

**Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde**

DECRETO No. 0603 DE

(03 NOV 2022)

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

EL ALCALDE MUNICIPAL DE MONTERÍA, CÓRDOBA

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 6 del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el Acuerdo Municipal 003 de 2021, y

CONSIDERANDO:

Que los artículos 1 y 287 de la Constitución Política señalan que las entidades territoriales son autónomas para la gestión de sus intereses y, en consecuencia, como parte del núcleo esencial de la autonomía territorial, tienen la potestad de ejercer las competencias que les corresponden, expidiendo para el efecto regulaciones sobre los asuntos particulares de su competencia, dentro de los parámetros que señale la ley.

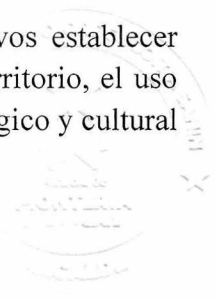
Que el artículo 209 superior consagra que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

Que según lo determinado por el artículo 311 ídem le corresponde a los municipios y distritos, ordenar el desarrollo de su territorio, así como prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Que de conformidad con el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, literal d, numeral 1, le corresponde a los Alcaldes Municipales *“Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y de la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente.”*

Que de conformidad con el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, literal a, numeral 6, le corresponde a los Alcaldes Municipales *“Reglamentar los acuerdos.”*

Que el artículo 1 de la Ley 388 de 1997 señala como uno de sus objetivos establecer mecanismos que permitan al municipio, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural





Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

Continuación del Decreto N°. 0603 DE 03 NOV 2022 **Pág. 2 de 19**

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres, así como la ejecución de acciones urbanística eficientes y, además, garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, entre otros.

Que los numerales 1, 3 y 4 del artículo 3 de la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio constituye una función pública, que tiene entre otros fines: “Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios”, “Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural” y “Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales”.

Que en tal sentido, el artículo 5 de la Ley 388 de 1997, define el ordenamiento del territorio municipal, como *“(…) un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales”*.

Que conforme con el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021 la función pública del ordenamiento territorial se ejerce *“(…) la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto (…)*

Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen. En los casos en que aplique deberán sustentarse en estudios jurídicos, ambientales, de servicios públicos, o los demás que se requieran para garantizar el conocimiento pleno del territorio y su viabilidad financiera, con soporte en la infraestructura necesaria para promover el desarrollo de ciudades ordenadas y planificadas, de conformidad con la reglamentación expedida por el Gobierno nacional”.





Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

Continuación del Decreto N°. 603 DE 03 NOV 2022

Pág. 3 de 19

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

Que en los términos del artículo 13 de la Ley 388 de 1997, los Planes de Ordenamiento Territorial tienen un componente urbano en el que se prevén las normas urbanísticas generales, estructurales y complementarias de que trata el artículo 15 de la misma ley.

Que según el numeral 2 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, las normas urbanísticas generales *“(…) son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones”*.

Que el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, *“Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley”*.

Que el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 preceptúa que compete a las reglamentaciones distritales o municipales determinar para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y en los casos de *“urbanización o construcción en terrenos con tratamiento de renovación urbana, señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.”*.

Que de conformidad con el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 *“(…) En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectado”. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”*.



Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

Continuación del Decreto N°.

603

DE

03 NOV 2022

Pág. 4 de 19

"Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 "PEMP" y se dictan otras disposiciones"

Que en el mismo sentido la Sección Primera del Honorable Consejo de Estado, mediante Sentencia del 31 de julio de 2014, dentro del proceso No. 25000232400020070023502, al analizar el contenido de los artículos citados con anterioridad señaló:

"(...) no resulta contrario a derecho que exista la posibilidad de concebir las metodologías que permitan distribuir las cargas y los beneficios de manera equitativa, cuando pretendan compensar componentes de cargas generales dada la función del producto inmobiliario que resulte de la urbanización. Por tanto, es posible que las autoridades territoriales establezcan fórmulas o ecuaciones que permitan establecer que aquellos que producen mayores beneficios dada la mayor incidencia de su proyecto para el desarrollo urbanístico del Distrito, deban por tanto tener mayor participación en las cargas urbanísticas.

Lo anterior teniendo de presente el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, norma según la cual corresponde a las "reglamentaciones" determinar las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general. Por tanto es posible que se puedan imponer cesiones frente a cargas generales, por cuanto estas cargas están dentro del espacio público en general.

(...) las cesiones que los propietarios de inmuebles hacen con destino a las vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, es obligatoria, por lo que le correspondía a la administración distrital expedir la reglamentación para las diferentes actuaciones urbanísticas (...)"

Que mediante el Acuerdo 003 de 2021, se adoptó la revisión general ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.

Que el artículo 289 del Acuerdo 003 de 2021 establece:

"(...) Artículo 289. Contenidos de las Unidades de Planificación - UDP. Las unidades de planificación - UDP, deberán precisar la estructura urbana y los usos, intensidades de usos, tratamientos y modalidades de tratamientos al interior del ámbito que la integran, normas volumétricas y de edificabilidad. y complementarán la asignación de medidas de mitigación de impactos Las UDP acogerán, desarrollarán y precisarán los siguientes contenidos:

1. Las disposiciones generales del POT, tales como el modelo de ocupación, las políticas, objetivos y estrategias.



Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

Continuación del Decreto N°. 603 DE 03 NOV 2022

Pág. 5 de 19

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

- 2. Los tratamientos y sus modalidades, así como las áreas de actividad y las zonas definidas de manera general en el POT.*
- 3. Los porcentajes mínimos exigidos en materia de cargas urbanísticas y las exigencias de aportes adicionales, así como las condiciones mínimas para el cumplimiento de éstos.*
- 4. Las normas de edificabilidad, volumetría y mezcla de usos, cuando aplique, en particular la norma de mezcla de usos principales, complementarios y condicionados según los tipos de vía.*
- 5. La definición de áreas para el cumplimiento del traslado y/o la aplicación de la compensación de cesiones urbanísticas, cuando estas puedan ser cumplidas en el ámbito de la UDP según los criterios de cargas, traslados y compensaciones definidos en el presente Plan.*
- 6. La definición de las normas de mezcla de usos por áreas de actividad, mediante sectores normativos y la exigencia de estacionamientos por usos bajo los mismos principios definidos en el POT.*
- 7. La precisión de la estructura urbana principal que definirá las reservas de infraestructura, en las UDP que incluyan áreas en tratamiento de desarrollo”.*

Que el artículo 420 define las Unidades de Planeamiento - UDP, así:

“Artículo 420 Unidades de Planeamiento - UDP-. Este instrumento tiene como propósito definir y precisar el planeamiento con norma de detalle que se considere pertinente para las diferentes zonas o sectores del suelo urbano del municipio de Montería, que dé respuesta a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto regional, con visión de sostenibilidad, para permitir un enfoque normativo diferenciado, en el marco de la normativa prevista en el presente Plan

Las unidades de planeamiento serán adoptadas por decreto expedido por el Alcalde, y podrán precisar los usos, intensidades de usos y edificabilidad al interior del ámbito que la integran.

(...) Parágrafo 2. La administración municipal en el marco de las UDP definirá la priorización y espacialización de proyectos y/o intervenciones y/o en general,



Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

Continuación del Decreto N°. 603 DE 03 NOV 2022

Pág. 6 de 19

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

acciones y actuaciones urbanísticas que siempre enmarcadas en este Plan, permitan incorporar expresamente instrumentos de gestión y financiación, asociados a tiempos tentativos de puesta en ejecución.

Que el artículo 469 del Acuerdo 003 de 2021, establece la facultad reglamentaria del Alcalde para desarrollar las normas para la implementación del plan de ordenamiento territorial en el municipio:

“Artículo 469. Reglamentación normativa.

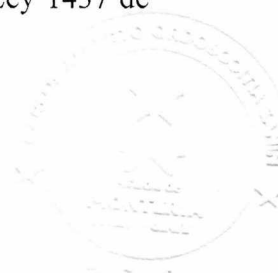
Las reglamentaciones que sean necesarias para la aplicación de las normas contenidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y de sus instrumentos y/o procedimientos de gestión, serán expedidas por el Alcalde, en ejercicio de su facultad reglamentaria permanente contenida en la Ley 1551 de 2012 (...)”

Que adicional a las anteriores consideraciones el Plan de Ordenamiento Territorial establecen los contenidos que deben incluir las Unidades de Planificación -UDP- y los aspectos relacionados con usos, intensidades de usos, estructura urbana, tratamientos y sus modalidades, asignación de medidas de mitigación de impactos y edificabilidad al interior del ámbito que la integran, a partir del diagnóstico del territorio en una escala de proximidad.

Que la Secretaría de Planeación Municipal adelantó el proceso de contratación CMA-SPM-014-2021 de 2021, cuyo objeto es la *“ELABORACIÓN DE LA NORMATIVA ESPECÍFICA NECESARIA PARA REGLAMENTAR LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO EN EL MARCO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2021-2033 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA”*

Que mediante Decreto Municipal 0542 del 3 de octubre de 2022 se modificó el Decreto Municipal 224 de 2019, *“Por la cual se declara el Centro histórico de Montería como Bien de Interés Cultural del Ámbito Municipal y se aprueba su Plan Especial de Manejo y Protección”*.

Que, frente al proceso de participación ciudadana para la expedición del presente acto administrativo, por ser de contenido general, le son aplicables las disposiciones contenidas en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997 y en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011.





Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

Continuación del Decreto N°. 0603 DE 03 NOV 2022

Pág. 7 de 19

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

1. Publicación del proyecto de acto administrativo. En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8° del artículo 8° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo —Ley 1437 de 2011, se invitó a la comunidad en general para que presentara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, mediante su publicación en la página Web de la Secretaría de Planeación, por un periodo de cinco (5) días hábiles entre el 19 y 26 de julio de 2022.

2. Atención de inquietudes por parte de la Secretaría de Planeación: En este punto se abrió un canal de atención personalizada en las instalaciones de la citada Secretaría.

Que en virtud del análisis técnico adelantado por la Secretaría de Planeación y las consideraciones señaladas por la Ley y la reglamentación municipal se encontró que la propuesta de adopción del UDP es viable.

En mérito de lo expuesto,

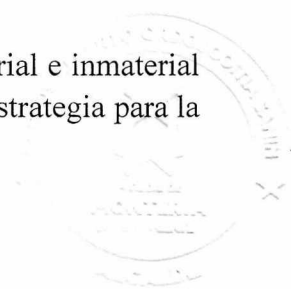
DECRETA

Capítulo I
Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto. Adoptar la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP”, según los términos establecidos en el presente Decreto.

Artículo 2. Objetivos de la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP”. Son objetivos de la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP”.

1. Precisar las disposiciones de usos y normas urbanísticas de aprovechamiento dentro del ámbito de aplicación de la unidad de planeamiento, conforme los lineamientos y directrices establecidos en el plan de ordenamiento.
2. Establecer un marco de definiciones de usos y normas de edificabilidad que reconozca y ordene las dinámicas de crecimiento y densificación
3. Propender por la conservación y protección del patrimonio material e inmaterial que se encuentra dentro del ámbito del Centro Histórico, como estrategia para la





Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

Continuación del Decreto N°. 0603 DE 03 NOV 2022 Pág. 8 de 19

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

generación de espacios urbanos para el desarrollo económico sostenible y la competitividad.

4. Facilitar y promover la implementación de mecanismos de compensación y traslados de cargas urbanísticas, como instrumentos de gestión y financiación para la conservación y sostenibilidad de los valores patrimoniales, así como la ejecución de los programas y proyectos definidos en el plan de ordenamiento dentro del ámbito de la UDP.

Artículo 3. Delimitación y ámbito de aplicación. La Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” se delimitan en la planimetría que hace parte integral del presente Decreto:

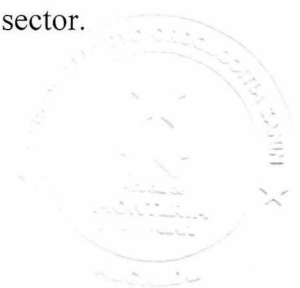
1. Plano 1 de 4 “*Edificabilidad permitida*”.
2. Plano 2 de 4 “*Usos permitidos Plano 1*”.
3. Plano 3 de 4 “*Usos permitidos Plano 2 Dotacional y uso de alto impacto*”.
4. Plano 4 de 4 “*Estructura Urbana*”

Artículo 4. Definiciones. con el fin de precisar conceptos que promuevan la implementación efectiva de la norma urbana contenida en el plan de ordenamiento territorial del municipio, se establecen las siguientes definiciones:

1. Estructura urbana principal. La estructura urbana principal de la UDP, consignada en la Plano n.º 4 que hace parte integral del presente decreto, se sustenta en la articulación de los elementos que corresponden a la Estructura Ecológica Principal, el sistema de movilidad, el sistema de espacio público y sistema de Equipamientos. Esta estructura tiene por objeto establecer directrices de ordenamiento urbano, así como definir las orientaciones para la aplicación de los instrumentos de gestión previstos en el presente decreto.

No obstante, en los instrumentos de planeamiento que se planteen en desarrollo del POT, podrán efectuarse las precisiones a que haya lugar, sin desvirtuar los lineamientos generales aquí señalados.

2. Áreas de actividad. Las áreas de actividad corresponden a porciones del suelo urbano, definidas previamente en el plan de ordenamiento municipal, que, en atención a los lineamientos del modelo de ocupación, de la estructura urbana existente y proyectada, define el régimen de uso principal, complementarios y restringidos dentro de cada sector.





Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

Continuación del Decreto N°. 0603 DE 03 NOV 2022

Pág. 9 de 19

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

3. Sector normativo. Corresponden a la confluencia entre el área de actividad y el tratamiento urbanístico. El sector normativo define las obligaciones y derechos respecto de la utilización del suelo.

Artículo 5. Estructura urbana principal de la UDP. La estructura urbana principal se identifica en el Plano 4 “Estructura Urbana Principal”. establecer directrices de ordenamiento urbano, así como definir las orientaciones para la aplicación de los instrumentos de gestión previstos en el presente decreto.

1. Centralidades. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal 003 de 2021, en la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” se precisan las centralidades urbanas previamente definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, así:

1.1. Centro Histórico. Acorde a lo definido en el artículo 223 del Acuerdo 003 de 2022, el centro histórico constituye una centralidad urbana, en la cual se promueve la instalación y mezcla de usos comerciales, residenciales y de servicios, que permitan la revitalización de centro así como la conservación de los valores patrimoniales y que debido a las condiciones urbanísticas y de usos debe contar con un manejo especial de las mitigación de impactos.

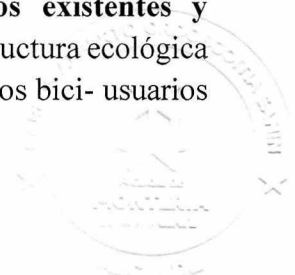
2. Elementos de la malla vial en la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP”. La malla vial en la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP”, es la siguiente:

2.1. Malla vial arterial. Está destinada a conectar los diferentes sectores de la ciudad con la región y con los municipios cercanos, esta malla se constituye por los tipos de vías V-1, V-1 con canal, V-1E, V-2, V-2E, V-3 y V-3E.

2.2. Malla vial Colectora. Articula y conecta la malla vial arterial con la malla vial local, por lo que está conformada por los tipos de vías V-4, V-5, V-6 y V-3E.

2.3. Malla vial local. Corresponde a los corredores de menor jerarquía que se ubican al interior de los sectores residenciales o comerciales, la cual se encuentra integrada por los tipos de vías V-7, V-8, V-9.

2.4. Red de Cicloinfraestructura. Corresponde con los elementos existentes y proyectados, los cuales se conectan mediante calzadas, andenes, estructura ecológica o alameda. Esta conexión propenderá por una fluida circulación de los bici- usuarios garantizando su confort y seguridad.





Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

Continuación del Decreto N°. 0603 DE 03 NOV 2022 Pág. 10 de 19

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

3. Espacio Público. El espacio público estará compuesto por elementos constitutivos que se clasifican en “*Constitutivos Naturales*” y “*Constitutivos Artificiales o contruidos*”. Estos elementos configuran un sistema de relaciones funcionales que permiten concretar un sistema estructurante para la ocupación del territorio, favoreciendo el disfrute de todos los habitantes y aumentando la cobertura de espacios públicos efectivos.

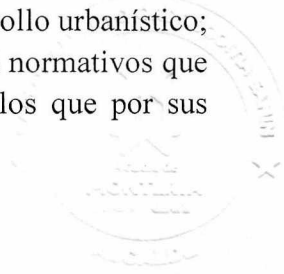
En el ámbito de la UDP se identifican los siguientes elementos de espacio público:

CLASIFICACIÓN	NOMBRE	Descripción
Constitutivos Artificiales o contruidos	Parque Central Simón Bolívar	Se caracterizan por poseer un ámbito de influencia que abarca la dimensión de las comunas. El Parque Simón Bolívar está identificados como elementos del Espacio Público del Patrimonio Material Inmueble del Grupo Urbano.
	Parque del Campesino	Tiene un ámbito barrial y por su tamaño permiten el desarrollo de actividades recreativas de tipo contemplativo y lúdico
Constitutivos Naturales	Parque Lineal Sinú sector centro	Se deberá consolidar como corredor ecológico, recreativo y de conectividad, mediante la continuación del parque sobre la rivera del río.

4. Equipamientos. El Acuerdo Municipal No. 003 de 2021 dispuso que el sistema de equipamientos estará conformado por tres grupos que son i) Equipamientos sociales; ii) Equipamientos de servicios básicos; y iii) Equipamientos de productividad. Estos equipamientos podrán estar ubicados en espacios y edificaciones que combinan varios tipos, usos complementarios y se integran espacialmente al espacio público.

Los equipamientos serán clasifican según su escala de cobertura o impacto, entre las que se incluyen la escala Regional, Urbana, Zonal y Local. La escala regional, incluye equipamientos de mayor impacto, con cobertura municipal y supramunicipal; la escala urbana, contiene la cobertura municipal y supramunicipal; la escala zonal, cubren un ámbito asimilable a comunas; y finalmente, la escala local se refiere a los equipamientos de bajo impacto con cobertura barrial.

Respecto a los equipamientos de servicios sociales se promueve su permanencia y la generación de nuevos equipamiento, mediante los procesos de desarrollo urbanístico; para los equipamientos de servicios básicos, se buscan mecanismos normativos que permitan aprovechar los suelos mediante la reubicación de aquellos que por sus





Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

Continuación del Decreto N°. 0603 DE 03 NOV 2022 Pág. 11 de 19

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

actividades representan impactos urbanísticos negativos; y para los equipamientos de productividad, se busca generar incentivos normativos para su implantación en el suelo de desarrollo o suelo de expansión.

En la UDP 5-01 “PEMP” se identifican los siguientes equipamientos:

GRUPO	DEFINICIÓN	COMPONENTE
Equipamientos sociales	“Son aquellos que se consideran necesarios para la prestación de servicios sociales esenciales. Tienen como objetivo mejorar la calidad de vida y su localización se orienta a cubrir las demandas de la población”	Educación Cultura Deporte Recreación Salud Bienestar social Culto Desarrollo Comunitario
Equipamientos de servicios básicos	“Son aquellos destinados a apoyar el funcionamiento de los sistemas de soporte urbanos y para el desarrollo de actividades asociadas a la función pública”	Seguridad ciudadana Defensa y justicia Administración pública Abastecimiento Cementerios y servicios funerarios Servicios básicos asociados al sistema de movilidad Servicios básicos asociados a sistemas matrices de servicios públicos
Equipamientos de productividad	“Son aquellos provistos por el Estado o en asocio con este, que ofrecen espacios para fortalecer la productividad local”	Recintos de exposiciones y convenciones Centros de albergue animal Centros de economía naranja

Parágrafo 1. La Secretaría de Planeación definirá y precisará las zonas de reserva vial de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 193 del Acuerdo 003 de 2021. . Los predios sobre los cuales se hayan demarcado zonas de reserva vial podrán ser adquiridos o gestionados en los términos establecidos en el artículo 194 del Acuerdo 003 de 2021.

Parágrafo 2. En la ejecución de las actuaciones urbanística dentro los predios localizados sobre la malla vial arterial deberá cederse las zonas no edificables, de uso público y de control ambiental, las cuales tienen como principal objetivo aislar el entorno del impacto generado por las vías y mejorar paisajística y ambientalmente el entorno.

Parágrafo 3. Cuando por la construcción de vías se generen culatas sobre las mismas se podrán habilitar las fachadas con frente a la vía.

Capítulo II
Normas Urbanísticas





Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

03 NOV 2022

Continuación del Decreto N°. 603 DE Pág. 12 de 19

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

Artículo 6. Sectores normativos de la UDP. Los sectores normativos de la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP”, se identifican en los planos 1, 2 y 3 anexas al presente Decreto, y son los siguientes:

UDP	Sector normativo	Subsector	Área de actividad	Tipo	Tratamiento	Norma POT
5-01 “PEMP”	1	Sector Único	Central	Espacio Público	Conservación	Artículo 265 y ss
5-01 “PEMP”	2	I, II, III, IV, V, VI	Central	Central, DotacioNal, Ejes Múltiples y	Conservación	Artículo 265 y ss
5-01 “PEMP”	3	I,II,III, IV, V	Central	Residencial Mixto, Central, DotacioNal, Ejes multiples	Renovación - Reactivación	Artículo 256 y ss

Subcapítulo I
NORMAS SOBRE USOS

Artículo 7. Disposiciones aplicables a las Área de actividad y usos del suelo. Las áreas de actividad definidas para las zonas localizadas dentro de la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” son:

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	Residencial Mixto: corresponde a las zonas en donde se les permite la mezcla de usos residencial y de comercio, con menos restricciones en cuanto a escala y localización y cumpliendo en lo casos que requiera la definición de las medidas de mitigación de impactos.
ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA	1. Área de Actividad Central: corresponde a los zonas comprendidas dentro del centro histórico el cual dado a su condición de centralidad urbana, se promueve una mayor mezcla de usos comerciales, de servicios y residenciales, dentro del cual debe armonizarse las normas urbanas específicas con las disposiciones del PEMP
	2. Ejes Múltiples: corresponde a las zonas que dada su localización estratégica y su papel en la conectividad entre las centralidades y nodos de actividad económica, soporta usos de mayor escala y de localización restringida.



Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

Continuación del Decreto N°. 0603 DE 03 NOV 2022 Pág. 13 de 19

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

AREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL	Zonas o sectores de la ciudad con un área mínima de 5.000 m2, en las cuales predomina la presencia de usos dotacionales so equipamientos, en los cuales se pretende garantizar la permanencia de estos, permitiendo una mezcla moderada de usos complementarios, conforme a los cuadro anexos 7 y 8
---------------------------------	---

Artículo 8. Régimen de usos específico. El régimen de usos específico para la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” se identifica en el Plano 2 “Usos Permitidos plano 1” y en el Plano 3 “Usos Permitidos plano 2 Dotacional y Usos de alto impacto” . Para su aplicación se tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

- 1. Usos del suelo urbano.** Los usos corresponden con las actividades que se pueden desarrollar en los predios de propiedad privada o bienes fiscales, que serán habilitados únicamente mediante licencia de construcción o adecuación funcional de conformidad con la delimitación de las áreas de actividad y demás condiciones contenidas en el presente decreto y su planimetría anexa.
- 2. Área neta del uso.** La determinación de las escalas de los usos del suelo se realiza en función del área neta del uso, la cual corresponde al total del área construida, excluyendo: azoteas, terrazas y cubiertas sin cubrir o techar: área de las instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones: cuartos de residuos, cuartos técnicos y ductos; puntos fijos, corredores y circulaciones comunes necesarias para acceder a las unidades internas. No contarán en el área neta del uso los cupos de parqueo que se ubiquen hasta en máximo dos niveles de parqueo de edificios de vivienda, siempre que estos cumplan con la norma de manejo de pisos de parqueo y fachadas contenida en el presente Plan.

Se calcularán en el área neta del uso las áreas habitables o destinadas a la permanencia de personas, así como espacios generados para el funcionamiento del uso principal y complementarios de la edificación. En equipamientos destinados a cementerios se contabilizarán dentro del Área Neta del Uso las construcciones para bóvedas, cenizarios y osarios.

El área neta del uso es la base para calcular las cuotas de estacionamientos, equipamiento comunal e índice de construcción definidos en el presente Plan.

- 3. Clasificación de actividades económicas – CIU.** La clasificación de los usos del suelo urbano y de expansión se relaciona con las definiciones de actividades



Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

Continuación del Decreto N°.

603

DE

03 NOV 2022

Pág. 14 de 19

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

económicas mediante los códigos CIU, acogidos por la Resolución 139 de 2012 del Departamento Administrativo Nacional de Estadística o la norma que la modifique.

La Secretaría de Planeación Municipal, podrá mediante resolución motivada, clasificar u homologar posteriormente los usos que no estén previstos en el Plano 2 “Usos Permitidos” o aquellos que se modifiquen en la clasificación CIU por parte del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, con el fin de asignarle las condiciones normativas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en las UDP.

- 4. Habilitación de usos.** La habilitación de un uso del suelo se logra mediante licencia urbanística en cualquiera de sus modalidades, ya sea que el uso se haya habilitado en la licencia original o se habilite mediante licencia de adecuación. Cuando la implantación de un uso requiera de acciones específicas de manera previa o posterior a la construcción de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial o la normatividad nacional aplicable, estas serán parte de las obligaciones del urbanizador y/o constructor, y deberán estar expresamente consignas en la respectiva licencia urbanísticas.

Las edificaciones preexistentes a la entrada en vigencia de este Plan y sus instrumentos reglamentarios, localizadas en sectores normativos donde no se permite el uso según las nuevas normas y que demuestren mediante licencia urbanística ejecutada haber cumplido con las normas anteriores vigentes, podrán mantenerse en los sitios donde se han establecido, con excepción de los usos clasificados como de localización restringida y/o alto impacto, o industriales de escala regional, los cuales, de estar prohibidos, no podrán permanecer en el sector específico y deberán reubicarse en sectores donde se permita, en un término máximo de 2 años a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto.

Los usos condicionados o restringidos que estén permitidos en el área de actividad deberán realizar las acciones de mitigación requeridas según su escala, según la norma contenida en el presente Plan. En todo caso, los usos del suelo deberán atender las normas ambientales y sanitarias que les sean aplicables según la normatividad vigente.

Parágrafo. El desarrollo de los usos del suelo dentro de los sectores normativos de la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” se sujeta a las disposiciones establecidas en el Subcapítulo 5 “De las medidas de mitigación” y al Cuadro anexo n.º 8 “Usos y áreas de actividad urbana” del Acuerdo 003 de 2021.



Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

Continuación del Decreto N°. 0603 DE 03 NOV 2022

Pág. 15 de 19

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

Artículo 9. Directrices de implantación y regularización para el manejo de impacto. Los usos del suelo permitidos, complementarios o restringidos en las áreas de actividad de la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” deberán cumplir con las directrices de implantación y regularización para el manejo de impactos cuando corresponda con aquellos señalados en el numeral 1 del artículo 324 del Acuerdo 003 de 2021.

Los usos preexistentes a la entrada en vigencia del Acuerdo 003 de 2021 deberán desarrollar las acciones necesarias para su regularización dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigencia del presente Decreto, de conformidad con lo establecido en el artículo 324 ibidem.

Subcapítulo II
NORMAS SOBRE TRATAMIENTOS

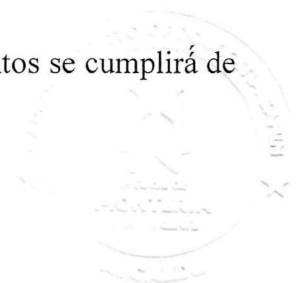
Artículo 10. Tratamiento de Urbanísticos. De conformidad con lo establecido en el componente urbano del POT y en el Plano 29 U-Tratamientos Urbanísticos, en el Plano 1 de 4 “*Edificabilidad permitida*” se identifican los tratamientos urbanísticos aplicables en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP”.

Parágrafo. Los predios sometidos al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación podrán adelantar la formulación de un plan parcial, aplicando las disposiciones del tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, siempre que el área de terreno sea mayor a una (1) hectárea, conforme con lo establecido en el parágrafo del artículo 258 del acuerdo 003 de 2021

Artículo 11. Cargas urbanísticas. Los predios sometidos al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación podrán acceder al índice de construcción adicional, cumpliendo con alguna de las siguientes condiciones:

1. Adelantando las respectivas compensaciones al fondo de compensación creado en el Acuerdo Municipal 013 de 2017.
2. Asumiendo cargas urbanísticas generales en el ámbito del proyecto o de la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP”.

Artículo 12. Estacionamientos. La exigencia de cupos de estacionamientos se cumplirá de la siguiente manera:





Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

03 NOV 2022

Continuación del Decreto N°. 0603 DE _____

Pág. 16 de 19

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

1. Dando aplicación a los índices definidos en el artículo 314 del Acuerdo 003 de 2021 o la norma que lo modifique o sustituya, o aquella que lo reglamente.
2. En los casos que lo requiera, de acuerdo a las condiciones urbanísticas de necesidad, corrección y mitigación de impactos de definidas a través de la formulación de un estudio de movilidad
3. De acuerdo a las disposiciones que establezca el Plan Maestro de Movilidad, cuando este haya sido adoptado.

Capítulo III
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

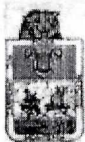
Artículo 13. Mecanismos de reparto e instrumentos de gestión y financiación. Constituyen mecanismos de gestión de suelo asociados a la conformación de sistemas generales, entre otros, los previstos en la reglamentación relativa a la participación municipal en plusvalía, la contribución por valorización, el sistema de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios, y aquellos asociados a los diferentes tratamientos urbanísticos e instrumentos de planificación.

Artículo 14. Transferencia de derechos de construcción y desarrollo. Es un mecanismo de distribución equitativa de cargas y beneficios que consiste en asignar índices de construcción transferibles a los predios o inmuebles sometidos al tratamiento de conservación.

Los índices de construcción podrán ser vendidos a los propietarios de terrenos localizados en suelo urbano sometido al tratamiento de renovación urbana en el ámbito de la UDP reglamentada en este Decreto que estén interesados en acceder a las edificabilidades adicionales a las básicas establecidas en la zona donde se encuentren localizados.

Para la implementación de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo se tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

1. **Zonas generadoras.** Las zonas generadoras de derechos de construcción y desarrollo serán los terrenos sometidos al tratamiento de conservación para los predios o inmuebles de interés cultural del Nivel 1, Nivel 2 y Nivel 3 señalados en el “Plan Especial de Manejo y Protección” y lo colindantes con estos que vean restringida su edificabilidad máxima permitida por la conservación del paisaje cultural.



Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

Continuación del Decreto N°.

0603

DE

03 NOV 2022

Pág. 17 de 19

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

2. **Zonas receptoras.** Corresponde a los suelos delimitados como tratamiento urbanístico de renovación urbana en el ámbito de las UDP que expresamente se indiquen como receptoras de derechos de construcción y desarrollo.
3. **Características de los certificados de derechos de construcción y desarrollo.** Cada certificado de derechos de construcción representará los metros cuadrados de construcción transferidos y que podrán concretarse en el marco del trámite de licenciamiento para los predios sometidos al tratamiento de renovación urbana. Estos tendrán como mínimo las siguientes características:
 - 3.1. Indicarán el nombre y documento de identidad del titular, y las áreas donde podrán ser utilizados y serán entregados por el tenedor en la Curaduría en el momento de solicitar la licencia urbanística respectiva.
 - 3.2. Podrán ser transferidos a terceros.
 - 3.3. Tendrán una vigencia máxima de seis años, durante la cual no podrán ser afectados por cambios normativos que se aprueben con posterioridad a su expedición.

Parágrafo 1. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Decreto, la Secretaría de Planeación adoptará mediante resolución los procedimientos, protocolos o manuales operativos que sean necesarios para la implementación del presente artículo.

Parágrafo 2. La Secretaría de Planeación llevará un registro y control de la cantidad de derechos de construcción y desarrollo que se generen y transfieran, de las solicitudes de licencias de construcción en las cuales se pretendan incorporar y de su utilización.

Artículo 15. Definición de áreas para el cumplimiento del traslado y/o la aplicación de la compensación de cesiones urbanísticas. Las áreas para el cumplimiento del traslado y/o la aplicación de la compensación de cesiones urbanísticas se identifican en el Plano 4 “Estructura Urbana Principal” de este Decreto.

Capítulo IV
DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 16. Situaciones jurídicas consolidadas. Los actos administrativos de contenido particular y concreto que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y los derechos y las obligaciones contenidas en ellas. Las



Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

Continuación del Decreto N°.

0603

DE

03 NOV 2022

Pág. 18 de 19

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

normas urbanísticas definidas en el presente Decreto respetarán situaciones jurídicas consolidadas de contenido particular y concreto, y se aplicarán sin perjuicio de los derechos de construcción y desarrollo autorizados en las licencias urbanísticas y actos administrativos de legalización urbanística debidamente expedidos y ejecutados, atendiendo a la Constitución y la Ley.

Artículo 17. Solicitudes de licencias urbanísticas y reconocimientos. Las normas consignadas en el presente Plan, respecto de las licencias urbanísticas, se aplicarán teniendo en cuenta las siguientes disposiciones:

1. Las solicitudes de actos de reconocimiento y licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades así como el reconocimiento de edificaciones existentes, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación en legal y debida forma, como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, salvo que el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Decreto.
2. Para los anteproyectos de autorización de actuaciones urbanísticas en bienes inmuebles de interés cultural de que trata el artículo 2.2.6.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, se tendrá en cuenta las siguientes condiciones:
 - 2.1. Los titulares de los anteproyectos de intervención para Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico y/o sus colindantes que, antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto, estén radicados de manera completa tendrán derecho a que su aprobación, así como la licencia de construcción respectiva se les conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación del anteproyecto. En este evento, la radicación en legal y debida forma de la solicitud de la licencia de construcción se deberá hacer en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la aprobación del anteproyecto, salvo que el interesado manifieste de manera expresa y escrita su voluntad de acogerse a las normas generales y específicas del presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
 - 2.2. Los titulares de los proyectos de intervención para Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico y/o sus colindantes, debidamente aprobados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto, tendrán derecho a que se les conceda la licencia de construcción con base en la norma urbanística vigente al momento de la



Alcaldía de Montería
Despacho del alcalde

Continuación del Decreto N°. 603 DE 03 NOV 2022 Pág. 19 de 19

“Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 “PEMP” y se dictan otras disposiciones”

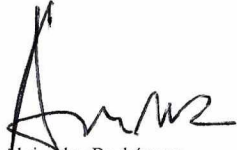
radicación del anteproyecto, siempre y cuando la solicitud de licencia sea radicada en legal y debida forma en un plazo máximo de seis (6) meses contado a partir de la expedición del presente Decreto, salvo que el interesado manifieste de manera expresa y escrita su voluntad de acogerse a las normas generales y específicas del presente Decreto y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.


Artículo 18. Vigencia. El presente decreto rige a partir del día siguiente a su publicación, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.


03 NOV 2022



CARLOS ORDOSGOITIA SANÍN
Alcalde municipio de Montería.





Elaboró: Alejandro Rodríguez
R.L. Geografía urbana SAS.
Contrato de consultoría CMA-SPM-014-2021

Aprobó: Julio Eliecer Lora Hernández 
Secretario de planeación municipal

Jhon Nel Rodríguez Sanchez 
Coordinador POT

Revisó: Freddy Vásquez Montoya 
Abogado secretaría de planeación.

Daniel Patrón Pérez 
Asesor jurídico secretaría de planeación

Karina Carrascal Socarras
Jefe asesora oficina jurídica

Asesor de despacho 