

Municipio de
Bello

DOCUMENTO DE SOCIALIZACIÓN
DE LA REVISIÓN Y AJUSTE
DEL PLAN BÁSICO DE
ORDENAMIENTO

Area
METROPOLITANA
del Valle de Aburrá

Municipio de Sabaneta
Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial

Consejo Metropolitano de Planificación

Director
Ricardo Agustín Smith Quintero

Subdirector
Jorge Alberto Pérez Jaramillo

Taller de Ordenamiento Territorial

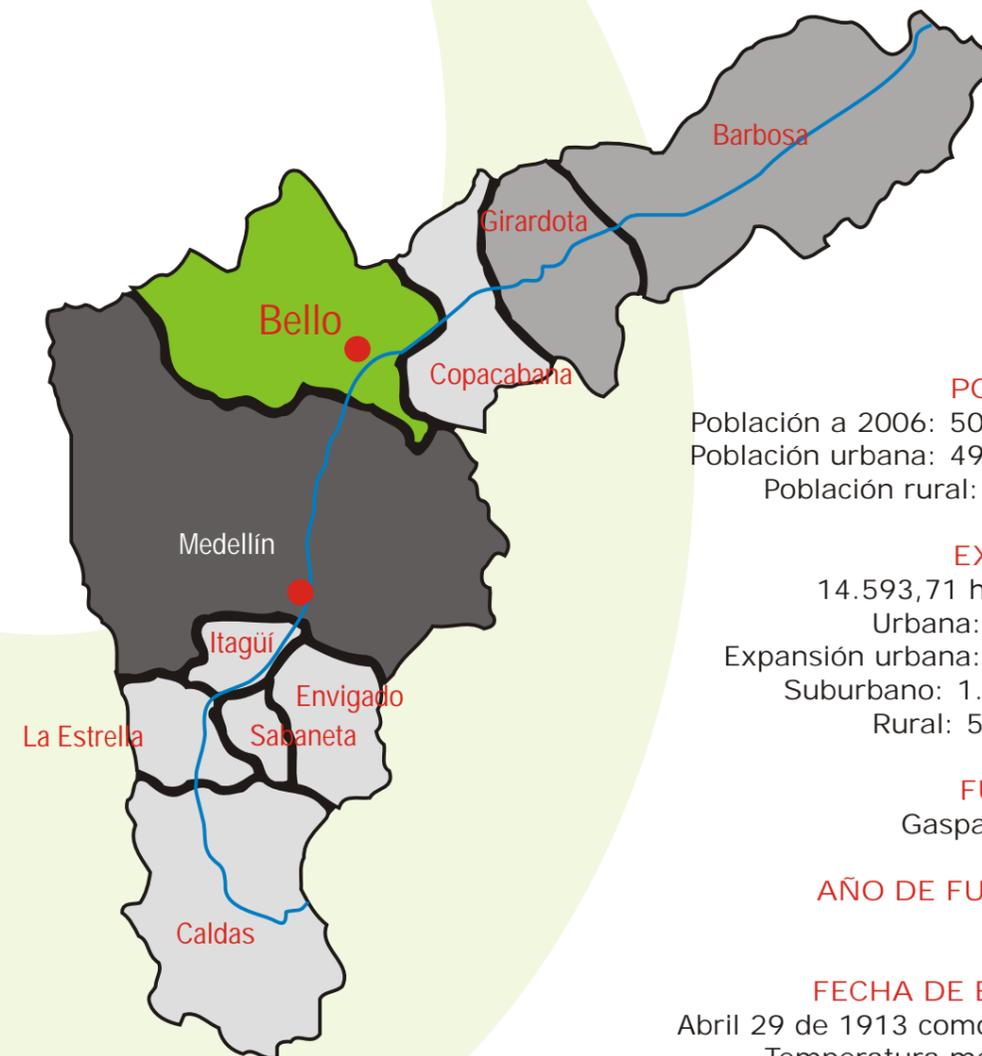
Coordinador
Juan Manuel Patiño Marín

Asesor
Juan Carlos García Bocanegra

Colaboradores
Arquitecta Luz Dary Castaño Gutiérrez
Arquitecto Carlos Alberto Ruiz Arango

Subdirección de Planeación
Subdirección Ambiental
Subdirección Proyectos Metropolitanos

Medellín - Colombia



POBLACIÓN

Población a 2006: 500.000 hab.
Población urbana: 490.000 hab.
Población rural: 8.191Hab.

EXTENSIÓN

14.593,71 ha (142.36)
Urbana: 992,09 ha
Expansión urbana: 354,02 ha
Suburbano: 1.649 ,00 ha
Rural: 5.628,39 ha

FUNDADOR

Gaspar de Rodas

AÑO DE FUNDACIÓN

1676

FECHA DE ERECCIÓN

Abril 29 de 1913 como municipio
Temperatura media: 23° C
Clima: Templado y frío
Altura cabecera: 1450 MSNM

DISTANCIA DE MEDELLÍN

8 km

Veredas: 81

Barrios: 15

Corregimientos: 1

LÍMITES

Al norte con San Pedro
Al Oriente con Copacabana
Al sur con Medellín
Al occidente con San Jerónimo



Presentación

Desde el año 2005, muchos Planes de Ordenamiento del país aprobados en su mayoría entre los años, 1999 y 2000, se encuentran en proceso de revisión y ajuste. Por esta razón el Área Metropolitana del Valle de Aburrá – AMVA, como Autoridad Ambiental, estableció unas estrategias que buscan el apoyo a este proceso en todos los Municipios del Valle de Aburrá, con el fin de revisar el desarrollo de esta herramienta de planificación.

La primera estrategia en ejecución, buscó conformar un taller de ordenamiento con expertos en el tema, para plantear unas directrices de ordenamiento para todo el territorio que conforman los 10 municipios del Área Metropolitana. Cuando se culminen, tales directrices, serán incorporadas al resultado de la revisión de cada plan de ordenamiento.

La segunda estrategia busca apoyar a cada municipio, con uno asesor, que acompañe el proceso de revisión y que actúe como interlocutor entre las dos instancias y de otros asesores técnicos temáticos para apoyos en temas específicos. Para tal efecto, la autoridad ambiental transfirió unos recursos a los municipios para emprender la tarea en el año 2005 y llevarla hasta la aprobación en el 2006.

Correspondiendo a estas estrategias, el Municipio de Bello viene adelantando el proceso de revisión con el fin de ajustar su plan de ordenamiento, pues entiende que este indispensable instrumento de planificación debe ser afinado y mejorado en muchos de sus temas, para que pueda servir convenientemente al crecimiento armónico del municipio, al de los otros municipios vecinos en el Valle de Aburrá, al del departamento y al del país.



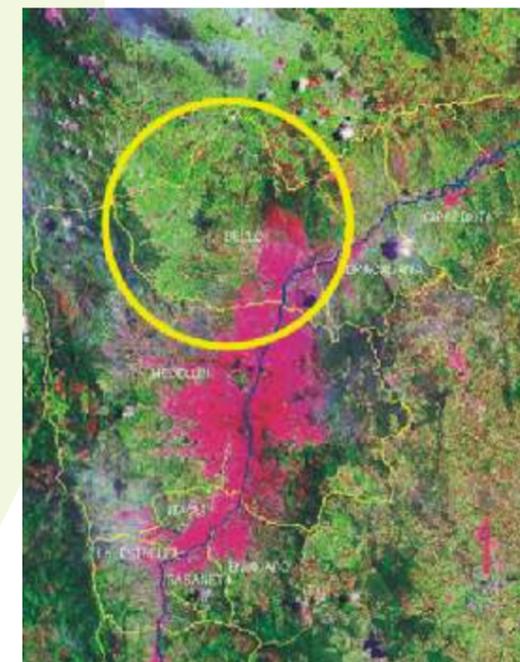
Problemáticas inmediatas que justifican la revisión

Desde lo local

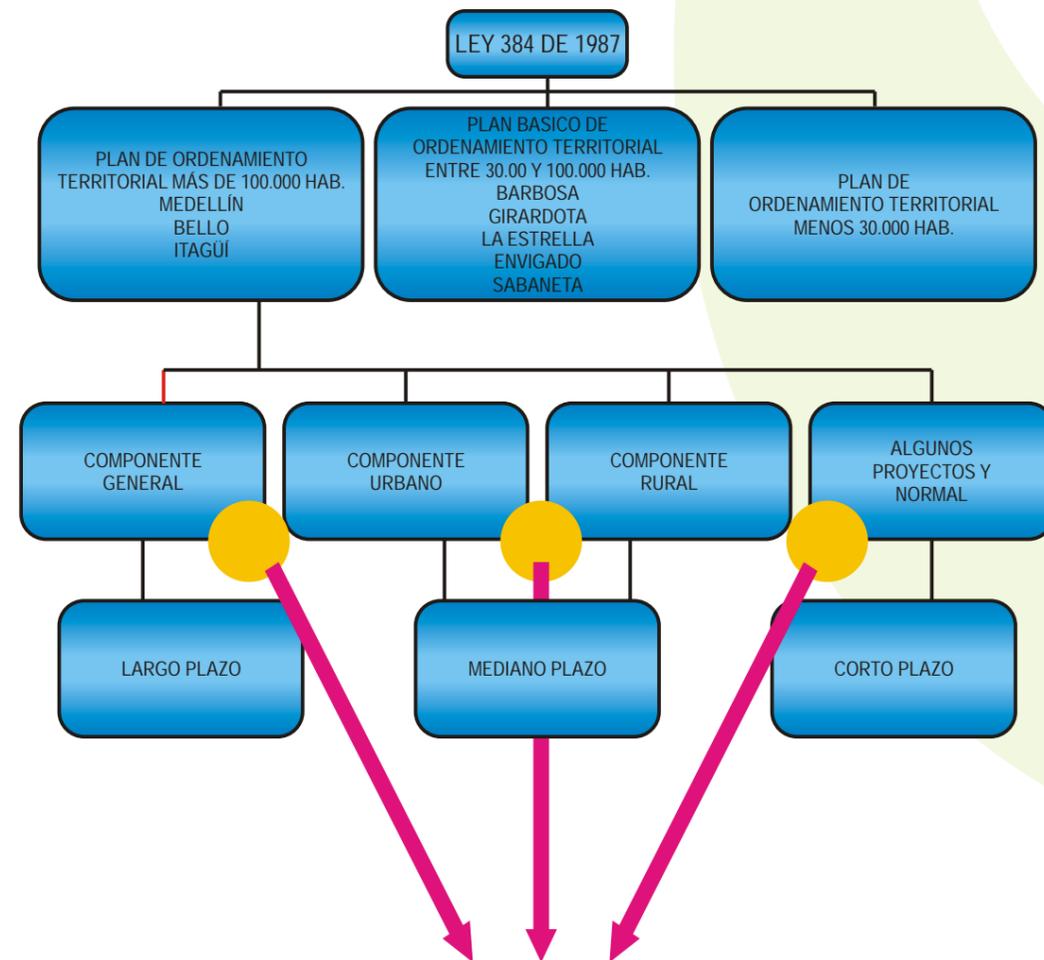
PROBLEMATICAS	LOCALIZACIÓN	CONSECUENCIAS
SUPERDENSIFICACIÓN EN VIS	Niquia y bordes de las comunas 1, 5, 6, 7 y 8	Disminución de la ya deteriorada calidad de vida, inexistencia de oferta en estratos diferentes a las VIS
AUSENCIA DE NORMAS BÁSICAS	En toda el área del municipio. Se aplica todavía el acuerdo viejo que es caduco e ineficiente	No se pueden aplicar los tratamientos urbanos, produce mala calidad espacial
INVASIÓN Y DENSIFICACIÓN URBANA DE ÁREAS RURALES Y EN ÁREAS DE PROTECCIÓN	Granizal, veredas del altiplano junto a carretera a San Pedro	Deterioro ambiental
AUMENTO EN EL DÉFICIT ESPACIO DE PÚBLICO EFECTIVO	En toda el área del municipio. Aumenta con las nuevas urbanizaciones demasiado densas	Disminución de la cantidad de espacio público
DETERIORO U AUMENTO DE LA INVASIÓN DE CAUCES	Las cuencas urbanas principalmente La garcía	Viviendas en alto riesgo, daños en los ecosistemas
DEFICIENCIA EN LAS CONEXIONES VIALES URBANAS	Obras viales incompletas, red peatonal en regulares condiciones, necesidad de algún sistema de transporte que se integre con el metro	Falta de eficiencia y de competitividad para el crecimiento de la ciudad
INEXISTENCIA DE LA OPERATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	Ausencia de planes parciales, de criterios en los tratamientos o quizás no existen fichas normativas	No se da desarrollo urbano armónico y no se da la colaboración de los privados que son fundamentales
NO OPERAN ACUERDOS REGIONALES DE DESARROLLO TERRITORIAL	No hay concertación de ciertos temas entre vecinos, ni con el departamento, ni con el área, ni con las corporaciones ambientales y económicas del país.	No hay una visión conjunta lo que impide trabajar mancomunadamente

Desde lo metropolitano

- Ausencia de lecturas, diagnósticos y propuestas territoriales de mayor contexto y escala que la municipal (regional y metropolitana).
- La contradicción entre la planificación hacia adentro versus la planificación que responda a las reales dinámicas de un territorio.
- El Valle de Aburrá se configura como una ciudad extensa, compleja e insostenible, traducido en los fuertes desequilibrios físicos, ambientales, sociales y económicos.
- La realidad del municipio lo devela como un gran conglomerado urbano anexo al núcleo metropolitano, que ha perdido la identidad como unidad territorial autónoma, y las dinámicas de su población presentan mayores nexos con la ciudad núcleo y la centralidad sur, y sus ofertas de servicios de empleo, educación, recreación, cultura, etc.
- El ordenamiento del territorio se rige más por las leyes de la economía y el mercado que por las decisiones conscientes de carácter político y administrativo.
- La competitividad es aún un asunto de empresas y no de municipios y ciudades, falta definir claramente los escenarios territoriales para establecer la competitividad diferencial del territorio metropolitano.



Estructura actual del plan a revisar



Se evaluarán y revisarán todos los componentes

Vigencias del proceso de revisión

De acuerdo con las normas vigentes como la Ley 388 de 1997, el Decreto 879 de 1998, el Decreto 932 de 2000, la Ley 810 de 2003 y el Decreto 2079 de 2003, los planes de ordenamiento territorial estarán sujetos a revisión ordinaria por vencimiento de los plazos establecidos en él y extraordinaria por presentarse circunstancias de carácter extraordinario que impliquen modificar algunas de las decisiones contenidas en la normas o por haber consagrado en el Plan las causales que exigían tal revisión. Los tiempos son:

COMPONENTE	VIGENCIA	CONTENIDO
Componente general (Artículo 12 ley 388 de 1997) largo plazo.	Hasta 2006.	Objetivos y estrategias generales Contenido estructural Sistemas de comunicación Áreas de reserva Zonas de riesgo Clasificación del territorio (Clasificación del suelo) Componentes estructurales.
Componente urbano y rural de mediano plazo (Artículo 13, Artículo 14 Ley 388 de 1997).	Hasta 2003.	Objetivos y estrategias de mediano plazo Tratamientos, aprovechamientos Cesiones.
Componente urbano y rural de corto plazo.	Hasta 2000.	Normas básicas de construcción Programa de ejecución.

En el caso del Municipio de Bello se esta efectuando una evaluación y revisión ordinaria de corto y mediano plazo de acuerdo a las normas y una extraordinaria pues se deben revisar, ajustar, corregir e incluir aspectos, en el Acuerdo aprobado en el año 2000 que son fundamentales para el desarrollo que esta presentando esta ciudad y que no se tenían.

¿Que es la evaluación y el seguimiento?

Es un proceso que permite:

- Medir el avance del plan.
- Evaluar el cumplimiento de los compromisos adquiridos.
- Entender si las estrategias planteadas eran las adecuadas.

Metodología a utilizar	Momentos de la revisión
1. Consultas de fuentes secundarias (lo que se lleva de la revisión, estudios del área, estudios del municipio).	VALORACIÓN Evaluación de la ejecución y desarrollo del POT.
2. Trabajo de campo para corroborar y verificar los cambios y adecuaciones a realizar, analizar y realizar discusiones temáticas del equipo técnico.	ANÁLISIS Análisis y diagnóstico de la correspondencia de la imagen o visión objetiva del municipio, con lo actual.
3. Redacción de los cambios presupuestados en el documento técnico de soporte, desde la visión, el espacio público, la movilidad etc. y en las fichas normativas del componente urbano por ser transversales a todo.	FORMULACIÓN Definir los elementos a modificar para el logro del objetivo propuesto.
4. Discusión con los gremios y la comunidad.	
5. Aprobación por las autoridades ambientales.	
6. Discusión y adopción de la revisión por el honorable Concejo Municipal.	ADOPCIÓN Comprende el procedimiento determinado en las normas vigentes para adoptar las modificaciones que fueron consideradas, teniendo en cuenta mecanismos de participación ciudadana y las instancias que dan lugar a recomendaciones.

Secuencia y productos de la revisión

Metodología en marco lógico

RESUMEN DEL PROYECTO	INDICADORES DE LOGRO	FUENTES DE VERIFICACIÓN	SUPUESTOS IMPORTANTES
OBJETIVO GENERAL			
Evaluar, revisar y formular adecuaciones al contenido del Acuerdo 012 de 2000 en aspectos fundamentales como la visión municipal, el tema de la vivienda, las normas básicas para la construcción, los planes estratégicos, las fichas normativas, las zonas de expansión, las áreas rurales, sus límites, vocación y sus densidades, las convergencias urbanas, la clasificación de los usos, el sistema de movilidad y de su espacio público, los instrumentos de gestión, el tema del patrimonio y las zonas de riesgo y amenaza alto, haciendo énfasis en el sistema de espacio público natural y artificial como sistema principal estructurante y en las fichas urbanísticas en la que están implícitos la mayoría de aspectos a partir de la evolución de las revisiones y de las configuraciones naturales e históricos sociales del municipio y sus asentamientos, incorporando elementos de articulación en su interior y con la región metropolitana, en el marco de una ciudad que busca su competitividad, basada en el medio natural como soporte y articulador del modelo territorial, en el patrimonio histórico y cultural como rasgo de identidad del Municipio, en el espacio público como valor ciudadano y en la participación comunitaria.	Se reciben y sistematizan los hallazgos del equipo de revisión del POT según los énfasis del objetivo general. Existe revisión que mapea y cuantifica los sistemas barriales con sus zonas de usos, alturas, espacios públicos. Existe revisión que propone fichas normativas urbanas que incluye el sistema natural, la viabilidad, las centralidades, los equipamientos, el espacio público y la normativa. Existe revisión que mapea y cuantifica las zonas de amenaza alta de la quebrada La García. Existe una propuesta de adecuación del POT del municipio, armónica con los lineamientos de la región metropolitana pero que reincorpora sus propios potencialidades y con énfasis en el espacio público y en los tratamientos, para los suelos del municipio de Bello.	Documento con la propuesta de adecuación del POT que sistematiza los planos Planos y documentos con las propuestas urbanísticas que sistematizan recorridos y cambios sugeridos. Plano y documento que mapea y cuantifica respectivamente las áreas de expansión. Plano que contiene a propuesta de espacio público sustentado en el sistema orográfico, hidrográfico, la vialidad y las convergencias urbanas o centralizadas.	Se establecen agendas, reuniones, recorridos, eventos de acuerdo con la realidad y las condiciones particulares del municipio de Bello, los sectores definidos y por último se logran acuerdos para la formulación y ajuste del documento técnico.

Temas a revisar

Los temas que se deben revisar son los siguientes:

- A. Se debe construir la visión para el municipio ajustada a las directrices metropolitanas.
- B. Diseñar una clasificación adecuada de usos del suelo .
- C. Se debe complementar el desarrollo de modelo de comuna como unidades urbanas de planeación, intervención y gestión.
- D. Se deben revisar y ajustar los suelos de expansión.
- E. Elaborar normas para urbanizaciones y construcciones así como especificaciones o normas básicas.
- F. ¿Donde reubicar vivienda?.
- G. Implementar el concepto de convergencias urbanas.
- H. Evaluar y ajustar el cumplimiento en la implementación del sistema de espacio público y unido a este, el sistema de movilidad.
- I. Buscar soluciones prácticas para los diseños de planes parciales o unidades estratégicas de planeación.
- J. Hacer efectiva la obligatoriedad de planes parciales prioritarios.
- K. Elaborar fichas normativas para todo el municipio.
- L. Reevaluar el desarrollo y pertinencia del plan estratégico del río.
- M. Insertar convenientemente para su mejor aprovechamiento el tratamiento de conservación.
- N. Implementar instrumentos de gestión.
- O. Se deben revisar y ajustar los suelos los suburbanos.
- P. Implementar formas de intervención, tratamiento y densidades en las áreas rurales.
- Q. Elaborar fichas normativas para áreas suburbanas (contiene los aprovechamientos).
- R. Revisar división veredal.
- S. Revisar y armonizar los tratamientos en los limites con otros municipios.
- T. Incluir y adoptar estudios sobre riesgos y amenazas que se han realizado.
- U. Ajustar el programa de ejecución a la verdadera capacidad del municipio.
- V. Complementar y aclarar algunos contenidos y redacciones del plan actual.

Desarrollo de los temas a revisar

La visión

Contenido POT

En el POT no se definió una visión sino un modelo de ordenamiento que se basa en lo siguiente:

- El medio natural como soporte y articulador del modelo territorial.
- Hacer de Bello un territorio competitiva.
- Equilibrar el territorio.
- Crecimiento limitado y ordenado.
- Vivienda para sectores de bajos ingresos.
- Configurar una red integral de movilidad.
- Defender el espacio público como valor ciudadano.
- El patrimonio histórico y cultural como rasgo de identidad del municipio.
- Fortalecer las áreas rurales.
- Facilitar la participación ciudadana.
- La Gestión como motor del plan.

Estado actual

Existen acercamientos desde PLANEA, desde el Parque Central de Antioquia, desde plan estratégico para el Valle de Aburrá y desde el mismo municipio que da luces sobre lo que podría ser la visión del municipio pero no se han consolidado.

Se debe revisar y redefinir el modelo de ordenamiento para el municipio de Bello.

En cuanto las orientaciones sobre la vivienda de interés social y la articulación con nuevos usos para generar equilibrio





la definición de ciudad compacta Vrs los procesos de dispersión.

Objetivo de la revisión

- Se requiere la construcción de una visión unificadora que tenga en cuenta.
- Las potencialidades humanas económicas y físicas del municipio.
- El desarrollo que esta planteando el mundo global.
- Las falencias municipales que es necesario cubrir.
- El plan estratégico para la zona norte del área liderado por la fundación social.
- Las directrices metropolitanas de ordenamiento.
- La visión de los gremios y de la comunidad.

Los suelos de expansión

Contenido del POT

- En el plan se expresa que está determinado por el potencial de crecimiento del municipio y que se encuentra enmarcado dentro del modelo de territorio que establece el presente plan.
- Se dan entonces las definiciones y límites de las zonas de terminadas para ello.
- Se establece también que estas áreas deben disponer de un 10% para vivienda de interés social.

Temas pendientes

En el POT no quedaron compromisos por resolver.

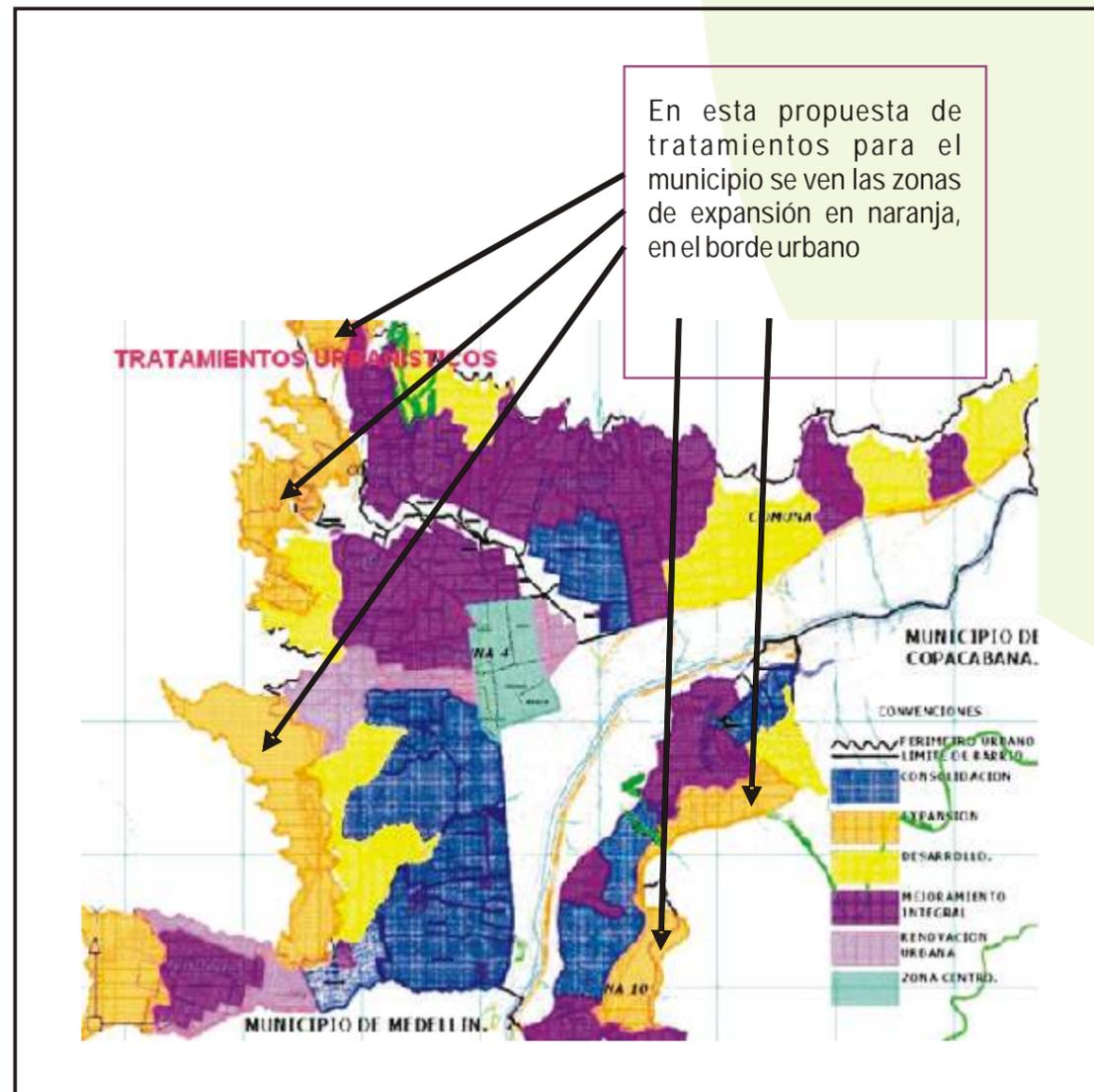
Estado actual

Las áreas determinadas para el municipio de Bello fueron muy grandes y presentan varias dificultades para su desarrollo como:

- Están en zonas de pendientes muy fuertes y son demasiado extensas.
- La propia zona urbana no se ha terminado de desarrollar en el término del plan menos las de expansión.
- Algunas zonas no tienen la factibilidad de prestación de servicios públicos.
- No es fácil el acceso a ellas.
- Se esta desarrollando un estudio de estas zonas para medir las verdaderas capacidades y determinar si permanecen o no.

Objetivo de la revisión

Revisar y ajustar las áreas de expansión según su capacidad de soporte para usos urbanos, de acuerdo con las demandas de tierras para localización de vivienda pero entendiendo que ya hay una gran oferta de VIS sin ocupar y que faltan áreas de la zona urbana para desarrollar. Actualmente se elabora estudio.



Suelo rural y suburbano

Contenido del POT

Se establecieron:

- Redes de ecosistemas estratégicos y áreas protegidas.
- Sistemas hídrico y orográfico.
- Redes generales de centros poblados, equipamientos rurales, red vial de transporte, servicios públicos.
- Unidades estratégicas de planeación de Corredor Agroindustrial, cerro Quitasol, el Pinal y Núcleo San Félix.
- Zonificación agropecuaria, forestal, explotación minera.
- Usos rurales principal, complementario, restringido, prohibidos.
- Codificación de usos en los núcleos suburbanos y en la zonificación que propone al interior de la cual designa usos.

Temas pendientes en el POT	Estado actual del plan
Macroproyecto para corredor agroindustrial El Pinal y San Félix. 2 años.	No se ha realizado.
Construcción de las fichas normativas para áreas suburbanas. 6 meses.	No se ha realizado.
División Político - administrativa rural. Se faculta al Alcalde Municipal para que en los seis (6) meses siguientes a la aprobación del presente POT determine una distribución Político - Administrativa en el suelo rural acorde con las disposiciones generales establecidas en el presente Acuerdo.	No se ha realizado. Hay dificultades para el control de la densificación rural. Y por las invasiones.

Objetivo de la revisión en lo rural

- Implementar formas de intervención, tratamiento y densidades en las áreas rurales.
- Revisar la división veredal.
- Revisar y armonizar los tratamientos en los límites con otros municipios.
- Revisar el manejo de las invasiones: Granizal (El Pinar), Adolfo Páez, Regalo de Dios, Bello Horizonte.
- Definir zonas industriales en suelo rural.
- Establecer normas sobre densidades de la Vereda Hato viejo (sector Patio bonito) y la Primavera, Tierradentro (parcelaciones Vrs estratos 4, 5 y 6).
- Establecer normas para el borde inferior del cerro Quitasol.
- Establecer normatividad para parcelaciones del sector de Buenavista.
- Definir usos del suelo en los corredores viales: autopista Medellín-Bogotá, Medellín- San Pedro y Bello- San Félix (Vía la Banca).
- Definir usos del suelo y manejos en el límite inferior de Las Baldías, El Yolombo y Parque Arví.
- Desarrollar las Unidades estratégicas de planificación en la zona rural: Corredor agroindustrial y turístico, cerro Quitasol (incluye la finca Corrales, el Camino en piedra y el parque de Montaña) y el asentamiento humano El Pinar.

En lo suburbano

- Redefinir los usos del suelo y las densidades en los núcleos poblados de San Félix, La Unión y La China, Corredor agroturístico.
- Redefinir el saneamiento básico y el espacio público.
- Revisar y ajustar los suelos suburbanos.
- Elaborar fichas normativas para áreas suburbanas (contiene los aprovechamientos).
- Incluir y adoptar estudios sobre riesgos y amenazas que se han realizado.

Suelo de protección



Contenido POT

- Se da una definición de lo que son suelos de protección.
- Se mencionan los diferentes suelos de protección:
 - Anillo Ecológico parque la Guzman- quebrada Santa Ana-Finca Piamonte, La Meseta.
 - En el suelo rural Serranía de las Baldías, Cuchilla Granizal.
- Se especifican otras áreas de protección como:
 - Áreas con pendientes superiores a 45°.
 - Áreas de reserva para la ubicación de servicios públicos.
 - Áreas en proceso de rehabilitación ambiental.

Temas pendientes en el POT	Estado actual del plan
Delimitación de áreas protegidas. 1 Año.	No se ha realizado.
Programa de incentivos para conformación de áreas protegidas. 1 año.	No se ha realizado.



Objetivo de la revisión

- Delimitación precisa del ecosistema estratégico "Serranía de las Baldías", El Yolombo y Parque Arví.
- Empezar estudios de delimitación y manejo de las áreas de protección con pendientes mayores de 45° y zonas de retiro de las quebradas.

Diseñar una clasificación adecuada de usos del suelo

Contenido del POT

Los lineamientos de los usos del suelo en el capítulo 1 del título 4 del acuerdo 012 del 2000 plantean:

- Una definición y clasificación.
- Entrega criterios de asignación de usos.
- Asigna categorías zona residencial, zona de comercio y servicios, zona industrial, zona dotacional e institucional y Zona Mixta.
- Clasifica usos según su régimen de interrelación:
 - Uso principal.
 - Uso complementario.
 - Uso restringido.
 - Uso prohibido.
- Asigna usos a las áreas vocacionales.



Temas pendientes en el POT

No quedaron temas pendientes en el POT.

Estado actual

La aplicación actual es difícil porque aunque los usos para ciertas zonas estén bien clasificados, el término de usos mixto presente en muchos de los tratamientos es ambiguo y permite usos muy diversos, yendo la mayoría de veces en contra de la tranquilidad del uso residencial y a que se presenten conflictos de usos.

Objetivo de la revisión

Se debe elaborar un estatuto que redefina la zonificación de usos del suelo y el régimen de interrelación, que oriente la zonificación de usos del suelo en función de la definición de una "Nueva Plataforma de Competitividad", que se incorpore el CIU y se debe repensar los usos urbanos y su articulación de tal manera que se de una sana mezcla de usos.



Sistema de espacio público

Contenido del POT

- La defensa del espacio público se menciona en las políticas como uno de los valores ciudadanos.
- Es uno de los sistemas estructurantes artificiales entre otros.

Esta formado por:

1. Red estratégica de espacio público que a su vez esta formada por el cordón de integración regional, la franja especial de espacio público, la puerta metropolitana y la red de andenes.
2. Red de parques que se conforma por la red de parques municipales.

Temas pendientes en el POT	Estado actual del plan
Se deberá hacer plan maestro para cada parque.	No se ha realizado.
El Departamento Administrativo de Planeación determinará el inventario de parques municipales, sectoriales y barriales del Municipio.	No se ha realizado.
En los corredores lineales estructurantes como espacios lineales estructurantes deberán definir una secuencia de espacios públicos a través de bulevares, parques lineales y andenes amplios que permitan la funcionalidad y continuidad peatonal sobre ellos.	No se ha realizado.



Objetivo de la revisión para el sistema de espacio público

- Evaluar y ajustar el cumplimiento en la implementación del sistema de espacio estructurante de espacio público que incluya el sistema de movilidad como uno de sus componentes esenciales.
- Articular todo la estructura y contenido del título al “plan de equipamiento y espacio público municipal”.
- Definir el concepto e importancia del término: red estratégica de espacio público”.
- Definir la jerarquía de los elementos constitutivos de la red.
- Elaborar el inventario detallado del espacio público.
- Calcular el índice efectivo de espacio público por habitantes.
- En las puertas urbanas definir los proyectos para su conformación, la validez del concepto y sus continuidad.
- Vías Jardín: Definir proyectos y acciones para su conformación.
- Franja Especial de Espacio Público “Llanura Aluvial del río Medellín-Aburrá”. Delimitación precisa, aclarar la calificación prevalente: unidad estratégica de planificación y/o franja especial de espacio público.
- Corredores lineales estructurantes: Definir e implementar acciones hacia su conformación.
- Plazoleta Estación Bello del Metro.
- Estructura de espacios públicos en las áreas de convergencias: Identificar la clase y jerarquía de la convergencia.
- Parques metropolitanos: Identificar su articulación conveniente con la estructura y dinámica urbana, definir proyectos y acciones hacia su conformación.

- Puerta metropolitana: Articularla al plan especial de equipamiento y espacio público, definir concepto e importancia, proyectos para su conformación.
- Parques municipales: Incluir los "Parques de Borde" incluidos en el suelo de protección.
- Parques urbanos: Identificar acciones y/o proyectos para su recuperación, mejoramiento, mantenimiento.
- Cesiones obligatorias de espacio público y equipamiento: Incluir estudio específico para desarrollos predio a predio y por plan parcial (según déficit identificado y modelo de ordenamiento), definir criterios para su localización, calidad paisajística, amoblamiento, criterios de recibo.
- Revisar y redefinir la destinación de cesiones de suelo público para equipamiento y espacio público hacia la llanura aluvial del río.
- Zonas receptoras de cesiones de suelo público derivadas del uso residencial: Definir cuáles son, su localización, instrumentos que permiten la cesión.
- Incorporar los criterios de diseño de las áreas de cesión destinadas a áreas deportivas y de equipamientos, al plan de equipamiento y espacio público.
- Incorporación del "manual del espacio público" y expediente urbano (elaborado por el Área Metropolitana).
- Se debe dar una guía de amoblamiento.



La movilidad

Contenido del POT

- Es uno de los sistemas estructurantes artificiales. Expresa que la red vial esta conformada por accesos municipales, ejes longitudinales, ejes transversales, anillo bidireccional de la zona centro, intersecciones, red de parqueaderos públicos y privados.
- Realiza la clasificación de las vías del sistema vial urbano.
- Identifica accesos viales al municipio.
- Define ejes transversales y longitudinales.
- Anillo bidireccional de la zona centro.
- Define red caminera.
- Define bulevares y habla de las intersecciones.
- Hace consideraciones ambientales para el funcionamiento espacial de la red vial.
- Define y hace análisis del sistema de transporte.

Temas pendientes en el POT

Estudio de red de transporte organizado en corredor agroindustrial. Este estudio no se realizó.

Estado actual del plan

- Plan de obras Obra 808 y Proyectos viales de conexión de las nuevas urbanizaciones con la malla vial existente y desarrollos internos. Se desmontó.



- Doble Calzada Niquía Hatillo y vía alterna Acevedo Machado (Proyectos Metropolitanos). Se esta realizando.
- Intercambio vial sobre el Río Medellín a la altura de la quebrada La García (proyecto metropolitano) Equipo Secretaría de Planeación. Hay diseños preliminares.
- Corredor vial "Vía parque" Quebrada La García. (ver propuesta de plan parcial por tramos). Se tienen estudios para Metroplus.
- Continuidad vías paralelas a las quebradas El Hato y La Loca. Incluye estudio y propuesta de prolongación vial hacia la zona

industrial de Fabricato. No

- Desarrollo vial paralelo a la Quebrada Seca. (complementario Proyecto Terranova y vía de acceso a Parque Montaña). No
- Ciclovía municipal. Están diseñadas.
- Optimización de la vía la banca, a través de la construcción de anillos rurales interveredales. En CNT la repavimentación.
- Proyectos metropolitanos: Con el establecimiento previo de convenios con entidades de mayor jerarquía.
- Circunvalar occidental: Debe replantearse el trazado preliminar con relación a la delimitación del nuevo perímetro urbano y a las zonas de expansión, dado que su carácter puede generar desarrollos urbanísticos inconvenientes no previstos. No se ha revisado.



- Corredor vial comercial autopista norte. (tramo comprendido entre la estación Madera del Metro y la Calle 44). No
- En la medida en que se vaya madurando algún proyecto en particular, de los que componen la totalidad de la trama vial propuesta, se deberá entonces avanzar en estudios más detallados, al igual que su incorporación como planes parciales o unidades de actuación urbanística.

Objetivo de la revisión para el sistema de movilidad

- Elaborar el plan municipal de movilidad y transporte, articulado al plan maestro de movilidad y transporte metropolitano y articulación de los contenidos revisados del POT.
- Unificar criterios para la clasificación de vías en los municipios del área metropolitana.
- Definir secciones viales para: Arterias menores (V-6), vías colectoras (V-7), vías de servicio, autopistas urbanas. En los accesos municipales: Diferenciar conceptos, manejo y conformación con "puertas urbanas" o en su defecto reevaluarlas.
- Por el sector plaza de mercado elaborar "Proyecto de construcción, ampliación, recuperación y mantenimiento de andenes".
- Definir los cruces de los ejes longitudinales con los ejes transversales y señalarlos en el plan respectivo.
- Establecer normas para la construcción de parqueaderos en las zonas comerciales e industriales.
- Elaborar "estudio de factibilidad para la prestación del servicio de transporte para personas discapacitadas".
- Definir los lugares restringidos para la ubicación de depósitos de buses y taxis.

- Definir los cruces que tendrá "Metrotren" o "Tren de Cercanías" en el municipio.
- Actualizar en el Artículo 115, la desestimación de la Obra 808.
- Incluir el plano de la red vial y de transporte rural con su respectiva jerarquía.
- Elaborar "estudio de desarrollo y puesta en operación de una red de transporte para el corredor agroturístico".
- Elaborar estudios de proyección vial en el municipio.
- Desestimular la localización de urbanizaciones que contemplen la accesibilidad peatonal como única alternativa.
- Establecer la prioridad de la comunicación vial con el Corregimiento San Félix a través de la vía La Banca, impulsar la gestión requerida para su culminación.
- Establecer criterios de trazado sobre la llanura aluvial para el corredor multimodal.
- Incluir el "Proyecto Metroplus, sobre la unidad estratégica Quebrada La García" al Plan municipal de movilidad y transporte.
- Establecer la estructura vial estructurante en las zonas de expansión.

Servicios públicos

Contenido del POT

- Da una definición.
- Se informa cuales son los elementos constituidos de la red de servicios públicos.
- Ámbito espacial de la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado.
- Define los servicios de agua, gas, servicios públicos, recolección de basuras.
- Plan general de expansión acueducto.
- Proyectos prioritarios de saneamiento en el suelo urbano.
- Planta de tratamiento de aguas residuales.
- Planes de ordenamiento y manejo ambiental de las subcuencas y microcuencas.
- Planes de manejo ambiental y zonas de preservación del sistema hídrico del municipio.
- Criterios ambientales para la identificación del lugar para la disposición final de Residuos Sólidos Urbanos (RSU).



Temas pendientes en el POT	Estado actual del plan
Convocatoria a lotes aptos para escombreras. 3 meses.	Se realizó
Reglamento para el funcionamiento de centros de acopio de escombros.	No se hizo, era inviable.
Concertación para disposición transitoria de RSU. 12 meses.	Era inviable.
Saneamiento del Río Medellín que ejecutara Empresas Publicas de Medellín, se consideran como proyectos prioritarios de saneamiento en suelo urbano los siguientes:	No se ha hecho.
<ul style="list-style-type: none"> • Construcción de colectores La Madera Norte. 	Si se han hecho algunos tramos.
<ul style="list-style-type: none"> • Construcción de colectores La Maruchenga Sur. 	Se han hecho algunos tramos.
<ul style="list-style-type: none"> • Construcción de colectores La Loca Sur. 	Se han hecho algunos tramos.
<ul style="list-style-type: none"> • Construcción de colectores de La quebrada El Hato. 	Si.
<ul style="list-style-type: none"> • Construcción de colectores quebrada La García, Norte y Sur. 	No.
<ul style="list-style-type: none"> • Construcción de colectores quebrada La Guzmaná. 	Se han hecho algunos tramos.
<ul style="list-style-type: none"> • Construcción de colectores quebrada La señorita. 	Se han hecho algunos tramos.
<ul style="list-style-type: none"> • Construcción de colectores quebrada La Avelina. Para la consolidación del ecoparque del cerro Quitasol, es decir de esta zona como espacio público, se debe diseñar mecanismos financieros que permitan la adquisición de los terrenos faltantes por parte del municipio de Bello. 	No.

Objetivo de la revisión de los servicios públicos

- Redefinir la cota de prestación de servicios públicos ante la presión de asentamientos ilegales
- Revisar y analizar de las condiciones de localización de la planta de tratamiento de aguas residuales de EPM en la llanura aluvial del río.
- Elaboración de los Planes de manejo de los cerros tutelares: Quitasol y la Meseta.
- Elaboración de los planes de manejo y estudios hidrológicos y manchas de inundación de las quebradas.
- Incorporación de los avances en materia de residuos sólidos urbanos y manejo de escombreras.



Convergencias

Contenido del POT

- Se da la definición.
- Clasificación de la Red de Convergencias Urbanas.
- Estas se dividen a su vez en primarias y secundarias.
- También se hace la caracterización y programas específicos para las convergencias urbanas.
- Primarias metropolitanas las primarias sectoriales y urbanas secundarias.
- Se plantean diferentes construcciones en 500 metros alrededor de la estación Niquía y el Éxito.
- Se hace programación de proyectos para las convergencias urbanas primarias metropolitanas.

Temas pendientes en el POT

Varios de los proyectos son:

- Proyecto vial: complementación e implementación de un sistema de carácter arterial municipal que conecte la convergencia con la mancha urbana del municipio, a través de la estructura hidrológica.
- Proyecto de renovación urbana: Proyecto que identifica los elementos de conservación y de renovación urbana a la luz de los nuevos potenciales que demanda su condición de - Convergencia de carácter Metropolitano, ubicados entre la Calle 24 y Calle 31 y entre la Carrera 50 y Carrera 53. Edificaciones de 10 pisos, zócalos comerciales y de servicios, parqueaderos, espacio publico, vivienda para estratos 4 y 5.



- Proyecto centro empresarial - comercial: Dotación de un conjunto de proyectos de oficinas que permitan albergar actividades financieras, administrativas, institucionales y de servicios complementarios. Localizado en al norte de la convergencia, entre la carrera 45 y la carrera 50.
- Proyecto de parque central: identifica acciones específicas sobre el espacio más importante de la convergencia para la articulación de la misma y de las manchas urbanas de las comunas aledañas (Acevedo, Madera) con la llanura aluvial del Río Aburrá y todos entre sí.
- Proyecto Universidad Minuto de Dios: Consolidación del uso, recuperación y puesta en valor de las instalaciones, adecuación del espacio publico aledaño, optimizar las condiciones de accesibilidad.

Estado actual

- No se ha hecho. Solo se hicieron obras en la zona centro .
- Se peatonalizó la calle 51 y la carrera 50 por una manzana en el costado occidental.

Estación Bello

- Proyecto vial: Concertación y construcción de un sistema de carácter arterial municipal que conecte.
- Proyecto talleres de los ferrocarriles nacionales y Fabricato: Recuperación urbanística y funcional de las antiguas instalaciones, como patrimonio, adecuación de las zonas aledañas como espacios públicos, cambio de uso compatible con la convergencia que vitalice la zona. Esta pendiente. En negociación con FENOCO.
- Proyecto de renovación urbana: Localizado en el costado norte de la convergencia, entre la quebrada la García y la carrera 50 y entre calle 44 y la intersección con la zona centro, intervención con el cambio de

tipologías de las edificaciones con 8 pisos de altura, procurando espacio público articulador, parqueaderos, zócalos comerciales y de servicios, vivienda para estratos 3,4. No

- Proyecto de articulación: Identificación de acciones que permitan la integración urbanística y funcional con la margen derecha del Río Aburrá, consolidación del Parque Metropolitano Tulio Ospina de recreación activa y diversiones, con el Polideportivo Tulio Ospina.

Estación Niquía

- Proyecto vial: Concertación y construcción de un sistema de carácter arterial municipal y metropolitano que conecte la mancha urbana del municipio con la llanura aluvial y con la otra banda del Río Aburrá, a través de la estructura hidrológica.
- Proyecto Polideportivo Tulio Ospina: Integración urbanística y funcional de las instalaciones, adecuación de las zonas aledañas, dignificar el acceso principal, articulación con el proyecto parque Metropolitano Tulio Ospina. Se tienen diseños.
- Proyecto finca Niquía: Recuperación urbanística y funcional de las instalaciones, puesta en valor como patrimonio, identificar el potencial dentro de la unidad estratégica puerta al norte de la metrópoli, asignación de uso que permita su revitalización. En proyecto parque comercial privado.
- Proyecto centro empresarial y de servicios: Constitución de un conglomerado de oficinas con sus servicios complementarios, centros comerciales, hotelería, restaurantes. Localizado en el costado nororiental de la convergencia, entre la diagonal 51 y diagonal 55 y entre la avenida 32 y la quebrada La García.
- También se mencionan proyectos para todas las comunas. No.

Objetivo de la revisión

- Replantear la generalidad de la estructura y el contenido de la temática, para articularla al plan especial de espacio público y equipamiento municipal.
- Complementar con nuevas convergencias conformadas recientemente: Éxito- Cámara de Comercio-futuro Carrefour).
- Definir el desarrollo, caracterización y normativa de la zona centro como convergencia urbana y/o como unidad estratégica de planificación. Éxito de Niquía - autopista norte



Equipamientos

Contenido del POT

Se enuncia la red de equipamientos.

- Se da definición.
- Se anuncian tipologías según la naturaleza del equipamiento: básico, singular y privado.
- Se dan criterios para la definición de estándares de dotación de equipamientos, para la localización de equipamientos urbanos básicos y singulares y criterios para la localización de equipamientos privados.
- Se dan lineamientos en la estructura urbana se expresan principios generales de localización de equipamientos de acuerdo a su categoría y escala.
- También se expone la naturaleza del equipamiento urbano en áreas de protección, la incidencia del plan sobre situaciones existentes.

Temas pendientes en el POT	Estado actual del plan
Definición de estándares para equipamientos.	No se realizó.
La Administración Municipal establecerá precisiones sobre las limitaciones en los índices de ocupación de parques y zonas verdes y compatibilidad de acuerdo al régimen de usos. 12 meses.	No se realizó.

Objetivo de la revisión

- Incorporación del avance contenido en el POT al plan especial de equipamiento y espacio público municipal.
- Incorporar los nuevos avances desarrollados en el proceso de revisión.
- Integración en la revisión del sistema de equipamientos con el sistema de espacio público del municipio de Bello, buscando armonía y desarrollo mancomunado.



Unidades estratégicas de planeación

Contenido del POT

En el capítulo III se da una definición. Se enuncian las UEP urbanas y sus propósitos: Unidad estratégica de planeación zona centro, unidad estratégica de planeación, llanura aluvial del Río Aburrá, unidad estratégica de planeación Quebrada La García.

En el capítulo VII se enuncian las unidades estratégicas rurales:

- Unidad estratégica corredor agroindustrial y turístico. Unidad estratégica Cerro Quitasol. Unidad estratégica asentamiento El Pinal.
- Unidad estratégica núcleo poblado San Félix. Distribución político-administrativa rural.

Temas pendientes en el POT	Estado actual del plan
Planes parciales para las unidades estratégicas de planeación. 24 meses.	No.
Presentar proyectos específicos necesarios para la intervención en la unidad estratégica de planeación corredor agroindustrial y turístico en los veinticuatro U.E.P., Cerro Quitasol, U.E.P, El Pinal U.E.P poblado San Félix en los 24 meses posteriores al plan.	No.
Una serie de proyectos en el espacio público para U.E.P Zona Centro La García.	Se han hecho en U.E.P.
Presentar proyectos específicos necesarios para la intervención en la U.E.P llanura aluvial Aburrá y en la U.E.P la García.	Se tienen estudios generales.

Vivienda



Contenido del POT

- En el CAPÍTULO IV en la estructura urbana se tiene el tema del tejido residencial. De este se da una definición y a continuación se definen y delimitan los sectores o comunas como unidades de participación ciudadana y se dan una serie de instrucciones en lo vial, en los equipamientos, en el transporte público etc., para su desarrollo. Se expresan algunas normas generales para los tratamientos en los bordes de los sectores o comunas
- TITULO VI. En este título se habla a su vez de los programas de vivienda de interés social (VIS), se dan elementos conceptuales y se habla de la ubicación en suelo urbano y de expansión.

Temas pendientes en el POT

Creación de entidad promotora de suelo urbano para VIS. 3 meses. Esta entidad no se creó. Esa labor es cubierta por

Estado actual

Esta entidad no se creó.

Objetivo de la revisión

- Emprender un estudio de la vivienda en el municipio y como hecho metropolitano, de acuerdo con los efectos espaciales, sociales, económicos que derivan de su localización.
- Debe ser ampliado al tema en general de la vivienda acorde a las condiciones socioeconómicas del municipio, donde se mejore la normatización que regula la construcción de urbanizaciones en el municipio.

- Elaborar normas para urbanizaciones y construcciones así como especificaciones o normas básicas que tenga en cuenta área mínima, cesiones y equipamiento, materiales y diseños urbanísticos, licencias de construcción y sanciones urbanísticas, servicios públicos domiciliarios.
- Empezar estudio de déficit real de VIS en el municipio, Vrs el déficit metropolitano y su incidencia en el municipio.
- Incorporar la propuesta de un banco de tierras e inmobiliario para su destinación sólo a la tipología de VIS.
- Redefinir la destinación del 100% del desarrollo en VIS en los suelos de expansión: Los Sauces, Los Mangos, La Camila, y el 70% en El Espejo.
- Definir donde reubicar vivienda.
- Definir el mecanismo para la legalización de barrios y la titulación de predios.
- Establecer los procesos de regularización urbanística al interior de los planes parciales de mejoramiento integral, como condición para llevar a cabo proyectos de legalización y titulación de barrios.



Patrimonio

Contenido del POT

El TITULO VII se denomina la protección del patrimonio arquitectónico, urbanístico, histórico y cultural .

- Elementos conceptuales.
- Bienes de interés cultural.
- Políticas para la valoración del patrimonio inmueble del municipio.
- Objetivos para la protección y valoración del patrimonio.
- Estrategias para la protección y valoración del patrimonio.
- Junta de protección del patrimonio urbano.
- Funciones de la junta de protección del patrimonio urbano.

Temas pendientes en el POT	Estado actual del plan
Creación de junta para el patrimonio cultural. 3 meses.	La junta para el patrimonio no fue conformada.
Se le se otorgaron facultades al alcalde municipal para que en los próximos tres meses a la aprobación del presente POT se reglamentaron las exenciones.	Las exenciones no se reglamentaron actualmente. Actualmente hay inconvenientes para la protección de las edificaciones de patrimonio pues no hay un plan de exenciones, estímulos o directrices para su uso y reciclaje.

Objetivo de la revisión para el patrimonio

- Incorporar el listado de bienes muebles e inmuebles de interés para el municipio en el acuerdo.
- Incorporar el plan especial de protección patrimonial, elaborado por el Área Metropolitana, en el caso de Bello, incluyendo los avances logrados.
- Delimitar las áreas de influencia de los bienes de interés cultural, la respectiva normativa e instrumentos que permitan su conservación y protección.



Los tratamientos

Contenido del POT

- Se expresan las finalidades y se designan los siguientes tratamientos: conservación, consolidación, renovación urbana, desarrollo y mejoramiento integral.
- Se dan unas normas generales constructivas. Por cada tratamiento se dan las modalidades y áreas de aplicación. Se dan las áreas mínimas para un plan parcial.

Temas pendientes en el POT

Cada tratamiento define una serie de parámetros para su aplicación y que se iban cumpliendo a medida que se dieran los desarrollos.

Estado actual

Los parámetros no se han cumplido a respecto a ubicación de infraestructura básica en tratamientos o a la enajenación de predios por el municipio o a las otras directrices que traen los tratamientos. Se tienen fichas normativas y esta para aprobación.



Objetivo de la revisión para los tratamientos

- Redefinición de los tratamientos urbanísticos definidos en el POT, así como la delimitación de sus polígonos.
- Revisión, ajuste y complementación de las normas de cada uno de los tratamientos urbanísticos, con énfasis las cesiones y aprovechamientos.
- Revisión, ajuste y complementación de las fichas normativas para el área urbana, con énfasis en una microzonificación normativa para la zona centro.
- Incorporación del avance al respecto en el proceso de revisión y ajuste del POT.
- Elaboración de fichas formativas para la zona rural.
- Elaboración de fichas normativas para las unidades estratégicas de planificación.



Los planes parciales

Implementar el concepto de convergencias urbanas. Insertar convenientemente para su mejor aprovechamiento el tratamiento de conservación.

Contenido del POT

Entre las directrices propuestas desde el Artículo 309 hasta el artículo 326 se plantea.

- Se define que es un plan parcial.
- Relaciona los planes parciales y las unidades de actuación urbanística.
- Da el contenido mínimo de un plan parcial.
- Expone los procedimientos para la formulación, aprobación y adopción de los planes parciales y las unidades de actuación urbanística.
- Da los parámetros urbanísticos de los planes parciales en suelo de expansión.
- Explica como es la vivienda de interés social en los planes parciales en suelo de expansión urbana.
- Expone como deben hacerse los planes parciales de mejoramiento integral en suelo de expansión urbana.
- Dice como el deber ser de los planes parciales prioritarios sobre suelo urbano.
- Delimita los de planes parciales de mejoramiento integral de VIS y VISP.

Temas pendientes del POT

- Elaborar planes parciales para las unidades estratégicas de planeación. 24 meses.
- Elaborar planes parciales de mejoramiento integral prioritario.

Estado actual del plan

Se realizó el plan parcial de Los Mangos y se realizó una unidad de gestión, en proyecto la segunda. Decreto 27 de 2002 no se ha ejecutado.

Se realizaron estudios generales de la unidad estratégica del río. Se debe validar y ajustar su desarrollo y pertinencia.

En trámite 2 planes parciales privados en suelos de expansión.

No se han elaborado planes parciales de mejoramiento integral, ni se han determinado cuales son los prioritarios.

Objetivo de la revisión

- Para facilitar la clasificación y priorización de los planes parciales, se deben elaborar las fichas normativas para todo el municipio, hacer efectiva la obligatoriedad de planes parciales prioritarios y buscar soluciones prácticas para su diseño.
- Definir lineamientos de ordenación sobre las redes estructurantes del territorio para los planes parciales.
- Promover la gestión pública - privada para la elaboración y desarrollo de los planes parciales prioritarios.
- Incorporar la metodología para la elaboración.



Normas básicas

Contenido del POT

- En todo el documento se dan especificidades que deben cumplirse y en el artículo 288 se dan unas normas generales para todos los tratamientos pero están incompletas o no están ajustadas a la realidad de ciertas zonas.

Temas pendientes en el POT	Estado actual del plan
Expedición y actualización de normas constructivas. 6 meses.	No se ha elaborado estatuto de normas básicas.
Normas para regular equipamiento urbano en áreas de protección. 12 meses.	No se han elaborado. Actualmente el municipio se rige por las normas constructivas de los acuerdos 11 y 38 de 1991 y que no corresponden a la realidad. En estas hay desmedro por el espacio público, áreas y frentes de lotes que no concuerdan con el ideal pensado para el municipio. Enfocado a la VIS.

Objetivo de la revisión

- Se debe elaborar un estatuto de normas básicas, del que ya se tiene un avance realizado por el área metropolitana. Este debe permitir la articulación de las expectativas de las normas en todos los tratamientos de una manera realista.
- Las zonas que se determinen como de mejoramiento integral podrían en estudios posteriores determinar sus propias normativas dentro de sus propios proyectos urbanos si allí se encontrasen fenómenos espaciales diferentes.



Instrumentos de gestión

Contenido del POT

- En el TÍTULO X se habla de las de las plusvalías urbanas.
- Se expone las áreas que son objeto del cobro de plusvalía por clasificación del suelo, las áreas objeto del cobro de plusvalía por mayor aprovechamiento del suelo, el procedimiento para el recaudo de plusvalías y la destinación del gravamen.

Temas pendientes en el POT	Estado actual del plan
Programa de incentivos para la conformación de áreas protegidas 1 año.	No.
El procedimiento para el recaudo de plusvalías.	No.
La creación del fondo municipal para el desarrollo urbano.	No.

Objetivo de la revisión de las plusvalías

- Incorporar el estudio sobre captación de plusvalías a escala metropolitana elaborado por el área metropolitana.
- Falta cartografía, procesos de concertación y cálculos.



Programa de ejecución y disposiciones varias

Contenido del POT

- Se dan unas determinaciones generales.
- Se dan cantidades a destinar en los sistemas generales urbanos y rurales y se da programa de ejecución.
- En cuanto a las disposiciones varias se determinan la vigencia, las autorizaciones para que el alcalde realice estudios suplementarios, y habla sobre las normas transitorias

Temas pendientes en el POT

Concertar con los municipios vecinos: Medellín, San Jerónimo, San Pedro, Copacabana y Guarne, la delimitación de los límites municipales, para presentar propuesta a la honorable asamblea y adoptarla mediante ordenanza. (1) año. No.

Objetivo de la revisión

- Se requiere elaborar el escenario financiero que garantice la realización de los compromisos establecidos en el presente proceso de revisión y ajuste del POT.
- Establecer la priorización y los costos respectivos de los resultados de la revisión del POT.
- Ajustar el programa de ejecución a la verdadera capacidad del municipio.
- Se debe complementar el desarrollo de modelo de comuna como unidades urbanas de planeación, intervención y gestión.



- Incluir y adoptar estudios sobre riesgos y amenazas que se han realizado.
- Complementar y aclarar algunos contenidos y redacciones del plan actual.
- Se debe adoptar los diferentes estatutos como el de espacio público, patrimonio, etc., mediante decreto posterior a la aprobación de la revisión. También por decreto. Definir zonas y áreas de transferencia de derechos de CNT, el pago de cesiones de obligaciones urbanísticas y para generación de nuevos SP.



Diseño y Diagramación

Mauricio Rodríguez Soto
E-mail: mauriciosoto@cis.net.co
Teléfono 217 47 91

Impresión

Fotográficas Mario Salazar y Cia. Ltda.
E-mail: fograficas@geo.net.co
Teléfono 351 10 29

