



Bello, 22 de Enero de 2024

Nro. Documento 128-24

Señora
ANDREA PATIÑO SALDARRIAGA
CL 51B NRO 61A -74 (WAYRA)
Bello

Ref: Acta de observaciones, Radicado CU-0294-23

Respetada señora:

La Curaduría Primera, se permite informarle que su solicitud de licencia de Licencia de Urbanización en la Modalidad de Desarrollo (Urbanismo), radicada en esta Curaduría el día 7 de diciembre de 2023 mediante número CU-0294-23, para el predio ubicado en la CL 51B NRO 61A -74 (WAYRA), barrio La Meseta, se encuentra atendida y radicada encontrándose las siguientes observaciones, acorde al Decreto N° 1077 de 2015 y al Decreto 0193 de 2011:

REVISION ARQUITECTÓNICA

- Los índices de construcción, como los índices de ocupación, se cumplen, el cálculo se hace sobre un área parcial de 10.073,45, la cual no está subdividida del área total del predio; por lo que los cálculos y la presentación, se deben hacer sobre un total de 100.000.00 m² correspondiente a la única matrícula inmobiliaria, 01N-5028310
- ARTICULO 162°. SECCIÓN PÚBLICA MÍNIMA PARA EDIFICIOS MULTIFAMILIARES. La sección pública mínima de vías, frente a las cuales podrán construirse edificaciones multifamiliares nuevas será de mínimo doce metros (12,00 m) con calzada de seis metros (6,00 m) para los sectores urbanos ya desarrollados y definidos en su malla urbana desde hace tiempo. Para los nuevos desarrollos urbanísticos o sea para los lotes no urbanizados la sección pública será de veinte metros (20,00 m) clasificados así: con calzadas de siete metros (7 mt), andenes de dos metros (2.00 mt) a ambos costados y zonas verdes laterales de uno punto cincuenta (1.50 mts) a ambos costados, con antejardines de tres metros (3.00 mts) a ambos costados de la sección pública de la vía
- De acuerdo a la topografía suministrada, la implantación de las torres 1 y 2 se encuentra en la cota 1539 y se desarrollan en altura hasta la cota 1617.50 aproximadamente; la cota máxima de la meseta es la cota 1559, lo que haría que estas torres queden a 58.50 mts de altura sobre la meseta, lo que afectaría el paisaje del sector, artículo 126 del POT: La Meseta "*...se mantiene como un espacio público, y debe adecuarse como tal; con áreas destinadas a la recuperación ecológica, ambiental, paisajística y a la recreación pasiva, para potenciar y consolidar las actividades tradicionales que realiza allí la población.*

Calle 53 #49-53. Tel.PBX: 275 44 36

e-mail: info@curaduriaprimerabello.co

www.curaduriaprimerabello.co



No deben construirse infraestructuras que afecten su apariencia y las intervenciones deben ser ligeras y compatibles con el medio ambiente".

- Debe de cumplir con la normativa del capítulo K y J de la NSR-10, respecto al tema de seguridad humana, donde se tiene en cuenta el aspecto de garantizar la movilidad para personas con movilidad reducida, incluyendo las zonas comunes.

- El predio se encuentra en zonas de uso del suelo ZR-1-C4 Y ZDI-1C4. A pesar de que el predio se desarrolla en ZR-1-C4, esta hace parte de las faldas de La Meseta, la cual, según el artículo 126 del POT: La Meseta "*...se mantiene como un espacio público, y debe adecuarse como tal; con áreas destinadas a la recuperación ecológica, ambiental, paisajística y a la recreación pasiva, para potenciar y consolidar las actividades tradicionales que realiza allí la población. No deben construirse infraestructuras que afecten su apariencia y las intervenciones deben ser ligeras y compatibles con el medio ambiente".*

- En el parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 de 2012: Parágrafo 3°. Las autoridades municipales y distritales exigirán a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población discapacitada. Las viviendas para discapacitados no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas para dicha población, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

REVISION JURIDICA

- Aportar concepto del Comité de Ordenamiento Territorial y concepto de favorabilidad del estudio de movilidad de la Secretaria de Planeación del Municipio de Bello.
- Aportar copia del documento de identidad de Jaime Patiño Agudelo.

- Aportar limitantes ambientales expedidas por el Área Metropolitana del Valle de Aburra. Estas reservas deberán incluirse en el plano del urbanismo. Ver RES 1025-21, del Ministerio de Vivienda.

- Aportar poder emitido por Jaime de Jesús Patiño Agudelo a Jaime Alberto Patiño Marín.

- El cerro La Meseta tiene asignado un uso del suelo ZDI, y en su régimen de interrelación no tiene asignada la vivienda. El municipio de Bello deberá indicar los usos aplicables a esa zona del Municipio de Bello.

- El predio hace parte del Inventario de Bienes de interés cultural inmueble municipal y tiene restringido su construcción. ARTÍCULO 97. *Del Inventario de Bienes de Interés cultural inmueble municipal. El siguiente listado de inmuebles debe ser objeto de protección y/o conservación durante la vigencia del Plan. Estos cuentan con el reconocimiento por parte de la comunidad, al permanecer en la memoria colectiva por su significado, o por haber sido o por ser marcas o hitos urbanos.*

El Municipio considera factible, implementar los procedimientos y la reglamentación tendientes a su protección y reglamentación, mediante la

Calle 53 #49-53. Tel.PBX: 275 44 36

e-mail: info@curaduriaprimerabello.co

www.curaduriaprimerabello.co

adopción de medidas encaminadas a regular las posibles intervenciones y acciones en ellos.

Otros espacios de importancia patrimonial como los cerros La Meseta, Las Baldías, Quitazol, El Canelón de La Mata y finca Piamonte, hacen parte del patrimonio natural del Municipio, por lo tanto, su preservación será garantizada al clasificarlos como suelos de protección. (s.n.)

- En caso de aprobarse la solicitud deberá aprobarse con la licencia de urbanismo de la primera etapa.
- En el artículo 128 del POT en la zona de La Meseta se proyectó un parque lineal de quebrada. La secretaria de Planeación deberá expresar en que porción del predio objeto de solicitud se debe reservar ese parque lineal como parte del espacio público.
- En la redacción del POT, el cerro La Meseta se incluyó dentro de los planes de preservación. El Municipio de Bello deberá solventar el uso y el tratamiento urbanístico de este predio para el proceso de licenciamiento.
- La mayor porción del terreno se encuentra en suelo de protección. La Secretaria de Planeación del Municipio de Bello deberá indicar el tratamiento urbanístico aplicable a la solicitud de licencia urbanística.

- Se debe de cumplir con:

ARTÍCULO 5. De las políticas, objetivos y estrategias del ordenamiento territorial.

Política 6. Configurar un sistema democrático de espacio público: Construir, consolidar y recuperar los distintos elementos constitutivos del sistema de espacio público como el elemento social y colectivo por excelencia, concebirlo como un sistema estructurante y prevalente del territorio, para que proporcione a los ciudadanos, lugares y singulares de encuentro, esparcimiento, recreación y movilidad, donde puedan interactuar, disfrutar y compartir la ciudad socialmente, y de manera segura. Se propone con ello mejorar la calidad de vida de los bellanitas y construir una escena urbana que le dé identidad e imagen al Municipio, a través de elementos naturales y construidos.

Estrategias de la política 6:

f. Promover la incorporación al sistema de espacio público de elementos singulares tales como: La Meseta del Padre Agudelo, los miradores paisajísticos a lo largo de los corredores panorámicos La Palma, La Banca y sobre sectores aislados del corregimiento de San Félix, así como los aportes de suelo público generado en la comuna 3 sobre áreas aledañas a la finca Piamonte entre otros. (s.n.)

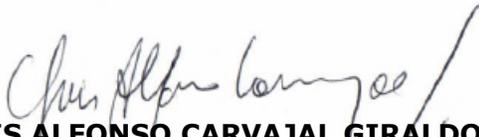
- Según art 130 del POT. La Meseta se considera un mirador panorámico. Será la administración municipal la que determine la implantación del proyecto para garantizar la integridad de este mirador.
- Según artículo 118 del POT. El suelo de protección tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. El Curador Urbano no es competente para regular estas restricciones, será la Secretaria de Planeación quien levante esas restricciones.

- Según artículo 129 del POT, La Meseta está considerado un parque natural del Municipio. Será la administración municipal la que determine el desarrollo aplicable a la solicitud.
- Según el artículo 119 del POT, el predio objeto de solicitud es zona de interés Municipal. El Municipio de Bello deberá indicar con precisión el tratamiento del predio.
- Según el artículo 126 del POT: La Meseta "*...se mantiene como un espacio público, y debe adecuarse como tal; con áreas destinadas a la recuperación ecológica, ambiental, paisajística y a la recreación pasiva, para potenciar y consolidar las actividades tradicionales que realiza allí la población. No deben construirse infraestructuras que afecten su apariencia y las intervenciones deben ser ligeras y compatibles con el medio ambiente*".
- Según sección I del POT, la totalidad del predio hace parte del componente natural del espacio público del Municipio de Bello. Ver artículo 126.

Le recordamos que cuenta con un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta a los requerimientos de esta acta de observaciones. Todas las observaciones deben de ser respondidas y entregadas en un solo documento por escrito con los debidos soportes, no se admite entregas parciales.

Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.

Atentamente,



LUIS ALFONSO CARVAJAL GIRALDO.
CURADOR URBANO PRIMERO DE BELLO
Elaboró LCarvajal