Bello Ciudad de Progreso

MUNICIPIO DE BELLO

1700

Bello, 26 de junio de 2019

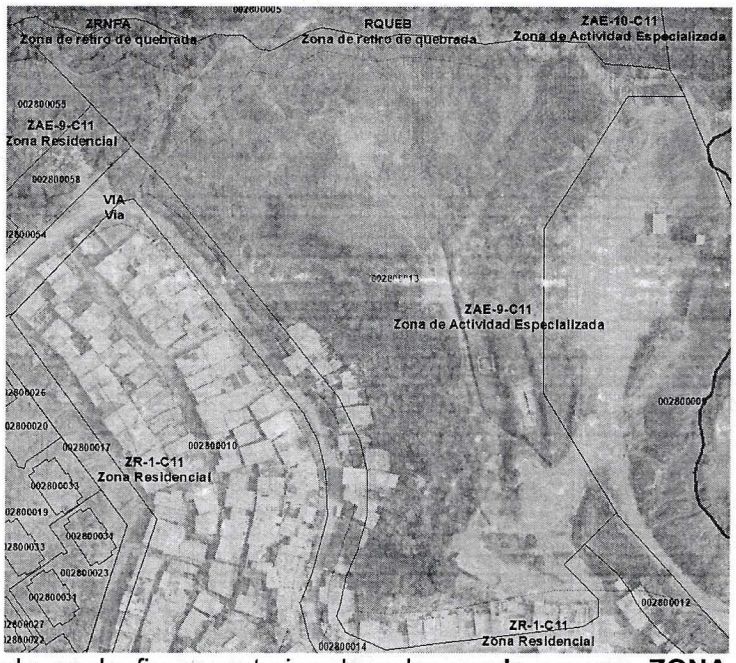
PARA: **LUIS CARLOS LLOREDA MOSQUERA**
Secretario General
DE: **JULIAN MACHADO CADAVID**
Secretario de Planeación

Asunto: Respuesta a Memorando Número 2019-011826 del 11 de junio de 2019.

Cordial saludo:

En atención al memorando presentado por usted a este Despacho con radicado Nro. 2019-011826 del 11 de junio de 2019, en el que solicita los usos del suelo para los siguientes predios del Municipio de Bello, nos permitimos informarle lo siguiente:

1. Según el Plano PL-03 del Acuerdo 033 de 2009, Plan de Ordenamiento Territorial, el predio identificado con la matricula inmobiliaria No 01N-5339058, código catastral 08810010010028000l3 del Barrio Santa Rita, Comuna Once, tiene los siguientes usos:



a. La franja localizada en la figura anterior de color **verde** es una **ZONA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA (ZAE-9-C11)**, La cual según el artículo 226 del Acuerdo 033 de 2009 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bello), se definen de la siguiente manera:

ARTÍCULO 226. De las Zonas de Actividades Especializadas en la zona urbana (ZAE).

PBX: (57-4) 4521000 - Fax: (57-4) 2750845
Cra. 50 N° 51-00 Código Postal 050053 Bello Antioquia
NIT 890.980.412 - www.bello.gov.co
/AlcaldiadeBello @AlcaldiadeBello @AlcaldiadeBello

Definición. Las zonas de actividades especializadas en el área urbana de Bello corresponden a sitios que, por sus excelentes condiciones de localización, movilidad, prestación de servicios públicos y relación con otras zonas, entre otros, poseen la potencialidad de convertirse o transformarse en sectores de alta productividad y generadoras de grandes impactos positivos en la economía, la cultura y en general sobre el entorno social. Estas zonas conforman la denominada "Plataforma Estratégica Municipal", mediante la cual se llevan a cabo los mejores y mayores aprovechamientos del suelo en pro del fortalecimiento de la competitividad municipal en el contexto regional, nacional y global. Por sus características, se busca que sean compatibles con la dinámica del sector, restringiendo otro tipo de actividades que no se relacionan.

ARTÍCULO 227. Del énfasis de las Zonas de Actividades Especializadas. Con el fin de consolidar la denominada "Plataforma Competitiva Municipal", las Zonas de Actividades Especializadas tendrán una destinación exclusiva de todo su conjunto de acuerdo con un énfasis específico, en concordancia con las posibilidades del mercado, localización geográfica, condiciones de movilidad y/o locativas, etc. Tales énfasis serán los siguientes:

A. Comercio y servicios asociados con la exhibición y venta de vehículos y maquinaria agrícola. Almacenes de grandes superficies y por departamentos con énfasis en productos para el agro, piscinas, recreo, esparcimiento. Servicios de mantenimiento y diagnóstico de vehículos livianos y servicios complementarios y/o afines.

B. Comercio y servicios asociados con el transporte de carga y encomiendas. Centros de bodegas de almacenamiento de productos y materias primas, comercio industrial de escala grande y mediana, servicios de mantenimiento al vehículo pesado, así como servicios complementarios y afines. Hotelería, hospedajes, comercio minorista, restaurantes, cafeterías.

C. Industria textil y manufacturera. Comercio y servicios asociados con la cadena de textiles y confecciones. Incluye exhibición, ventas y presentación al público y en pasarela al por mayor y al menudeo de prendas de vestir. Salas de eventos y convenciones destinados al modelaje.

D. Industrias de alimentos y bebidas. Producción y envasado de alimentos diversos: Cárnicos, pescados, conservas, frutas, vegetales. Fabricación de productos de panadería, bizcochería y pastelería.

E. Centros de negocios, centros de exposiciones y/o convenciones, teatros, salas de cine. Servicios e intermediación financiera, bancos y corporaciones de ahorro y vivienda. Oficinas, centros de llamadas (call centers).

F. Complejos educativos, recreativos y/o deportivos asociados con actividades de culto, religiosas, investigativas por parte de organizaciones extraterritoriales.

G. Sobre áreas adyacentes a usos mineros, se priorizarán actividades de fabricación, exhibición y venta al por mayor y al menudeo de productos minerales, materiales para la construcción, ladrillos, preformados de concreto, baldosas, balaustres, adoquines,

cerámicas, tubos, bloques, lagrimales, calados, mesones en piedra, postes de concreto, placas de asbesto cemento para casas prefabricadas y elementos afines.

Según el acuerdo 033 de 2009 POT el predio se encuentra ubicado en una Zona de Actividad Especial signada además por estar en el centro tradicional y representativo del municipio , lo que hace que el régimen de interrelación, en el cual se especifican sus usos principales, complementarios, restringidos y específicos, tengan que ser analizados técnicamente en esta secretaría presentando la propuesta del proyecto, mediante documentación planimétrica y especifica de la función de la actividad y su impacto de flujos y necesidades de carácter urbanístico, como parqueaderos y zonas de servicio, para poder determinar así la viabilidad del uso.

ARTÍCULO 228. De la localización de las Zonas de Actividades Especializadas. Estas zonas se localizan en el suelo urbano de la siguiente manera:

ZAE-9-C11: Polígono que comprende el predio entre el retiro de la Quebrada Curena, el ZR-1-C11 y Canteras del Norte.

Régimen de interrelación:

Usos principales: Sobre áreas adyacentes a usos mineros, se priorizarán actividades de fabricación, exhibición y venta al por mayor y al menudeo de productos minerales, materiales para la construcción, ladrillos, preformados de concreto, baldosas, balaustres, adoquines, cerámicas, tubos, bloques, lagrimales, calados, mesones en piedra, postes de concreto, placas de asbesto cemento para casas prefabricadas y elementos afines. En general, todos aquellos que constituyan el énfasis de la zona especializada, cuando su intensidad constituya más del 60% del área útil edificable del polígono.

Usos complementarios: Vivienda multifamiliar en altura y en general, todos aquellos usos que constituyan el énfasis de la zona especializada, cuando su intensidad constituya el 40% o menos del área útil edificable del polígono.

Código: F-GI-19, Versión: 11
Julio 2015

Usos restringidos: Aquellos usos que generen algún tipo de incompatibilidad o conflicto urbanístico y/o ambiental con los usos principales o complementarios.

Usos prohibidos: Todos aquellos usos que no correspondan al énfasis de la zona especializada y no presenten afinidad con los usos establecidos.

PARÁGRAFO. Al momento de proponerse el desarrollo de una de las zonas especializadas en el suelo urbano con algún uso diferente al establecido en los énfasis anteriormente descritos, se deberá hacer solicitud expresa ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Bello para que esta exprese mediante circular a las curadurías la interpretación del caso específico.

b. La franja localizada en la figura anterior de color **amarillo** es una, está localizado en una **ZONA RESIDENCIAL (ZR-1-C11)**, según el artículo 222 de la citada norma, para el cual se establece el siguiente régimen de interrelación:

Uso principal: *Residencial: Vivienda unifamiliar (R-U), vivienda Bifamiliar (R-B), vivienda Trifamiliar (R-T) y vivienda Multifamiliar (R-M).*

Uso complementario: *Residencial; Vivienda Productiva (R-P), Comercio y servicios; Comercio minorista básico, de índole cotidiano (C-1), Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente (C-2), Comercio minorista de índole suntuario (C-3), servicios personales generales (S-7), oficinas (S-8) y servicios básicos (S-9), talleres de servicio liviano (S-4).*

Uso restringido: *Comercio y servicios; Servicios al vehículo liviano (S-11); Industria; Industria Artesanal (I-5).*

Uso prohibido: *Comercio y Servicios; Comercio mayorista de víveres (C-10). Servicios personales especiales (S-6), Comercio de alto riesgo colectivo (C-14). Comercio de recuperación de materiales (C-6A) Talleres Industriales de escala Media (S-3). Industria; Industria Mayor (I-1), Industria Pesada (I-2), Industria mediana (I-3), Industria menor (I-4), Industria (I-6), Industria (I-7), industria (I-8).*

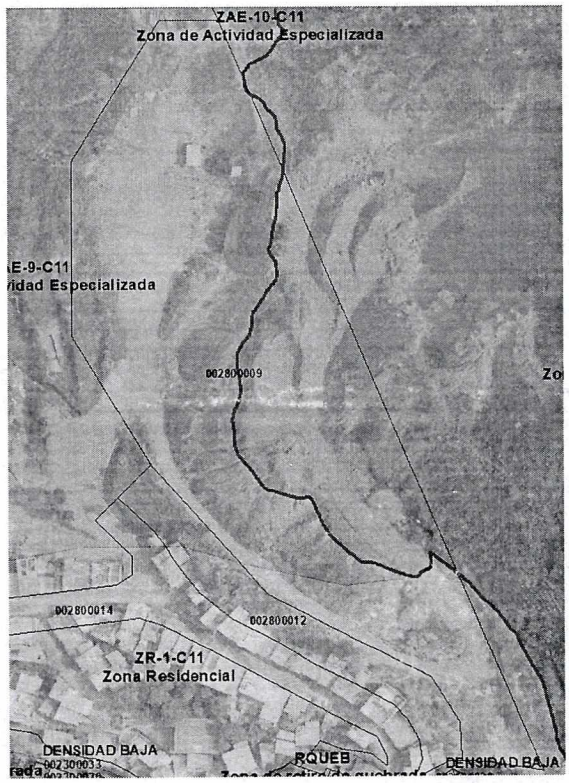
c. Tiene una zona de retiro de quebrada en la parte superior de la imagen.

Este predio no tiene definido la franja de intensidad para el aprovechamiento del lote
Por lo tanto no tiene índice de construcción ni de ocupación.

El predio no se encuentra en zona de alto riesgo lo único que debe ser respetado es los retiros a quebrada o fuente hídrica que debe ser de 30 metros

2. Según el Plano PL-03 del Acuerdo 033 de 2009, Plan de Ordenamiento Territorial, el predio identificado con la matricula inmobiliaria No 01N-5339057, y cedula catastral 0881001001002800009 del Barrio Santa Rita, Comuna Once, tiene los siguientes usos:

PBX: (57-4) 4521000 - Fax: (57-4) 2750845
Cra. 50 N° 51-00 - Código Postal 050853 - Bello - Antioquia
NIT 890.980.112 - www.bello.gov.co
/AlcaldiadeBello @AlcaldiadeBello @AlcaldiadeBello



a. La franja localizada en la figura anterior de color **VERDE** es una **ZONA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA (ZAE-9-C11)**, La cual según el artículo 226 del Acuerdo 033 de 2009 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bello), se definen de la siguiente manera:

ARTÍCULO 226. De las Zonas de Actividades Especializadas en la zona urbana (ZAE). Definición. Las zonas de actividades especializadas en el área urbana de Bello corresponden a sitios que, por sus excelentes condiciones de localización, movilidad, prestación de servicios públicos y relación con otras zonas, entre otros, poseen la potencialidad de convertirse o transformarse en sectores de alta productividad y generadoras de grandes impactos positivos en la economía, la cultura y en general sobre el entorno social. Estas zonas conforman la denominada "Plataforma Estratégica Municipal", mediante la cual se llevan a cabo los mejores y mayores aprovechamientos del suelo en pro del fortalecimiento de la competitividad municipal en el contexto regional, nacional y global. Por sus características, se busca que sean compatibles con la dinámica del sector, restringiendo otro tipo de actividades que no se relacionan.

Código: F-GL10-Versión:11
Julio 07 de 2016

ARTÍCULO 227. Del énfasis de las Zonas de Actividades Especializadas. Con el fin de consolidar la denominada "Plataforma Competitiva Municipal", las Zonas de Actividades Especializadas tendrán una destinación exclusiva de todo su conjunto de acuerdo con un énfasis específico, en concordancia con las posibilidades del mercado, localización geográfica, condiciones de movilidad y/o locativas, etc. Tales énfasis serán los siguientes:

A. Comercio y servicios asociados con la exhibición y venta de vehículos y maquinaria

agrícola. Almacenes de grandes superficies y por departamentos con énfasis en productos para el agro, piscinas, recreo, esparcimiento. Servicios de mantenimiento y diagnóstico de vehículos livianos y servicios complementarios y/o afines.

B. Comercio y servicios asociados con el transporte de carga y encomiendas. Centros de bodegas de almacenamiento de productos y materias primas, comercio industrial de escala grande y mediana, servicios de mantenimiento al vehículo pesado, así como servicios complementarios y afines. Hotelería, hospedajes, comercio minorista, restaurantes, cafeterías.

C. Industria textil y manufacturera. Comercio y servicios asociados con la cadena de textiles y confecciones. Incluye exhibición, ventas y presentación al público y en pasarela al por mayor y al menudeo de prendas de vestir. Salas de eventos y convenciones destinados al modelaje.

D. Industrias de alimentos y bebidas. Producción y envasado de alimentos diversos: Cárnicos, pescados, conservas, frutas, vegetales. Fabricación de productos de panadería, bizcochería y pastelería.

E. Centros de negocios, centros de exposiciones y/o convenciones, teatros, salas de cine. Servicios e intermediación financiera, bancos y corporaciones de ahorro y vivienda. Oficinas, centros de llamadas (call centers).

F. Complejos educativos, recreativos y/o deportivos asociados con actividades de culto, religiosas, investigativas por parte de organizaciones extraterritoriales.

G. Sobre áreas adyacentes a usos mineros, se priorizarán actividades de fabricación, exhibición y venta al por mayor y al menudeo de productos minerales, materiales para la construcción, ladrillos, preformados de concreto, baldosas, balaustres, adoquines, cerámicas, tubos, bloques, lagrimales, calados, mesones en piedra, postes de concreto, placas de asbesto cemento para casas prefabricadas y elementos afines.

Código: F-GI-19 Versión: 11
Julio Actividad

Según el acuerdo 033 de 2009 POT el predio se encuentra ubicado en una Zona de Actividad Especial signada además por estar en el centro tradicional y representativo del municipio , lo que hace que el régimen de interrelación, en el cual se especifican sus usos principales, complementarios, restringidos y específicos, tengan que ser analizados técnicamente en esta secretaría presentando la propuesta del proyecto, mediante documentación planimétrica y especifica de la función de la actividad y su impacto de flujos y necesidades de carácter urbanístico, como parqueaderos y zonas de servicio, para poder determinar así la viabilidad del uso.

ARTÍCULO 228. De la localización de las Zonas de Actividades Especializadas. Estas zonas se localizan en el suelo urbano de la siguiente manera:

ZAE-9-C11: Polígono que comprende el predio entre el retiro de la Quebrada Curena, el ZR-1-C11 y Canteras del Norte.

Régimen de interrelación:

Usos principales: Sobre áreas adyacentes a usos mineros, se priorizarán actividades de fabricación, exhibición y venta al por mayor y al menudeo de productos minerales, materiales para la construcción, ladrillos, preformados de concreto, baldosas, balaustres, adoquines, cerámicas, tubos, bloques, lagrimales, calados, mesones en piedra, postes de concreto, placas de asbesto cemento para casas prefabricadas y elementos afines. En general, todos aquellos que constituyan el énfasis de la zona especializada, cuando su intensidad constituya más del 60% del área útil edificable del polígono.

Usos complementarios: Vivienda multifamiliar en altura y en general, todos aquellos usos que constituyan el énfasis de la zona especializada, cuando su intensidad constituya el 40% o menos del área útil edificable del polígono.

Usos restringidos: Aquellos usos que generen algún tipo de incompatibilidad o conflicto urbanístico y/o ambiental con los usos principales o complementarios.

Usos prohibidos: Todos aquellos usos que no correspondan al énfasis de la zona especializada y no presenten afinidad con los usos establecidos.

PARÁGRAFO. Al momento de proponerse el desarrollo de una de las zonas especializadas en el suelo urbano con algún uso diferente al establecido en los énfasis anteriormente descritos, se deberá hacer solicitud expresa ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Bello para que esta exprese mediante circular a las curadurías la interpretación del caso específico.

b. La franja localizada en la figura anterior de color **ROJO** es una **ZONA DE PRODUCCION MINERA (ZPM-7)**, La cual según el artículo 302 del Acuerdo 033 de 2009 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bello), se definen de la siguiente manera:

ARTÍCULO 302. De las Zonas de Producción Minera (ZPM). Corresponden a la unidad de planificación y manejo en la que se encuentran las zonas de producción minera.

Incluye los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su destinación a usos mineros. Corresponde a las áreas de explotación minera con destino al aprovechamiento de los recursos para la industria de la construcción, localizadas en las vertientes que circundan el casco urbano municipal.

Se identifican dentro del suelo de protección las siguientes zonas:

Zona de Producción Minera Canteras 2 (ZPM-7). Localizado en el costado suroccidental de la vereda Croacia, limita al norte con la quebrada La Gabriela, al oriente con la Zona de Tratamiento Especial El Pinar y la ZRPA-9, al sur con la ZPA-3, y al occidente con el perímetro urbano. Comprende polígonos mineros para materiales de construcción y abarca un área de 86.94 has.

Régimen de interrelación de usos:

Principal: Explotación de recursos naturales renovables y no renovables, minería a cielo abierto (explotación de piedra, arena, agregados pétreos, arcillas y otros minerales), con manejo ambiental tradicional y tecnificado.

Complementarios: Silvicultura, actividades agroforestales y silvopastoriles, ecoturismo, investigación agroindustrial, industrial asociada con la actividad minera (fabricación de ladrillos, tejas, bloques, adoquines, baldosas, tubos, balaustres y preformados de concreto. Acopios de cemento, piedra, agregados pétreos, arena y hormigón. Comercio de minerales no metálicos. Oficinas anexas a la actividad industrial), otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica de los frentes mineros explotados: disposición de residuos sólidos inertes como escombreras y llenos estructurales de tierra, siempre y cuando hagan parte del plan de rehabilitación morfológica y plan de manejo ambiental aprobados previamente por las autoridades minera y ambiental competentes.

Restringidos: Residencial de baja densidad, comercio y servicios no asociados al uso principal.

Prohibidos: Industria, comercio y servicio asociados con actividades diferentes a la explotación minera. Los demás no asignados.

PARÁGRAFO 1. El interesado deberá guardar todos los retiros establecidos para vías, obras civiles, corrientes de agua, líneas de alta tensión y zonas de protección.

PARÁGRAFO 2. En aquellos predios, que luego de la explotación minera, se pretenda la rehabilitación morfológica mediante residuos sólidos inertes, deberán poseer y/o construir una vía exclusiva para el ingreso y salida del parque automotor, evitando el desplazamiento por las vías que componen la malla central urbana.

PARÁGRAFO 3. Se entiende por área próxima o adyacente, el polígono de explotación otorgado por la autoridad competente.

Código: F-GI-19, Versión: 11
Julio 05 de 2016

ARTÍCULO 303. De las disposiciones generales. En la explotación minera y beneficio de los recursos minerales deben tenerse en cuenta consideraciones técnicas y normativas, incluyendo entre otras, la Ley 685 de 2001, Código de Minas, y sus decretos reglamentarios, la Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997, la Ley 902 de 2004 y sus decretos reglamentarios, que permitan la gestión del sector minero con una visión racional e integral, para manejar de una manera más eficiente el medio natural, contribuir a la sostenibilidad del recurso y atenuar los efectos colaterales sobre el ambiente, lo social, lo económico y lo urbanístico.

En especial, deberá tener en cuenta de La Ley 685 de 2001, Código de Minas, los siguientes artículos:

Utilidad Pública, Artículo 13. De las zonas reservadas, excluidas y restringidas, Artículos 31 al 38. De los trabajos de exploración, Artículo 85. De las obras y trabajos de explotación, Artículos 95 al 100.

De los aspectos ambientales, Artículos 195 al 199 y 216 sobre auditorías ambientales externas En la utilización del medio natural se deberá aplicar la legislación ambiental y minera vigente y garantizar una buena gestión del recurso cumpliendo con las disposiciones establecidas sobre la materia. Los interesados en la actividad minera, deberán sustentar y ejecutar sus actividades dentro de los lineamientos exigidos por las autoridades competentes, en sus respectivas licencias.

Adicionalmente, se deberán propiciar condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.

Retiros de aislamiento. Para el desarrollo de la actividad minera, deberá respetarse como franja de amortiguamiento una distancia mínima de cien (100) metros en relación con actividades no compatibles tales como: viviendas, usos institucionales, y equipamientos, entre otros. Esta franja podrá ser mayor si así lo determina así la autoridad ambiental competente. Exceptúense de esta exigencia, las explotaciones manuales de material de arrastre.

En el evento que en área próxima o adyacente a la actividad minera que se viene desarrollando legalmente, se vayan a localizar viviendas, equipamientos, actividades industriales o comerciales u otras infraestructuras, serán éstas las que deben dejar los retiros de aislamientos establecidos en el presente artículo.

Franjas de amortiguamiento. Las nuevas explotaciones mineras que se establezcan en el municipio tendrán que construir una barrera arbórea y/o arbustiva, de acuerdo con las condiciones específicas de los nuevos frentes mineros que se pretendan abrir. Estas barreras se considerarán como franjas de amortiguamiento de eventuales impactos ambientales negativos sobre el entorno y constituyen una obligación urbanística adicional a las obligaciones que se establezcan en los correspondientes planes de manejo ambiental aprobados por la autoridad competente.

Código: F-GI-19, Versión: 11
Julio de 2018

Obligatoriedad de vinculación a la malla vial. Toda nueva explotación que se pretenda adelantar en el territorio municipal de Bello deberá construir a su costo la vía de ingreso desde la malla urbana, de acuerdo con el sistema vial propuesto por el interesado y aprobado por la Secretaría de Planeación.

La vía se considerará como vía de servicio con las especificaciones que se establecen en el presente acuerdo. Su construcción será previa al inicio de actividades de explotación de materiales pétreos y deberá construirse a nivel de acabados en pavimento flexible y/o concreto rígido.

No se aceptarán vías con superficie de base granular o sin carpeta asfáltica y por lo tanto no se podrán iniciar los trabajos de explotación propiamente dicha, ni tampoco labores de comercialización de materiales.

PARÀGRAFO: Los lotes, inmuebles y/o predios que hacen parte del polígono denominado

Centralidad Norte, NO podrá subdividirse, o relotearse sin aprobación previa de la oficina de Planeación previo planteamiento urbanístico general del mismo.

ARTÍCULO 304. De la explotación de materiales de arrastre. Los materiales de arrastre son materiales tales como, arenas gravas y las piedras yacentes en el cauce y orillas de las corrientes de agua, que constituyen sedimentos activos o dinámicos.

Para la explotación de este tipo de material, se deberá cumplir con la normatividad minera y ambiental vigente.

Las explotaciones manuales de materiales en cauces y orillas de las corrientes de agua, localizadas dentro del territorio municipal, incluyendo el perímetro urbano, de acuerdo con el Artículo 35 de la Ley 685 de 2001, son una actividad restringida. Por lo tanto, el interesado en desarrollar esta actividad deberá cumplir con las normas sobre ocupación del espacio público, circulación vial, ornato y protección de las redes de servicios públicos que se encuentren en las fajas de retiro a las corrientes de agua, así como la normatividad minera y ambiental vigente.

PARÁGRAFO: La explotación de materiales de arrastre en territorio del municipio de Bello se entenderá como actividad del Programa de Mantenimiento Preventivo de Cauces Urbanos orientado a la prevención de desbordamientos e inundaciones, así como al mantenimiento de las condiciones óptimas de capacidad hidráulica de los canales naturales de agua.

ARTÍCULO 305 (Transitorio). De las explotaciones mineras en proceso de legalización. Para aquellas explotaciones mineras de hecho que, a la fecha de entrada en vigencia del presente acuerdo, se encuentren dentro del proceso de legalización definido en la Ley 685 de 2001 (o aquella que la derogue, modifique o sustituya), se incluirán dentro de las Zonas de Producción Minera (ZPM) y la explotación de los materiales pétreos deberá sujetarse a la obtención previa de la correspondiente Licencia Ambiental o Plan de Manejo Ambiental aprobado por la autoridad ambiental competente.

Código: F-GI-19, Versión: 11
Julio de 2021

PARÁGRAFO1. En caso de que a una explotación de hecho no se le apruebe su legalización en los términos del presente artículo, el área incluida en la solicitud de legalización adoptará el uso del suelo del polígono o zona de uso donde se encuentre. Si este se localiza sobre zona de producción minera, su explotación solo podrá desarrollarse cuando se tramite y apruebe un nuevo título y se cumpla con los trámites ambientales exigidos por la Ley.

PARÁGRAFO 2. En el lapso del mediano plazo del POT, el Municipio de Bello coordinará acciones con las autoridades minera y ambiental competentes para acometer acciones de control de explotaciones ilegales en particular relacionada con explotaciones de materiales de arrastre de forma ocasional

ARTÍCULO 306. De la incorporación de las áreas de explotación al proceso de desarrollo territorial. Las áreas y frentes de explotación una vez agotadas, que sean, localizadas en suelo rural, se desarrollarán como una Unidad de Planificación Rural y su área

corresponderá a la totalidad del polígono minero otorgado por la autoridad competente

c. La franja localizada en la figura anterior de color **AMARILLA** es una **ZONA RESIDENCIAL (ZR-1-C11)**, La cual según el artículo 222 del Acuerdo 033 de 2009 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bello), se definen de la siguiente manera:

ARTÍCULO 222. De la localización de las zonas residenciales. La caracterización de las comunas del municipio de Bello es la siguiente según las tipologías antes mencionadas, pero sus posibilidades de desarrollo a futuro dependerán de la Franja de Intensidad en donde se ubique el lote y sector, de las dimensiones de frente y área del lote, de las características físicas del inmueble, de la capacidad de soporte del suelo, de la(s) vía(s) sobre la cual se encuentre el lote, etc. Las delimitaciones espaciales de todas las zonas residenciales se encuentran en el Plano Pl-03: Usos Generales del Suelo Urbano y de Expansión, el cual hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial.

Comuna 1: Las zonas residenciales de esta comuna comprenden la Tipología 1.

Las zonas residenciales con Tipología 1 comprenden los siguientes sectores:

Comuna 11: Las Zonas Residenciales de esta comuna comprende las Tipologías 1, 2, 3 y 5

Las Zonas Residenciales con Tipología 1 comprenden los siguientes sectores:

Sector La Gabriela entre la Diagonal 42D y la Carrera 43 y entre la Calle 31 y la 32C Sector La Gabriela entre la Diagonal 42D y la Carrera 43 y entre la Calle 31 y la Calle 30 B Sector Santa Rita entre Carrera 42 y la Carrera 40 y entre Calle 20 D y la zona de retiro de la quebrada la Seca. Sector Santa Rita entre Carrera 40 y 30 E entre Calle 20 E y 21

Régimen de interrelación:

Código: F-GDO-Versión: 01
Julio 07 de 2016

Uso principal: Residencial: Vivienda unifamiliar (R-U), vivienda Bifamiliar (R-B), vivienda Trifamiliar (R-T) y vivienda Multifamiliar (R-M).

Uso complementario: Residencial; Vivienda Productiva (R-P), Comercio y servicios; Comercio minorista básico, de índole cotidiano (C-1), Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente (C-2), Comercio minorista de índole suntuario (C-3), servicios personales generales (S-7), oficinas (S-8) y financieros (S-9), talleres de servicio liviano (S-4).

Uso restringido: Comercio y servicios; Servicios al vehículo liviano (S-11); Industria; Industria Artesanal (I-5).

Uso prohibido: Comercio y Servicios; Comercio mayorista de víveres (C-10). Servicios personales especiales (S-6), Comercio de alto riesgo colectivo (C14). Comercio de recuperación de materiales (C-6A) Talleres Industriales de escala Media (S-3). Industria;

Industria Mayor (I-1), Industria Pesada (I-2), Industria mediana (I-3), Industria menor (I-4), Industria (I-6), Industria (I-7), industria (I-8).

Este predio no tiene definido la franja de intensidad para el aprovechamiento del lote
Por lo tanto no tiene índice de construcción ni de ocupación.

El predio no se encuentra en zona de alto riesgo lo único que debe ser respetado es los retiros a quebrada o fuente hídrica que debe ser de 30 metros

3. Según el Plano PL-03 del Acuerdo 033 de 2009, Plan de Ordenamiento Territorial, el establecimiento predio identificado con la cedula catastral **0881001036001200003 y matricula inmobiliaria 01N-261337 Zona Centro**, Comuna Cuatro, está localizado en una **ZONA DE ACTIVIDAD ESPECIAL (ZAE-19-C4)**, La cual según el artículo 226 del Acuerdo 033 de 2009 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bello), se definen de la siguiente manera:

ARTÍCULO 226. De las Zonas de Actividades Especializadas en la zona urbana (ZAE). Definición. Las zonas de actividades especializadas en el área urbana de Bello corresponden a sitios que, por sus excelentes condiciones de localización, movilidad, prestación de servicios públicos y relación con otras zonas, entre otros, poseen la potencialidad de convertirse o transformarse en sectores de alta productividad y generadoras de grandes impactos positivos en la economía, la cultura y en general sobre el entorno social. Estas zonas conforman la denominada "Plataforma Estratégica Municipal", mediante la cual se llevan a cabo los mejores |y mayores aprovechamientos del suelo en pro del fortalecimiento de la competitividad municipal en el contexto regional, nacional y global. Por sus características, se busca que sean compatibles con la dinámica del sector, restringiendo otro tipo de actividades que no se relacionan.

ARTÍCULO 227. Del énfasis de las Zonas de Actividades Especializadas. Con el fin de consolidar la denominada "Plataforma Competitiva Municipal", las Zonas de Actividades Especializadas tendrán una destinación exclusiva de todo su conjunto de acuerdo con un énfasis específico, en concordancia con las posibilidades del mercado, localización geográfica, condiciones de movilidad y/o locativas, etc. Tales énfasis serán los siguientes:

A. Comercio y servicios asociados con la exhibición y venta de vehículos y maquinaria agrícola. Almacenes de grandes superficies y por departamentos con énfasis en productos para el agro, piscinas, recreo, esparcimiento. Servicios de mantenimiento y diagnóstico de vehículos livianos y servicios complementarios y/o afines.

B. Comercio y servicios asociados con el transporte de carga y encomiendas. Centros de bodegas de almacenamiento de productos y materias primas, comercio industrial de escala grande y mediana, servicios de mantenimiento al vehículo pesado, así como servicios complementarios y afines. Hotelería, hospedajes, comercio minorista, restaurantes, cafeterías.

C. Industria textil y manufacturera. Comercio y servicios asociados con la cadena de textiles y confecciones. Incluye exhibición, ventas y presentación al público y en pasarela al por mayor y al menudeo de prendas de vestir. Salas de eventos y convenciones destinados al modelaje.

D. Industrias de alimentos y bebidas. Producción y envasado de alimentos diversos: Cárnicos, pescados, conservas, frutas, vegetales. Fabricación de productos de panadería,

bizcochería y pastelería.
E. Centros de negocios, centros de exposiciones y/o convenciones, teatros, salas de cine. Servicios e intermediación financiera, bancos y corporaciones de ahorro y vivienda. Oficinas, centros de llamadas (call centers).
F. Complejos educativos, recreativos y/o deportivos asociados con actividades de culto, religiosas, investigativas por parte de organizaciones extraterritoriales.
G. Sobre áreas adyacentes a usos mineros, se priorizarán actividades de fabricación, exhibición y venta al por mayor y al menudeo de productos minerales, materiales para la construcción, ladrillos, preformados de concreto, baldosas, balaustres, adoquines, cerámicas, tubos, bloques, lagrimales, calados, mesones en piedra, postes de concreto, placas de asbesto cemento para casas prefabricadas y elementos afines.

Según el acuerdo 033 de 2009 POT el predio se encuentra ubicado en una **Zona de Actividad Especial** signada además por estar en el centro tradicional y representativo del municipio , lo que hace que el régimen de interrelación, en el cual se especifican sus usos principales, complementarios, restringidos y específicos, tengan que ser analizados técnicamente en esta secretaría presentando la propuesta del proyecto, mediante documentación planimétrica y especifica de la función de la actividad y su impacto de flujos y necesidades de carácter urbanístico, como parqueaderos y zonas de servicio, para poder determinar así la viabilidad del uso.

Franja de intensidad Mayor

Indice de Construccion: 3.2
Indice de Ocupacion: 80 %
El lote no se encuentra en zona de alto riesgo

4. Según el Plano PL-03 del Acuerdo 033 de 2009, Plan de Ordenamiento Territorial, el establecimiento predio identificado con la cedula catastral **0881001026000100006 y matricula inmobiliaria 01N-385368 Zona Centro**, Comuna Cuatro, está localizado en una **ZONA DOTACIONAL INSTITUCIONAL (ZDI-5-C6)**, según el artículo 225 de la citada norma, para el cual se establece el siguiente régimen de interrelación:

ARTÍCULO 225. De las zonas dotacionales e institucionales. Definición. Se asigna a todo suelo urbano destinado a la localización de instalaciones para la provisión de servicios educativos, culturales, de culto, recreativos, de salud y de bienestar; servicios públicos; servicios de transporte; servicios urbanos y de administración pública.

Para el suelo urbano del municipio de Bello se consideran las siguientes zonas dotacionales o institucionales, las cuales están en correspondencia con las presentadas en el Plano PL03_Usos Generales del Suelo, el cual hace parte integral del presente Acuerdo:

ZDI-4-C4 OFICINAS SISBEN: Calle 44 entre Carreras 49B y Carrera 49.

Este predio no tiene régimen de interrelación definido por el POT

Franja de intensidad Mayor

Índice de Construcción: 3.0
Índice de Ocupación: 80 %

El lote no se encuentra en zona de alto riesgo

5. Según el Plano PL-03 del Acuerdo 033 de 2009, Plan de Ordenamiento Territorial, el establecimiento predio identificado con la cedula catastral **0881001026000100005 y matricula inmobiliaria 01N-385367 Zona Centro**, Comuna Cuatro, está localizado en una **ZONA DOTACIONAL INSTITUCIONAL (ZDI-5-C6)**, según el artículo 225 de la citada norma, para el cual se establece el siguiente régimen de interrelación:

ARTÍCULO 225. De las zonas dotacionales e institucionales. Definición. Se asigna a todo suelo urbano destinado a la localización de instalaciones para la provisión de servicios educativos, culturales, de culto, recreativos, de salud y de bienestar; servicios públicos; servicios de transporte; servicios urbanos y de administración pública.

Para el suelo urbano del municipio de Bello se consideran las siguientes zonas dotacionales o institucionales, las cuales están en correspondencia con las presentadas en el Plano PL03_Usos Generales del Suelo, el cual hace parte integral del presente Acuerdo:

ZDI-4-C4 OFICINAS SISBEN: Calle 44 entre Carreras 49B y Carrera 49.

Este predio no tiene régimen de interrelación definido por el POT

Franja de intensidad Mayor

Índice de Construcción: 3.0
Índice de Ocupación: 80 %

El lote no se encuentra en zona de alto riesgo

6. Según el Plano PL-03 del Acuerdo 033 de 2009, Plan de Ordenamiento Territorial, el predio identificado con la matricula inmobiliaria No **01N-5300352**, cedula catastral **0881001005000100033** del Barrio La Cabañita, Comuna Once, tiene los suientes usos:

La franja localizado en la figura anterior de color **CAFÉ** es una **ZONA RESIDENCIAL (ZR-1-C11)**, La cual según el artículo 220 del Acuerdo 033 de 2009 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bello), se definen de la siguiente manera:

ARTÍCULO 220. De la zona residencial ZR. Definición. Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecue para el uso principal de vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial; éstos se podrán desarrollar en cualquier parte del área urbana, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de incompatibilidad con otros usos asignados, mezcladas en baja intensidad con otros usos compatibles. Como política importante se deben procurar en las metas del Plan, resolver las situaciones presentadas por la invasión de actividades comerciales al área residencial,

estructurando respuestas de manera que no se produzca necesariamente el desplazamiento de la vivienda. Se propone para este efecto la categoría de Corredores de Comercio y Servicios o de Zonas Especializadas, como áreas de desarrollo compatible entre estas actividades.

En estas nuevas áreas, se propone permitir actuar al mercado de acuerdo con su dinámica, pero al mismo tiempo, evitar los conflictos entre las diferentes actividades, entre éstas y las estructuras que las soportan, y organizar una ciudad funcional que responda a las exigencias de productividad y calidad ambiental necesarias para la vida urbana contemporánea.

Zonas Residenciales Tipo 3: Corresponde a zonas residenciales con una muy buena potencialidad de desarrollo con edificaciones en altura, localizados en áreas relativamente cercanas a los principales ejes de movilidad vial (vías arterias y corredores de transporte). De acuerdo al tipo de urbanismo e infraestructura vial podrán obtener mayores alturas realizando un aporte de zonas verdes públicas y privadas en el primer nivel o piso, para mejorar las condiciones de espacio público de la ciudad.

Régimen de interrelación:

Uso principal: *Residencial: Vivienda unifamiliar (R-U), vivienda Bifamiliar (R-B), vivienda Trifamiliar (R-T) y vivienda Multifamiliar (R-M).*

Uso complementario: *Residencial; Vivienda Productiva (R-P), Comercio y servicios; Comercio minorista básico, de índole cotidiano (C-1), Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente (C-2), Comercio minorista de índole suntuario (C-3), servicios personales generales (S-7), oficinas (S-8) y financieros (S-9), talleres de servicio liviano (S-4).*

Uso restringido: *Comercio y servicios; Servicios al vehículo liviano (S-11); Industria; Industria Artesanal (I-5).*

Uso prohibido: *Comercio y Servicios; Comercio mayorista de víveres (C-10). Servicios personales especiales (S-6), Comercio de alto riesgo colectivo (C-14). Comercio de recuperación de materiales (C-6A) Talleres Industriales de escala Media (S-3).Industria; Industria Mayor (I-1), Industria Pesada (I-2), Industria mediana (I-3), Industria menor (I-4), Industria (I-6), Industria (I-7), industria (I-8).*

Franja de intensidad Mayor

Indice de Construccion: 3.2
Indice de Ocupacion: 80 %

El lote no se encuentra en zona de alto riesgo.

Cualquier información adicional al respecto con gusto la suministraremos.

Atentamente

JULIAN MACHADO CADAVID
Secretario de Planeación

REVISO: Jorge Iván Mejía

Subsecretario desarrollo territorial

PROYECTO: Alex Vanegas

P.U. Planeación

PBX: (57-4) 4521000 - Fax: (57-4) 2750845
Cra. 50 N° 51-00 - Código Postal 050153 - Bello - Antioquia
NIT 890.980.412 - www.bello.gov.co
/Alcaldiadebello @Alcaldiadebello @Alcaldiadebello