio Buenos Aires, de la siguiente manera:

-FECHA Y NOMBRE: El 27 de Octubre de 2014 se notificó al propietario Manuel Santiago Muñoz.

Conforme al Decreto 564 de 2006, se realizó la socialización del estudio urbanístico final, publicando el primer aviso informativo en el periódico El Extra el día 08 de Noviembre de 2014, en la página 4. De igual manera, se fijó un aviso informativo en el Departamento Administrativo de Planeación e Informática el día 07 de Noviembre de 2014 a las 8:00 a.m. y se desfijó el día 21 de Noviembre de 2014 a las 12:30 p.m.

Se suscribió el acta de compromiso urbanístico y se realizó entrega material de bienes de uso público por la comunidad del Barrio Buenos Aires y la Administración Municipal, el día 3 de diciembre de 2014, siendo firmada por 86 habitantes del Barrio Buenos Aires y soportada por la firma del Director del Departamento Administrativo de Planeación e Informática.

El Departamento Administrativo de Planeación e Informática, realizó los estudios y soportes jurídicos, técnicos y sociales del área objeto de estudio que habilita el proceso de Regularización y Legalización.

Por lo anterior,

## **RESUELVE**

**ARTICULO 1°.** REGULARIZACION Y LEGALIZACION URBANISTICA DEL BARRIO BUENO AIRES DEL MUNICIPIO DE YUMBO. Declárese regularizado y legalizado urbanísticamente el Barrio Buenos Aires 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



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

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 1:** 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 relacionados a continuación, los cuales se encuentran documentados en el expediente de Regularización y Legalización Urbanística del barrio Buenos Aires.

ANEXO	A
	PLANOS A ESCALA 1:1000, EN FISICO Y ARCHIVO DIGITAL
	<p><b>DIAGNOSTICO TERRITORIAL</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Levantamiento Topográfico inicial</li> <li>2. Consolidación alturas</li> <li>3. Consolidación Materialidad</li> <li>4. Delimitación área de estudio</li> <li>5. Usos actual</li> <li>6. Propietarios por Manzana</li> </ol> <p>Gestión del Riesgo</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Riesgos</li> <li>2. Perfiles topográficos</li> <li>3. Zonas de amenazas y riesgo no mitigable</li> </ol> <p>Accesibilidad y Movilidad</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adecuación vial existente</li> <li>2. Sistema Vial</li> </ol> <p>Servicios Públicos Domiciliarios</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Acueducto</li> <li>2. Alcantarillado</li> </ol>



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

	<p>Espacio Publico</p> <p>1. Espacio Público Existente</p> <p>Equipamientos Sociales</p> <p>1. Equipamientos Existente</p> <p><b>PROPUESTA TERRITORIAL</b></p> <p>1. Uso propuesto</p> <p>2. Proyección de alturas</p> <p>3. Proyecciones para ejecución</p> <p>4. Plano definitivo de loteo</p> <p>Gestión Ambiental</p> <p>Zonas de protección ambiental</p> <p>Gestión del Riesgo</p> <p>Zonas de reserva para el desarrollo de sistemas generales</p> <p>Accesibilidad y Movilidad</p> <p>Plano de Movilidad Propuesta</p> <p>Equipamientos Sociales</p> <p>Equipamiento Propuesto</p> <p>Espacio Público P</p> <p>Espacio Público Propuesto</p>
--	--

<b>ANEXO</b>	<b>B</b>
	Documento Técnico de Soporte

<b>ANEXO</b>	<b>C</b>
	Perfiles viales

<b>ANEXO</b>	<b>D</b>
<b>ESTUDIOS TECNICOS DE SOPORTE</b>	
<b>Estudio 1.</b>	Estudio geotécnico, aptitud de suelo, Barrio Buenos Aires, por la empresa COREX en el año 2013
<b>Estudio 2.</b>	Levantamiento Topográfico del Barrio Buenos Aires, realizado por



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

IMVYUMBO en el año 2013

ANEXO	E
	DEMOGRAFIA
	Informe socioeconómico del barrio Buenos Aires, proyectado por el Departamento Administrativo de Planeación e Informática en el año 2014.

## 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 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, se proyecta con el fin de promover el bien colectivo sostenible y sustentable del territorio 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 plano N°3, tanto para los desarrollos y edificaciones existentes, como para los nuevos desarrollos.

Este acto administrativo hace las veces de licencia de urbanismo clase urbanización, razón por la cual se constituye en el fundamento para el trámite de



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

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 Buenos Aires 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.

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

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

**ARTICULO 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.



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

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

#### **OBJETIVO GENERAL**

Reconocer de manera oficial la existencia del barrio Buenos Aires como parte del Municipio de Yumbo, mediante 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 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:**

- Implementar una normatividad urbanística de manera que articule el barrio Buenos Aires 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.
- 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.
- Contribuir a los procesos de gobernanza aportando a la participación comunitaria y fortalecimiento organizativo.

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





RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

- Generar procesos permanentes de formación de carácter urbanístico y participativo para el ordenamiento territorial y social.
- 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.
- Coordinar los proyectos planteados en la resolución de legalización 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 258.452.97mts<sup>2</sup>, delimitada de la siguiente manera:

**Por el Norte:** Colinda con el Barrio Uribe a eje de vía de la carrera 11,11 A Y 12 en quebrada con una longitud de 868 ml.

**Por el Sur:** Colinda con el barrio Panorama a eje de vía de la carrera 16 F en línea recta en longitud de 48 ml.

**Por el Oriente:** Colinda con predio de propiedad de la Familia Cucalon en línea quebrada en una longitud de 498 ml, llegando hasta la carrera 12, y con el Barrio Corvivalle en una longitud de 89 ml.

**Por el Occidente:** Colinda con el Barrio Cruces a eje de vía de la calle 4 hasta la carrera 15 con una longitud de 400 ml, continuando por el mismo eje de vía que cambia de nombre a calle 7 hasta la carrera 16 F de 230 ml.

### MANZANAS QUE CONFORMAN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

BARRIO	MANZANA CATASTRAL	PREDIOS	SUPERFICIE
BUENOS AIRES	127	55	7238
BUENOS AIRES	137	19	2332.36
BUENOS AIRES	278	13	2446.62
BUENOS AIRES	151	28	3543.04
BUENOS AIRES	160	32	4354.72
BUENOS AIRES	123	30	4020.56



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

BUENOS AIRES	125	35	3630.34
BUENOS AIRES	126	26	3234.61
BUENOS AIRES	139	32	4943.80
BUENOS AIRES	280	29	4041.42
BUENOS AIRES	281	25	3018.55
BUENOS AIRES	282	13	3014.64
BUENOS AIRES	279	21	3406.99
BUENOS AIRES	162	20	2916.20
BUENOS AIRES	161	26	3891.86
BUENOS AIRES	124	51	8083.77
BUENOS AIRES	388	22	2728.04
BUENOS AIRES	163	39	7036.74
BUENOS AIRES	156	24	2965.40
BUENOS AIRES	650	41	7648.93
BUENOS AIRES	154	37	5529.35
BUENOS AIRES	153	18	1840.01
BUENOS AIRES	265	44	5772.40
BUENOS AIRES	266	31	4148.61
BUENOS AIRES	267	35	4313.47
BUENOS AIRES	475	50	7570.49
BUENOS AIRES	391	15	1681.05
BUENOS AIRES	164	29	4368.63
BUENOS AIRES	157	9	844.57
BUENOS AIRES	158	4	358.21
BUENOS AIRES	344	21	2569.28
BUENOS AIRES	734	73	11613.64
BUENOS AIRES	341	27	5459.19
BUENOS AIRES	342	35	5553.90
BUENOS AIRES	350	18	2313.74
BUENOS AIRES	351	15	1278.04
BUENOS AIRES	300	16	2807.44
BUENOS AIRES	626	13	2318.66
BUENOS AIRES	625	12	1308.26
BUENOS AIRES	301	17	3286.40
BUENOS AIRES	348	22	3602.53
BUENOS AIRES	624	6	1205.55
BUENOS AIRES	623	26	4392.29
BUENOS AIRES	622	6	894.85
BUENOS AIRES	621	21	2736.25



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

BUENOS AIRES	396	72	11306.27
<b>TOTAL</b>	<b>47 MANZANAS</b>	<b>1265</b>	<b>258.595 m<sup>2</sup></b>

## **ARTICULO 10° 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; construcción de los Muros de contención Carrera 14 entre calles 9B, construcción del Muro contención carrera 16 calle 7, construcción del Muro de contención calle 8 carrera 13 esquina

**ARTICULO 11° 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; y parte de la manzana reubicada No. 624.

### **ARTICULO 12° AREA DE MANEJO AMBIENTAL.**

En el barrio Buenos Aires toma importancia la Canalización de aguas de escorrentía en la Calle 11 carrera 15 A y 14

**ARTICULO 13° APTITUD GEOLOGICA DEL SUELO.** El estudio Geológico, Geofísico y Geotécnico para determinar la aptitud y ocupación del suelo realizado por la empresa COREX, en el área de planificación se localizan suelos tal y como se determina a continuación: Zonificación del lote en Zonas Urbanizables, Zonas de Urbanización Restringida y Zonas No Urbanizables.

En el área de estudio los rangos de pendiente se seleccionaron de acuerdo al estudio de zonas de ladera realizado para el Municipio de Cali, el cual define rangos de 0-12%, 12-25%, 25-35% y >35% (Ver Mapa No 3). En general el rango de 0-12% no se presenta en el barrio Buenos Aires, el rango de 12-25% se presenta en el costado noreste del barrio. El rango de 25-35% se presenta de forma alargada en dirección SE-NW, finalmente el rango de pendientes mayores del 35% se presenta en todo el costado occidental de sur a norte.



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

### **Zonas aptas para Urbanizar**

De acuerdo a los resultados de la exploración del subsuelo mediante líneas de refracción sísmica, perforaciones y análisis de laboratorio, geología, pendientes, procesos morfodinámicos nos determinan una zona apta para urbanizar, donde se pueden hacer ampliaciones y remodelaciones a las viviendas, la capacidad portante del terreno es buena, las pendientes son menores del 25%, no se presentan procesos morfodinámicos significativos, por lo tanto los certificados de riesgo geológicos es bajo, se debe exigir los respectivos estudio de suelos en el caso de ampliaciones y nuevas construcciones. La zona ocupa la parte norte del barrio Buenos Aires desde la carrera 11 hasta la carrera 13 (Ver Mapa No 6).

### **Zonas con Limitantes**

Básicamente corresponde a zonas donde las pendientes alcanzan entre un 12 a 25%, se debe tener en cuenta los requerimientos mínimos para la intervención del talud (Estudios de suelos, cortes del talud no muy altos). Se localiza entre la carrera 13 hasta la carrera 15 y las calles 4ª con calle 11 (Ver Mapa No 6).

### **Zonas con restricciones**

Corresponde donde se presentan pendientes mayores del 35%, la erosión por escorrentía superficial es intensa (Mapa No 7 del estudio de COREX). 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. Ocupan el costado sur y occidental del barrio Buenos Aires.

### **Zonas No Urbanizables**

En el barrio Buenos Aires la única zona que no se debe urbanizar corresponde a la zona de alto riesgo que se presenta en la carrera 15 y 16 con calle 9ªA con calle 11 (Ver mapa No 7 del estudio de COREX) donde se localiza la escuela "Miguel Antonio Caro". Es de anotar que mientras no se realicen las obras de mitigación a este fenómeno de remoción en masa que allí se presenta no se puede dar inicio escolar en este centro educativo.

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

- La estratigrafía del área de estudio está limitada básicamente a rocas diabásicas pertenecientes a la Formación Volcánica. Las rocas terciarias pertenecientes a la Formación Guachinte y a los Depósitos de Ladera.
- Se elaboró el mapa de pendientes teniendo en cuenta los siguientes rangos: 0-12%, 12-25%, 25-35% y >35%.
- Dentro del principal proceso erosivo fuerte que se presenta corresponde a la erosión por escorrentía superficial, ya que carece de dicha infraestructura (cunetas en las vías, canales perimetrales e internos) para poder mitigar el problema.
- Dentro de los procesos morfodinámicos el principal se presenta en la institución educativa "Miguel Antonio Caro", fenómeno de remoción en masa activo, cuyas obras de mitigación son importantes para poder continuar con las labores educativas.
- Los depósitos de ladera al sur del barrio Buenos Aires, cuyas pendientes son mayores del 35% son los más susceptibles a desplazarse, por consiguiente cualquier tipo de obra a implementar debe contar con los estudios tanto de suelos como de estabilidad de taludes.
- La exploración geofísica básicamente nos determinó tres tipos de horizontes: el primero corresponde a los depósitos de ladera, el segundo a la roca meteorizada y el tercero lo constituye el basamento rocoso.
- Respecto a las amenazas naturales, los fenómenos de remoción en masa son los más preponderantes, por lo tanto, se debe tener especial cuidado cuando se realicen labores en los taludes (cortes, terraceos).
- Se definieron cuatro zonas de aptitud: zonas no aptas, zona con restricciones, zonas con limitantes y zonas aptas.
- Se recomienda realizar los respectivos estudios de suelos.

Cabe 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 14° ZONAS DE RESERVA PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.**



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

### **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 que luego de realizada la regularización de barrio Buenos Aires tener en cuenta que al momento de que los propietarios de los predios inicien los trámites de legalización de las construcciones se hagan cumplir a cabalidad los perfiles viales para de esta forma empezar a liberar el espacio público correspondiente a los andenes.

### **Servicios Públicos**

El barrio Buenos Aires cuenta con una cobertura del 95% en las redes de energía y acueducto, por lo tanto no se alude a zonas de reserva para la expansión de redes, el 5% restante tendrá cobertura una vez se garantice los proyectos de vivienda estipulados en la presente resolución

## **TITULO III OBJETIVOS DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES**

### **ARTICULO 15°. SISTEMA ESTRUCTURANTE AMBIENTAL.**

#### **OBJETIVOS:**

- Apoyar la recuperación ambiental de la zona localizada en la calle 11 entre carreras 15 A y 14, aguas de escorrentía.

### **ARTICULO 16°. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE MOVILIDAD.**

#### **OBJETIVOS:**

- Facilitar la articulación de la malla vial existente por medio del mejoramiento y/o creación de una red de movilidad peatonal y/o vehicular. Mejoramiento de las zonas peatonales (gradas) para una mejor accesibilidad a la parte alta del barrio.
- 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. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

## **ARTICULO 17°. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PUBLICOS.**

### **OBJETIVO:**

- Propender por la prestación de los servicios públicos domiciliarios según las especificaciones técnicas.

## **ARTICULO 18°. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO.**

### **OBJETIVOS:**

- Apoyar la Conservación, protección y mejoramiento de las zonas de espacio público definidas para el área de planificación, según el artículo 295 del PBOT referenciadas en el mapa Forcomur 07 Numero.
- Propender por la generación de espacio público efectivo tales como parque y/o plazas, zonas verdes, dentro del barrio Buenos Aires, los cuales se articulen a la propuesta general del asentamiento.
- Apoyar a las entidades competentes para la generación de proyectos y/o intervenciones para la adecuación del espacio público en general del barrio Buenos Aires.

## **ARTICULO 19°. SISTEMA ESTRUCTURANTE EQUIPAMIENTOS.**

### **OBJETIVOS:**

- Promover el mejoramiento del actual puesto de salud con la adquisición de predios aledaños para su ampliación y de esta forma promover la creación de un núcleo o Unidad de Atención Primaria, según el ARTÍCULO 275 del PBOT, equipamientos propuestos del sistema de salud área urbana.
- Acompañar las acciones de mejoramiento de la escuela con la adquisición de predios aledaños para su ampliación.
- Propender por la dotación al barrio Buenos Aires con equipamientos destinados a la seguridad y disfrute del espacio público, con el fin de brindar mayor seguridad y uso del espacio público.

## **ARTICULO 20°. VIVIENDA**

### **OBJETIVOS:**



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires 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.
- Acompañar los planes de mejoramiento de vivienda para la parte alta del Barrio Buenos Aires.

## **ARTICULO 21: 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 Buenos Aires, 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.

## **TITULO IV**

### **ARTICULO 22°. ACCIONES DE MEJORAMIENTO DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES**

#### **OBJETIVO:**

Acompañar la consolidación de las acciones de mejoramiento barrial contempladas en la resolución de legalización del barrio Buenos Aires, 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.





RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

## **1. ACCIONES DE MEJORAMIENTO DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES**

### **1.1 SISTEMA ESTRUCTURANTE AMBIENTAL.**

1. Diseños y/o construcción de la Canalización de aguas de escorrentía en la calle 11 carrera 15 A y 14

### **1.2 SISTEMA ESTRUCTURANTE DE MOVILIDAD.**

1. Pavimentación de la Carrera 15 A entre calles 8 y 9A.
2. Construcción de Gradadas Calle 7 C entre Carreras 15 A y 16.
3. Pavimentación Calle 10 entre Carreras 12 y 13.
4. Pavimentación de 40 ml de la calle 9B entre carreras 13 y 14
5. Adecuación de las vías peatonales (escaleras) con el fin de lograr una inclusión de movilidad en la malla vial local.
6. Pavimentación Carrera 14 entre calles 9B y 11.
7. Pavimentación de 40 ml calle 8 entre carreras 14 y 15.
8. Pavimentación Carrera 14 B entre calles 7 y 7C.
9. Cambio de sentido vial en la Calle 7D con Carrera 15 A hasta la Calle 10 bajando hasta la carrera 14 A.
10. Construcción de los Muros de contención Carrera 14 entre calles 9B y 11
11. Construcción del Muro contención carrera 16 calle 7
12. Construcción del Muro de contención calle 8 carrera 13 esquina

### **1.3 SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PUBLICOS.**

1. Sistema de acueducto con las especificaciones técnicas requeridas de tal manera que se garantice la continuidad del servicio de agua, mínimo 16 horas diarias.
2. Servicios de alcantarillado y acueducto en la parte alta del barrio objeto de estudio.
3. Canalización de aguas de escorrentía en la calle 11 entre carreras 15 A y 14.

### **1.4 SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO.**

1. Compra de predio de un área de 5000 m2 ubicado en la calle 11 entre carreras 14 y 15 A.
2. Adquisición de los predios en las manzanas 734 (carrera 15 A calle 7B esquina), 156 para la creación del espacio público – Parque Barrio Buenos Aires.
3. Construcción de un mirador en el sector donde termina la Carrera 15 A.



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

4. Acompañamiento de las entidades competentes para la generación de proyectos y/o intervenciones para la adecuación del espacio público en general del barrio objeto de Estudio "Buenos Aires".

### **1.5 SISTEMA ESTRUCTURANTE EQUIPAMIENTOS.**

1. Compra de predios de la manzana 154 para la ampliación del puesto de Salud.
2. Gestionar la compra de predios de la manzana 154 para la ampliación de la escuela parte baja.
3. Construcción de un Equipamiento de Seguridad tipo CAI, así como un equipamiento de Bienestar Comunitario (utilización del predio de la escuela de la parte alta).

### **1.6 VIVIENDA**

1. Planes de mejoramiento de vivienda para la parte alta del Barrio Buenos Aires.

### **1.7 FORTALECIMIENTO DE LA PARTICIPACION COMUNITARIA.**

1. Apoyo a las Juntas de acción comunal JAC.
2. Participación ciudadana a través de las diferentes iniciativas organizativas presentes en el barrio, con el fin de aportar al desarrollo comunitario.
3. Apoyo a las iniciativas y proyectos productivos que desde la comunidad se logren identificar.
4. Alianzas con la empresa privada y recursos públicos que permitan la ejecución de proyectos.
5. Articular los equipamientos existentes y los que estén por ejecutarse, con proyectos y servicios de la oferta institucional del Municipio.
6. Orientar las diferentes iniciativas de proyectos presentes en el barrio.
7. Cultura ciudadana en los habitantes del barrio Buenos Aires.

## **TITULO V NORMATIVIDAD URBANÍSTICA**

### **ARTÍCULO 23° NORMAS RELACIONADAS CON EL MEDIO AMBIENTE**

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



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

El Área localizada en la calle 11 entre carreras 15 A y 14, donde se encuentra ubicada las aguas de escorrentías procedentes de la parte alta del barrio Buenos Aires

## ARTÍCULO 24° NORMAS RELACIONADAS CON VIAS Y MOVILIDAD

JERARQUIA	NOMENCLATURA	SECCION	ANDENES	TRANSICION	CALZADA	TRAMOS
Vía Secundarias	CALLE 9A	12M	3M		6M	
	CARRERA 13	11M	3M		5M	
	CALLE 7	8M	1M		6M	
	CARRERA 15	9M	2M		5M	
	CALLE 8A	8M	1.5M		5M	
	CARRERA 14 A	7M	1M		5M	
	CARRERA 15 A	7M	1.5M		3M	
	CARRERA 14	8M	1.5M		5M	
	CALLE 7	10M	2.5M		5M	
	CALLE 7	12M	3M		6M	
	CALLE 9B	5M	1M		3M	
	CALLE 9A	5M	1M		3M	KRAS 14 Y 15
	CALLE 9	9M	3M		3M	KRAS 13 Y 14
	CARRERA 12	5M	1M		3M	

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 25° NORMAS RELACIONADAS CON ESPACIO PÚBLICO

Las áreas correspondientes a zonas no urbanizables, zonas de protección de taludes y zonas de protección de quebradas una vez reasentadas o reubicadas, se deberán incorporar al espacio público. Áreas conformadas por las manzanas 283, 274 y 343, afectadas por el área de remoción en masa activa y amortiguamiento, las cuales actualmente en una porción se utiliza como espacio público.



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

## **ARTÍCULO 26° USOS PROYECTADOS PARA EL BARRIO BUENOS AIRES**

- Uso residencial R2 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 4 y Calle 11, 11 A y 12.
- Uso Institucional sobre el borde de la Carrera 15.

## **ARTICULO 27° NORMAS RELACIONADAS CON VIVIENDA**

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

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

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

- a. Para vivienda de una sola alcoba: 30 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.

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

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

Para todas las áreas de actividad para edificaciones iguales y/o mayores de tres pisos y de estructuras especiales deberán presentar carta de ingeniero Calculista



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

debidamente registrada en el Departamento Administrativo de Planeación municipal.

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

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

**ARTICULO 28° NORMAS COMPLEMENTARIAS ESPECÍFICAS.** Para efectos de reconocimiento de las construcciones, para nuevos desarrollos localizados en el área de planificación objeto de la presente Resolución, se aplicaran las siguientes normas.

#### **ARTICULO 29°. NORMAS GENERALES PARA CONSTRUCCION**

Normas volumétrica:

- Aislamiento posterior: 6 m<sup>2</sup>. Lado mínimo 3 metros.
- 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.
- Los estacionamientos deberán plantearse con una dimensión mínimo cuatro con cincuenta (4.50) metros por dos con treinta (2.30) metros.
- No se permitirá ningún tipo de construcción sobre el área de antejardín.



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

- En los casos que sea necesario el manejo de escaleras, estas deberán desarrollarse a partir de la línea de paramento, hacia el interior del inmueble.

**ARTICULO 30°. CATEGORIAS GENERALES DE USO.** Áreas de actividad residencial. Son aquellas que están previstas para uso predominante de vivienda complementadas con usos compatibles a la misma, incluyendo otras actividades relacionadas con las características de los desarrollos urbanos y que se clasifican en diversas áreas residenciales de acuerdo con su evolución y tratamiento urbanístico.

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

**ARTICULO 31° AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R2 O DE MEJORAMIENTO URBANO EN CONSOLIDACION.** Determinase como Área de Actividad Residencial R-2 o de mejoramiento urbano en consolidación, la conformada por las zonas para el desarrollo de vivienda de interés social, por las zonas residenciales ya desarrolladas o en proceso de consolidación y por los asentamientos humanos y sectores de reciente conformación que presentan desarrollos incompletos, zonas en las que predomina el uso residencial, pero que por razones socioeconómicas presentan como característica la combinación del uso de vivienda con actividades productivas dentro del mismo.

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

**USOS. Uso principal:** Vivienda. **Uso compatible:** Comercial institucional, servicios de bajo impacto. **Uso restringido:** Los usos productivos de bajo impacto que puedan darse simultáneamente con la vivienda al interior del predio o independiente de la misma, que constituyan una empresa familiar de los cuales



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

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 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.

Determinése 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



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

## TITULO VIII

### PROGRAMA DE EJECUCION

#### GESTION DE LA LEGALIZACION Y REGULARIZACION URBANA

**ARTICULO 32°. GESTION DE LA LEGALIZACION Y REGULARIZACION URBANISTICA.** La formulación y presentación de esta Resolución de Legalización y Regularización Urbanística es de iniciativa pública.

**ARTICULO 33°. FORMA DE GESTION.** Para la ejecución de los proyectos determinados en la presente Resolución estos deberán estar ajustados conforme a la norma, estudios técnicos, soportes presupuestales y demás pertinentes que se concreten con la comunidad.

**ARTICULO 34°. CUADRO DE PROYECTOS.** Los siguientes son los proyectos que acompañan esta resolución.

TIPO	NOMBRE	DESCRIPCION DEL PROYECTO.
<b>RECUPERACION Y PROTECCION AMBIENTAL</b>	Construcción obras de arte la calle 11 entre carreras 15 A y 14.	Adecuar canales y canaletas sobre la calle 11 para el manejo de aguas de escorrentía.
<b>VIA E INFRAESTRUCTURA VIAL</b>	Pavimentación de la Carrera 15 A entre calles 8 y 9A. Construcción de Gradas Calle 7 C entre Carreras 15 A y 16. Pavimentación Calle 10 entre Carreras 12 y 13. Pavimentación de 40 ml de la calle 9B entre carreras 13 y 14 Adecuación de las vías peatonales (escaleras) con el fin de lograr una inclusión de movilidad en la malla vial local. Pavimentación Carrera 14 entre calles 9B y 11.	Posibilitar la pavimentación de vías vehiculares, mejoramiento de vías peatonales (gradas), cambio de sentido vial y construcción de muros de contención para mejorar la movilidad dentro del barrio y la conexión entre el barrio y el resto del Municipio.





RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

	<p>Pavimentación de 40 ml calle 8 entre carreras 14 y 15.</p> <p>Pavimentación Carrera 14 B entre calles 7 y 7C.</p> <p>Cambio de sentido vial en la Calle 7D con Carrera 15 A hasta la Calle 10 bajando hasta la carrera 14 A.</p> <p>Construcción de los Muros de contención Carrera 14 entre calles 9B y 11.</p> <p>Construcción del Muro contención carrera 16 calle 7</p> <p>Construcción del Muro de contención calle 8 carrera 13 esquina</p>	
<p><b>SERVICIOS PUBLICOS</b></p>	<p>Sistema de acueducto con las especificaciones técnicas requeridas de tal manera que se garantice la continuidad del servicio de agua, mínimo 16 horas diarias.</p> <p>Servicios de alcantarillado y acueducto en la parte alta del barrio objeto de estudio.</p> <p>Canalización de aguas de escorrentía en la Carrera 11 entre calles 15 A y 14.</p>	<p>Adecuar la prestación de servicios públicos, cumpliendo con las normas técnicas requeridas que garantice una prestación continua del servicio.</p>
<p><b>ESPACIO</b></p>	<p>Compra de predio de un área de 5000 m2 ubicado en la calle 11 entre carreras 14 y 15 A.</p> <p>Adquisición de los predios en las manzanas 734 (carrera 15</p>	<p>Adquirir predios para la construcción del espacio público requerido por el barrio ya que en la actualidad, éste no cuenta con espacio público efectivo.</p>



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

<p><b>PUBLICICO</b></p>	<p>A calle 7B esquina), 156 para la creación del espacio público – Parque Barrio Buenos Aires.</p> <p>Construcción de un mirador en el sector donde termina la Carrera 15 A.</p> <p>Acompañamiento de las entidades competentes para la generación de proyectos y/o intervenciones para la adecuación del espacio público en general del barrio objeto de Estudio "Buenos Aires".</p>	
<p><b>EQUIPAMIENTO</b></p>	<p>Compra de predios de la manzana 154 para la ampliación del puesto de Salud.</p> <p>Compra de predios de la manzana 154 para la ampliación de la escuela parte baja.</p> <p>Construcción de un Equipamiento de Seguridad tipo CAI, así como un equipamiento de Bienestar Comunitario (utilización del predio de la escuela de la parte alta).</p>	<p>Adquirir los predios adyacentes a los equipamientos existentes en el barrio para su ampliación y así lograr, un adecuado funcionamiento.</p>
<p><b>VIVIENDA AREA RESIDENCIAL</b></p>	<p>Planes de mejoramiento de vivienda para la parte alta del barrio buenos aires.</p>	<p>Promover planes de mejoramiento de vivienda que ayuden a la obtención de una vivienda digna y adecuada.</p>
	<p>Fortalecimiento a la participación comunitaria</p>	<p>Promover la participación ciudadana a través de las diferentes iniciativas organizativas presentes en el sector, con el fin de aportar al desarrollo comunitario.</p>



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

<b>AREA SOCIAL.</b>	Seguimiento al desarrollo económico.	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.
	Identificación de la oferta institucional.	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 Buenos Aires.
	Veeduría ciudadana.	Realizar seguimiento y orientación a las diferentes iniciativas de proyectos presentes en el barrio.

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

## TITULO IX

### VIGENCIA

**ARTICULO 35°. VIGENCIA DEL PROYECTO DE LEGALIZACION Y REGULARIZACION URBANISTICA.** El Plazo de ejecución de la presente Resolución de Legalización y Regularización Urbanística 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.



RESOLUCIÓN No. 104-02-02-023 del 11 de Diciembre de 2014 "Por la cual se Regulariza y se Legaliza Urbanísticamente el Barrio Buenos Aires del Municipio de Yumbo

**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 36° 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 37°. 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 34** de esta Resolución.

**ARTICULO 38°. 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 39° 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 once (11) días del mes de Diciembre de 2014.

  
**CARLOS ARTURO MONTOYA MURGUEITIO**

Director Departamento Administrativo de Planeación e Informática.