

Presente H. C. Carlos Muñoz L.

169

Proyecto de ACUERDO N° 011
(enero 3/07)

~~Acuerdo N° 030 de 2001~~ / 2007

"Por medio del cual se modifica el Acuerdo N° 030 de 2001".

EL CONCEJO MUNICIPAL DE BELLO

En uso de las facultades conferidas por el artículo 313 de la Constitución Política, la Ley 136 de 1994 y 388 de 1997,

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: Modificar el artículo primero del Acuerdo Municipal 030 de 2001, el cual quedará así:

CONCEPTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL: Denomínese Conjunto Residencial a la agrupación de construcciones destinadas a viviendas u otros usos compatibles, apareados o no, a construir en lotes urbanizados o a urbanizar. Todo conjunto residencial deberá especificar la tipología a desarrollar, podrán constituirse por varias tipologías (mixto) y además, deberá cumplir la normatividad de la tipología según las densidades y áreas mínimas acordadas para ellas.

Los Conjuntos Residenciales se clasificarán según las siguientes **TIPOLOGÍAS** de vivienda:

a. VIVIENDA UNIFAMILIAR: Constituida en uno (1) o más niveles de pisos.

Área mínima de lote: sesenta (60.00) metros cuadrados.
Frente mínimo de lote: cinco (5.00) metros lineales.

b. VIVIENDA BIFAMILIAR: Construida en dos (2) pisos a razón de una familia por piso.

Área mínima por lote: setenta y dos (72.00) metros cuadrados.
Frente mínimo de lote: seis (6.00) metros lineales.

1

170

c. VIVIENDA UNIBIFAMILIAR: Construida en uno (1) o más pisos, a razón de dos (2) viviendas por lote.

Área mínima por lote: ciento seis (106.00) metros cuadrados.
Frente mínimo del lote: ocho (8.00) metros lineales.
Frente mínimo de vivienda: cuatro (4.00) metros lineales.

d. VIVIENDA TRIFAMILIAR: Construida en tres (3) pisos, a razón de una familia por piso.

Área mínima por lote: noventa (90.00) metros cuadrados.
Frente mínimo del lote: seis (6.00) metros lineales.

e. VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Son aquellas agrupaciones de más de tres (3) unidades de vivienda u otro uso compatible, construidas en una sola o más plantas al interior de los apartamentos. Esta tipología se podrá subdividir, según su diseño espacial de la siguiente manera:

Área mínima de lote: ciento veinte (120) metros cuadrados.
Frente mínimo de unidad de vivienda: cuatro (4.00) metros lineales.

Para el área mínima del lote en la tipología de vivienda unibifamiliar de un (1) nivel, sólo se permitirá un número máximo de dos alcobas dentro de la distribución arquitectónica general.

El área mínima de vivienda multifamiliar en un sólo nivel quedará de 53 metros cuadrados, sólo para las comunas 1, 6, 9 y 10 con sus respectivos suelos de expansión (Los Sauces, Los Mangos, La Camila y Belvedere).

Para las demás zonas del Municipio de Bello, el área para apartamentos de un sólo nivel será de 60 metros cuadrados como mínimo.

Para desarrollos urbanísticos que impliquen la construcción de vivienda de Interés Social de tipo uno (1), dos (2) y tres (3) a desarrollarse por iniciativa de la Administración Municipal, o de las cajas de Compensación Familiar de Antioquia, las áreas mínimas permitidas para apartamentos en un solo nivel de proyectos multifamiliares será de

2

171

cincuenta (50.00) metros cuadrados en todo el ámbito municipal. Esta disposición especial se aplicará siempre y cuando el proyecto del ente territorial o de las respectivas cajas de compensación familiar, esté dirigido a favorecer como mínimo al 80% de la población residente en Bello, cuya permanencia demostrable sea igual o superior a dos (2) años, que no posea vivienda, o que sea objeto de programas de reubicación por parte de la Administración Municipal.

UNIDAD DE VIVIENDA EN VARIOS NIVELES: Corresponde a las tipologías de apartamentos duplex, triples y demás denominaciones que a su interior tienen circulaciones verticales.

Área mínima de vivienda:

setenta (70) metros cuadrados.

Frente mínimo de unidad de vivienda:

cuatro (4.00) metros lineales.

Área mínima por nivel:

treinta y cinco (35) metros cuadrados.

PARÁGRAFO 1: Por vivienda unibifamiliar se entiende el conjunto de dos viviendas independientes construidas sobre una misma unidad predial y sometidas al régimen de propiedad horizontal, en las cuales puedan llegar a existir traslapos y apareamientos en algunos de sus espacios sobre el lote común.

PARÁGRAFO 2: La modalidad de vivienda multifamiliar es la edificación o grupo e edificaciones, sometida al régimen de propiedad horizontal, destinadas a viviendas independientes de más de tres familias y que se desarrolla en uno o varios niveles.

PARÁGRAFO 3: Cuando se denomina a área de lote, se refiere al área a nivel del suelo.

PARÁGRAFO 4: Se considera que el área neta útil mínima para cada alcoba será de seis con veinticinco (6.25) metros cuadrados, sin incluir el espacio para el closet en esta área. El espacio para el closet se reglamenta en el artículo 165 del Estatuto de Planeación y Usos del Suelo.

PARÁGRAFO 5: Para toda vivienda multifamiliar el área proyectada deberá ser igual al área construida a entregar, exceptuando los proyectos de iniciativa municipal o de cajas de compensación familiar donde se permitirá que el área construida a entregar sea inferior al área

53 Mts min.

3

proyectada; no obstante esta última quedará debidamente licenciada como futura construcción a cargo de quien adquiera la vivienda.

PARÁGRAFO 6: La unidad de vivienda con varios niveles, no podrá ser objeto de sometimiento individual al Régimen de Propiedad Horizontal, es decir, no podrá desenglobar ningún nivel como unidad habitacional independiente.

ARTÍCULO SEGUNDO: Deróguese el artículo 154 del Estatuto de Planeación Municipal (Acuerdo N° 011 y 038 de 1991).

ARTÍCULO TERCERO: Los demás artículos del Acuerdo Municipal N° 030 de 2001, quedarán vigentes.

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación legal.

Dado en Bello a los ____ del mes de _____ de 2007.

Presidente

Secretario

— — —
—

4

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PROYECTO DE ACUERDO "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO N° 030 DE 2001"

El Municipio de Bello, adelanta actualmente la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, encontrándose en este proceso como tema principal el de la VIVIENDA, siendo este una prioridad en la revisión y ajuste del mismo.

Las políticas trazadas en el Acuerdo 012 de 2000, apuntaron a garantizar vivienda para sectores de bajos ingresos, y la nueva política traerá como avance que dicha vivienda debe ser DIGNA y de ALTA CALIDAD, lo que no ha sido posible dada la debilidad normativa no sólo del Plan de Ordenamiento Territorial, sino de la Norma Básica llamada Estatuto de Planeación, Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción (Acuerdos N° 011 y 038 de 1991), el cual fue parcialmente modificado por el Acuerdo N° 030 de 2001.

Si bien el Acuerdo N° 030 de 2001, buscó resolver los conflictos entre la nueva normatividad (Acuerdo 012 de 2000) y la normatividad anterior (Acuerdos N° 011 y 038 de 1991), no alcanzó finalmente su objetivo, ya que la realidad en las construcciones efectuadas con posterioridad a la entrada en vigencia del Acuerdo 030 de 2001, no reflejó una mejoría en la calidad de las viviendas ni en sus áreas mínimas.

El Plan de Ordenamiento Territorial abordará en detalle, la totalidad de los contenidos de este acuerdo, redefiniendo las tipologías de vivienda, sus modalidades, sus áreas mínimas y en general las normas básicas y la obligaciones urbanísticas asociadas a los procesos de urbanización.

No obstante lo anterior, la Administración Municipal, por la reciente aprobación del CONPES de METROSIT, los procesos adelantados en materia de legalización de vivienda, los eventos catastróficos como el del Barro y el análisis de las zonas de Alto Riesgo, se ve en la necesidad de establecer una normatividad de carácter inmediato que le permita construir Vivienda de Interés Social tipo I, II y III, a su iniciativa o en convenio con las Cajas de Compensación Familiar para ofrecer soluciones de vivienda digna en cualquier parte del territorio municipal,

173

5

no pudiendo esperar los ajustes del plan de Ordenamiento Territorial, dada la premura de las soluciones a proponer en la reubicación de la familias ubicadas en el borde de la quebrada la García.

Esta necesidad se da por la diferenciación que trae el Acuerdo N° 030 de 2001 para algunas comunas del Municipio, por lo que considerando cuarenta y ocho (48.00) metros cuadrados como el área mínima construida en un sólo nivel multifamiliar, ampliamos esta norma a un mínimo de cincuenta y tres (53.00) metros cuadrados en las comunas 1, 6, 9 y 10, y en los demás sectores continuará el requisito de sesenta (60.00) metros cuadrados.

Por las anteriores consideraciones y para garantizar el éxito de los proyectos de iniciativa municipal y poder destinar recursos a la mejora del entorno, el urbanismo y el espacio público, se requiere que el Honorable Concejo, permita normas de carácter excepcional o especial, de tal manera que en la totalidad del territorio municipal la Administración por si misma o a través de las cajas de compensación familiar, oferte proyectos de vivienda que favorezcan como mínimo al 80% de la población residente en Bello que no posea vivienda o que sea objeto de programas de reubicación, y que se permita como área mínima cincuenta (50.00) metros cuadrados para apartamentos en un solo nivel de proyectos multifamiliares, encontrándose muy por encima del área mínima establecida en la Nación de treinta y cinco (35.00) metros cuadrados, según el Decreto 2060 de 2004.

Así las cosas Honorables concejales, presento a consideración el proyecto de acuerdo adjunto para su aprobación si a bien lo estiman pertinente, en cumplimiento de lo preceptuado por el artículo 91 de la ley 136 de 1994.

Atentamente,

GLORIA ELENA MONTOYA CASTAÑO
Alcaldesa Municipal (E)

6

Bello, febrero 6 de 2007

INFORME DE COMISIÓN

La Comisión de Asuntos Sociales se reunió el día martes 6 de febrero del presente, con el fin de darle primer debate al proyecto de acuerdo N 011, POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO N 030 DE 2001.

El Proyecto de acuerdo pasó su primer debate sin ninguna modificación.

La comisión espera que este proyecto de acuerdo sea acogido en su segundo debate.

Asistentes:

- CARLOS MUÑOZ LÓPEZ
- JEAN LEE PAVÓN ZAPATA
- NICOLAS ALZATE MAYA
- JHON ALEXANDER OSORIO OSORIO
- LUZ IMELDA OCHOA BOHÓRQUEZ
- HUGO BUILES CUARTAS
- NABOR ALEXANDER CASTAÑO CANO
- LUIS CARLOS HERNÁNDEZ GIRALDO
- CARLOS ALVAREZ CORREA
- CARLOS MARIO ZAPATA MORALES

7

CARMEN MARTINEZ B
Secretaria