1700

Bello, 02 de octubre de 2020

EL SUBSECRETARIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE BELLO

CERTIFICA:

- Que el predio denominado Talleres del Ferrocarril, identificado con ficha catastral 3223593 y con Matrícula Inmobiliaria 01N-5060557 y localizado entre la Carrera 46 x Calle 44 y la calle 46 entre la quebrada La García y la carrera 46, NO se encuentra dentro del Inventario Municipal de Zonas de Riesgo, según Plano PL_11 Zonas de Riesgo que hace parte del Acuerdo 033 de 2009 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bello.

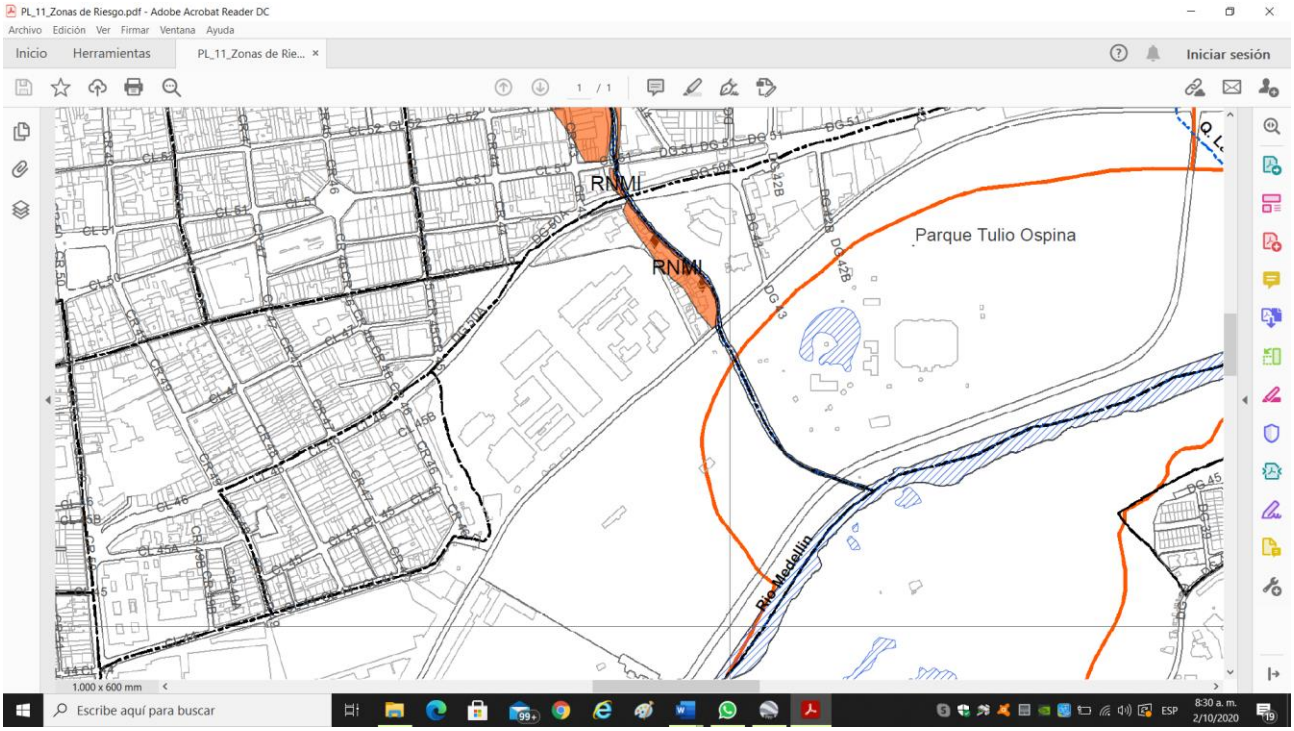


Figura 1. Mapa de riesgos. Tomado del Plano PL_11 (Zonas de Riesgo) del Acuerdo 033 de 2009

- Que el predio tiene asignado el uso de ZONA DE COMERCIO Y SERVICIOS (ZCS-1-C4), el cual, según el artículo 223° del POT.

ZCS-1-C4: *Incluye las instalaciones de los antiguos Talleres de los Ferrocarriles Nacionales y está delimitado al norte y noreste por la diagonal 50A, entre carreras 46 y la zona de retiro de la quebrada La García, por el costado oriental con la zona de retiro de la quebrada la García (margen derecha aguas abajo). Por el sur con la franja de retiro correspondiente al rio Medellín o Aburrá y con el costado nor este del predio correspondiente a los Talleres del Metro dicho polígono comprende un área de 99.679,23 metros cuadrados.*

Régimen de interrelación:

Uso principal: *Comercio y servicios; comercio minorista básico (C-1), comercio minorista de tipo medio(C-2), Centros Comerciales (C-12), Almacenes comercio minorista de índole suntuario(C-3), Comercio industrial liviano (C-4), Talleres de servicio liviano(S-4), Servicios medios y específicos(S-5), servicios personales generales (S-7), oficinas(S-8),servicios básicos(S-9).Industrial; industria Artesanal (I-5) .*

Uso complementario: *Residencial; Vivienda Multifamiliar (R-M), Vivienda productiva(R-P). Comercio y servicios; Comercio Minorista de recuperación (C-6) y (C-6A), comercio mayorista de exposición (C-9), centros comerciales (C-12), pasajes comerciales(C-13), Servicios mortuorios (S-13).*

Uso restringido*: Comercio y servicios; Comercio industrial pesado (C-5), comercio de recuperación (C-6A). Servicios al vehículo liviano (S-11). Servicios de salubridad(S-14). Industria; Industria mediana (I-3).*

Uso prohibido: *Comercio y servicios; Comercio mayorista de víveres (C-10), Comercio con riesgo Colectivo(C-14). Servicios mayores de reparación y mantenimiento(S-1), Servicios medios de reparación y mantenimiento de equipo industrial (S-3), Talleres industriales de escala media (S-4). Industria; Industria Mayor (I-1), Industria Pesada (I-2), Industria (I-6), Industria (I-7), industria (I-8).*

Uso transitorio o temporal*: Se permitirán como usos transitorios, actividades tales como Industria Mayor (I-1), Industria Pesada (I-2), Industria mediana (I-3) e Industria menor (I-4).*



Figura 2. Mapa de usos del suelo, tomado del Plano PL_03 del Acuerdo 033 de 2009.

- Que el predio de los Antiguos Talleres del Ferrocarril, tiene asignado un Tratamiento de Conservación (API) Áreas de Protección de Infraestructura, definido en el artículo 206°, el cual determina lo siguiente:

ARTÍCULO. 206. Del Tratamiento de Conservación. *Corresponde a aquellas acciones urbanísticas orientadas a proteger las áreas e inmuebles con valores patrimoniales urbano, histórico y/o arquitectónico del Municipio, recuperando y poniendo en valor las estructuras arquitectónicas y urbanísticas representativas de una época del desarrollo municipal, e involucrándolas a la dinámica y las exigencias del desarrollo urbano contemporáneo, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial.*

1. Normas generales. *Para los predios sometidos al tratamiento de conservación se deben seguir las siguientes normas:*

1.1 Los edificios localizados en zonas con tratamiento de conservación en cualquiera de sus modalidades deberán ser clasificados de acuerdo con el tipo de intervención que se permite en cada uno de estos, así: Inmuebles de conservación integral, que son aquellos que deben conservar o recuperar su estructura y todos sus componentes (tanto construidos como libres) a su condición original. En estos inmuebles se permiten obras de mantenimiento, obras estructurales, adecuación funcional, liberación y restitución y/o reedificación de partes alteradas o desaparecidas, de acuerdo con las definiciones que aparecen en el glosario de este Acuerdo.

Inmuebles de reestructuración que corresponden a inmuebles que pueden ser demolidos parcial o totalmente porque no tienen valores patrimoniales. Las obras nuevas que se desarrollen no deberán afectar los valores urbanísticos del barrio, mantener la altura dominante y sus componentes principales: antejardines, jardines, arborización, entre otras.

Obra nueva que corresponde a los predios vacíos. Las obras nuevas que se desarrollen no deberán afectar los valores urbanísticos de barrio, mantener la altura dominante y sus componentes principales: antejardines, jardines, arborización.

1.2 Inmuebles para el desarrollo de equipamientos prioritarios (estacionamientos y equipamientos urbanos), cuya localización y características está establecida en cada una de las zonas de conservación. Las exigencias de estacionamientos se harán de la siguiente manera:

- *A los inmuebles de conservación integral no se exige estacionamientos diferentes de los que posea la edificación original.*

- *A los inmuebles de reestructuración u obra nueva y a los inmuebles para el desarrollo de equipamientos prioritarios se les exigen los estacionamientos de acuerdo a la norma establecida.*

- *No se permite el estacionamiento de vehículos en los andenes ni en los antejardines.*

1.3 El andén y los antejardines (si existen como elementos en la zona) para los inmuebles de reestructuración u obra nueva y a los inmuebles para el desarrollo de equipamientos prioritarios deberán tener las mismas características que los de las construcciones originales, en cuanto a dimensión, materiales, empradización y arborización. Los andenes deberán prever defensas para evitar sobre estos el estacionamiento de automóviles.

1.4 Los inmuebles clasificados en el tratamiento de conservación arquitectónica se clasifican como de conservación integral.

1.5 Los predios localizados en tratamiento de consolidación y en categoría de usos comercio y servicios que engloben un inmueble de conservación arquitectónica, podrán incrementar el índice de construcción hasta desarrollar un volumen de construcción equivalente a la suma del área máxima permitida en el predio con tratamiento de consolidación y el 50% de área que se permitiría al inmueble de conservación, si estuviera en el tratamiento del predio anterior.

1.6 Los propietarios, usufructuarios o poseedores de los predios ubicados en sectores de conservación tienen la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y realizar las obras de mantenimiento y obras estructurales que se requieran. Esta obligación se hace extensiva al espacio público inmediato.

1.7 Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas por las normas vigentes, quienes demuelan inmuebles de conservación, realicen intervenciones sobre los mismos sin la respectiva licencia, destruyan o alteren elementos del espacio público, deberán reedificarlos o restituir los elementos alterados, previa aprobación del anteproyecto arquitectónico por la autoridad competente. El término de la reedificación será de dos años y para la restitución de los elementos alterados, de un año, contados a partir de la ejecutoria de la providencia que imponga la sanción. El incumplimiento de los términos señalados en el inciso anterior dará lugar al cobro de una multa equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente para cada día de retardo en la realización de las obras.

1.8 Las zonas de conservación y los inmuebles de conservación integral situados dentro de estas, así como los inmuebles de conservación arquitectónica serán considerados como bienes patrimoniales de interés local para efectos de la Ley 397 de 1997.

***2. Definición de los tipos de intervención.** De acuerdo a la clasificación del tratamiento de conservación descrita, se deberán adoptar los siguientes tipos de intervenciones:*

***2.1 Mantenimiento:** Son las obras habituales, derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener la edificación en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante ni su distribución espacial interior, ni alterar el resto de sus características formales, volumétricas y funcionales, composición de fachada, materiales, uso existente.*

2.2 Obras estructurales: *Son las obras que tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también la estructura portante, pero sin alterar, igual que las obras de mantenimiento, las características formales y funcionales de la edificación.*

2.3 Adecuación funcional: *Son las obras dirigidas al acondicionamiento del inmueble a un nuevo uso compatible con la tipología espacial del inmueble, mejorando sus condiciones de habitabilidad, manteniendo las condiciones originales en cuanto a volumetría, fachada, materiales, estructura espacial interna, es decir, sin realizar ninguna variación al aspecto físico del mismo.*

2.4 Modificación: *Son las obras que con el fin de adecuar la edificación o una parte de ésta a nuevas condiciones de uso, afectan su distribución espacial interior.*

2.5 Ampliación: *Son las obras que se realizan con el fin de aumentar el área construida en las edificaciones existentes, ya sea mediante un aumento de ocupación, incremento de pisos, aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, construcción de nuevos espacios o volúmenes, anexos al inmueble existente, sin alterar los valores de la edificación.*

2.6 Demolición total o parcial: *Son las obras que dan cuenta del proceso del derribo total o parcial de un inmueble.*

2.7 Liberación: *Son las obras que van dirigidas a remover adiciones que ocultan valores substanciales de la tipología espacial y/o del repertorio formal de inmueble, que lo distorsiona o afecta la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo conforman y que no se consideran significativas y de obligada conservación.*

2.8 Restitución: *Obras dirigidas a reintegrar elementos que el inmueble ha perdido, alterando la unidad formal del edificio o de una parte del mismo.*

2.9 Reedificación: *Son las obras dirigidas a rehacer total o parcialmente, la estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de documentos gráficos, fotográficos o de archivo.*

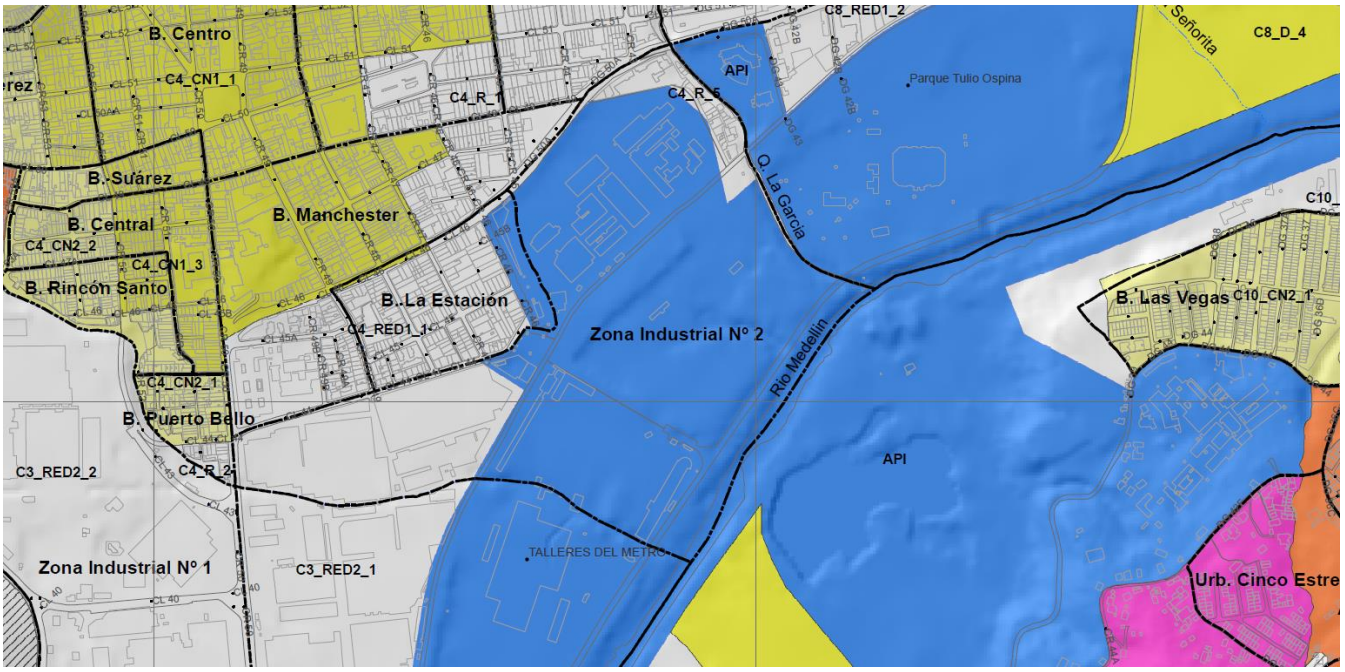


Figura 3. Mapa de Tratamientos urbanísticos. Tomado del Plano PL_02A, del Acuerdo 033 de 2009.

- Que las Normas complementarias (Decreto 193° de 2011) Norma básica municipal, establecen lo siguiente:

ARTÍCULO 160º. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN. Se establecen los siguientes Índices de Ocupación y de Construcción, los cuales serán contabilizados a partir del área neta de los lotes, es decir descontando solamente el área de las vías a ceder, para las diferentes **"Franjas de Intensidad de Desarrollo"**, clasificándose a su vez cada uno de los predios según su área neta así:

ÍNDICE DE OCUPACIÓN

	Máximas sin Beneficios		Máximas para Beneficios	
FRANJA DE INTENSIDAD	**Plataforma** (1)	**Torre**	**Plataforma** (1)	**Torre**
Franja de Intensidad Mayor	80%	60%	70%	50%
Franja de Intensidad Alta	70%	50%	60%	40%
Franja de Intensidad Media	60%	40%	50%	30%
Franja de Intensidad Baja	80%	80%	60%	60%
Franja de Intensidad Semicampestre	Máximo 150 m²			
Franja de Intensidad Campestre	Máximo 250 m²			

1: Solamente rige para aquellos lotes que se encuentran localizados en áreas o corredores comerciales, industriales y de servicio.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

Área Neta Lote	MAYOR	ALTA	MEDIA	BAJA	SEMICAMPESTRE	CAMPESTRE
60 hasta 100 m²	-	-	1,5	1,5		
100 hasta 300 m²	3,0	2,5	2,0	1,5	No se permiten desarrollos sino cumple con el área mínima de lote exigida	
300 hasta 900 m²	3,2	2,7	2,2	1,7		
900 hasta 2.000 m²	3,4	2,9	2,4	1,9	Máximo dos (2) y tres (3) pisos cumpliendo con el área mínima de lote y dentro de la ocupación máxima permitida para cada tipología semicampestre y campestre.	
2.000 hasta 6.000 m²	3,6	3,1	2,6	2,1		
6.000 ó más m²	3,8	3,3	2,8	2,3		

Finalmente, el análisis de riesgos de desastres con nivel de detalle deberá realizarse acorde con la complejidad y naturaleza del proyecto, de conformidad con el artículo 38 de la ley 1523 de 2012.

Atentamente,



HERNANDO LÓPEZ GONZÁLEZ
Subsecretario de Ordenamiento Territorial
Secretaría de Planeación
Municipio de Bello