RESOLUCION NÚMERO 73001-1-15-0307

Curaduría Urbana Uno

(Octubre 01 de 2015)

Por medio de la cual se niega una licencia

El Curador Urbano Uno del Municipio de Ibagué,
en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1469 de 2010 y el Decreto 1077 de 2015
y

CONSIDERANDO:

Que la Sociedad PROYECTO TEREKAY S.A.S. con NIT. 900.402.081-7, por intermedio de su representante legal VELIZ ALFONSO MEJIA RAMIREZ con C.C. 79.320.213, radicó bajo el No. 73001-1-15-0230 del 15 de Mayo de 2015, solicitud de licencia para adelantar la construcción del Conjunto Residencial "TEREKAY- 2 ", conformado por dos (2) torres en trece (13) pisos cada una para vivienda multifamiliar, edificio de parqueaderos, zonas de equipamiento local (salón comunal, administración y portería), local comercial y Kiosko, construcción piscina, para un área total construida de 20,049.25 m², incluido el cerramiento del conjunto, a realizar en el predio de su propiedad ubicado en la Calle 69 No. 10 A-204 del Barrio Reservas del Bosque en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 8,790.72 m², matrícula inmobiliaria No. 350-196650 y ficha catastral 01-08-0931-0770-000.

Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 29 del Decreto 1469 de 2010, esta solicitud fue comunicada a los vecinos del predio cuyas direcciones suministró el solicitante, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el solicitante presentó una fotografía de la valla instalada, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia solicitada en cumplimiento de lo establecido en el artículo 29 del Decreto 1469 de 2010, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que los planos del proyecto arquitectónico fueron diseñados por el Arquitecto JOSE ROBERTO BUENAVENTURA RODRIGUEZ con Matrícula Profesional No. 25700-42439, diseño estructural y de los elementos no estructurales con sus memorias de cálculo y estudio de suelos elaborados por el Ingeniero Civil ADALBERTO MUÑOZ FORERO con Matrícula Profesional No. 25202-12920, planos de sistemas electicos para piscinas elaborado por el Ingeniero ALFONSO VELEZ CORTES con Matrícula Profesional No. 205-10025, diseño hidráulico elaborado por el Ingeniero GONZALO JAIME UBAQUE BONILLA con Matrícula profesional No. 25202-24352.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 1157 de fecha 15 de Julio de 2015, entregada el 21 del mismo mes y año, día en la dirección de correspondencia suministrada por el solicitante.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2011 del 03 de Septiembre de 2015, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-15-0484 del 03 de Septiembre de 2015.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 24 de Septiembre de 2015.

Que revisada y estudiada las correcciones presentadas en respuesta al acta de observaciones se encontró que el proyecto NO CUMPLE con las normas arquitectónicas y urbanísticas, en especial las consagradas en el Decreto 823 del 23 de Diciembre de 2014 conforme al siguiente detalle:

OBSERVACIONES ARQUITECTONICAS

- *No coinciden los linderos del plano de alinderamiento del lote 2: U-1 de 2, A-2 de 19 y U-2 de 2 con los linderos aprobados en la modificación de urbanismo según resolución No. 73001-1-14-0133 del 23 de Mayo de 2014.*
- *Las celdas de parqueo que quedan colindantes con muros laterales en los entre los ejes L y K no cumplen la dimensión mínima libre establecida que es 2.50 x 4.50ml.*
- *Al realizarse un ajuste al cuadro de vidrios este requiere ser revisado en su totalidad, por lo tanto una vez verificadas todas las dimensiones se evidencia que las ventanas corridas VC 1 a VC 7, no cumplen el factor 2 en su relación alto por ancho, situación similar ocurre en las ventanas V3, V7 y V9 así como el vidrio V5 de la planta de la zona social cuyas dimensiones en el cuadro de vidrios se identifica por las dimensiones del vano y no por la de cada vidrio de manera individual. Aunado a lo anterior las fachadas del proyecto donde se evidencian dichas ventanas no cumplen con la normativa legal vigente Titulo K.4.2.6 de la NSR-10.*
- *Se evidencia la presencia de tan solo un hidrante, sin embargo el proyecto posee más de 1000 m² construidos, por lo que la cantidad proyectada no cumple con lo mínimo establecido.*
- *Las edificaciones que se clasifiquen en el grupo de ocupación A (edificio de parqueaderos) al igual que el salón comunal deben estar protegida por un sistema detección y alarma de incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72, la cual no se establece en planimetría.*
- *No Cumple los lineamientos de la NSR-10 entre los cuales está el generar dos salidas protegidas cuya distancia mínima entre si corresponda a la mitad de la diagonal del proyecto o una tercera parte de este siempre y cuando se contemple rociadores automáticos.*

Que revisadas y estudiadas las correcciones presentadas en respuesta al acta de observaciones se encontró que el proyecto NO CUMPLE con los requisitos mínimos que establece la norma de diseño y construcción sismo resistente NSR-10, conforme al siguiente detalle:

OBSERVACIONES ESTRUCTURALES y GEOTECNICAS:

TORRES DE APARTAMENTOS

- *No corrigió, la memoria de cálculo indica datos correspondientes a la norma NSR-98. La estructura debe ser analizada y diseñada bajo la totalidad de los requisitos de la NSR-10.*
- *De acuerdo con los datos de entrada del programa de cálculo, la carga viva de balcones no fue tenida en cuenta en el diseño de la estructura.*
- *No corrigió, en el diseño de la estructura se utilizó un valor de Sa=0.10, pero de acuerdo con el periodo de la estructura y el valor de R de la misma este valor de Sa utilizado en el diseño debe ser Sa=0.11.*
- *Presenta el cálculo de derivas con las fuerzas sísmicas reducidas, las derivas deben ser calculadas con las fuerzas sísmicas sin reducir por R, además los resultados presentados son incongruentes, los resultados no corresponden con las operaciones matemáticas que involucran.*

PARQUEADEROS, SALON SOCIAL Y ZONA SOCIAL

- *Los resultados de derivas presentados son incongruentes, los resultados no corresponden con las operaciones matemáticas que involucran.*
- *No corrigió, de acuerdo con los resultados presentados, el tamaño de las zapatas es insuficiente y con la carga aplicada se excede la capacidad portante del suelo.*

GEOTECNICAS:

- *El proyecto contempla cuatro edificaciones de las cuales dos son tipo, por lo tanto el número mínimo de sondeos que debe presentar son 6 por las dos torres, 4 por el edificio de parqueaderos y 3 por el edificio de zona social para un total de 13 sondeos, cada sondeo debe cumplir con la profundidad mínima dependiendo de la categoría de la edificación.*

Que revisadas y estudiadas las correcciones presentadas en respuesta al acta de observaciones se encontró que el proyecto NO CUMPLE con los requisitos mínimos que establece las normas de seguridad para piscinas establecidas en la Ley 1209 de 2008, su Decreto Reglamentario No. 0554 del 27 de Marzo de 2015 y las Resoluciones No. 1510 de 2011 y No. 4113 de 2012, emanadas del Ministerio de la Protección Social, conforme al siguiente detalle:

- *El proyecto no cumple en atención a que la distancia entre dos escaleras está por encima de los 23ml.*
- *En atención a la NTC 5754, se requiere en el proyecto contar con una alarma de inmersión y una alarma de proximidad a la piscina o perimetral.*
- *Debe eliminar del plano eléctrico, el texto de Autodesk en el perímetro del reborde.*
- *Debe indicar en el plano eléctrico la ubicación del botón de parada de emergencia y su conexión a la red eléctrica.*

Que conforme a lo anterior, **NO ES VIABLE** otorgar la licencia de construcción solicitada en la modalidad de obra nueva, y en consecuencia,

RESUELVE

Artículo 1.- **NEGAR LA LICENCIA** solicitada por la Sociedad **PROYECTO TEREKAY S.A.S.** con NIT. 900.402.081-7, por intermedio de su representante legal **VELIZ ALFONSO MEJIA RAMIREZ** con C.C. 79.320.213, para adelantar la construcción del **Conjunto Residencial "*TEREKAY- 2* "**, conformado por dos (2) torres en trece (13) pisos cada una para vivienda multifamiliar, edificio de parqueaderos, zonas de equipamiento local (salón comunal, administración y portería), local comercial y Kiosko, construcción piscina, incluido el cerramiento, en el predio de su propiedad ubicado en la **Calle 69 No. 10 A-204** del Barrio Reservas del Bosque en la ciudad de Ibagué, con **matrícula inmobiliaria No. 350-196650 y ficha catastral 01-08-0931-0770-000**, solicitada mediante radicación No. 73001-1-15-0230 del 15 de Mayo de 2015.

Artículo 2.- Remítase para fines pertinentes copia del presente acto a la Curaduría Urbana Dos de Ibagué y a la Dirección de Espacio Público y Control Urbano.

Artículo 3.- . Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, para ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los un (01) días del mes de Octubre de 2015.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 15 OCT. 2015 se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

El notificado

P/p
VELIZ ALFONSO MEJIA
C.C. 79.320.213
Representante Legal Sociedad
PROYECTO TEREKAY S.A.S

El notificador

MARIA LUCIANA GUZMAN LUGO

EL SUSCRITO CURADOR URBANO UNO DE IBAGUE
Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
NIT. 93.361.855-7

Que el día 29 OCT. 2015 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 30 OCT. 2015

FIRMA: _____