

ALCALDÍA DE
Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN 0035 DE 2017

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería.

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

En ejercicio de las facultades legales, en especial las que le confieren el artículo 8 y las demás disposiciones del Decreto Municipal 578 de 2003, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 408 del Acuerdo 018 de 2002 por el cual se formula y adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería, señala que los instrumentos de planeamiento urbanístico son todos los actos expedidos conforme a la ley que contengan decisiones administrativas, referidas al desarrollo urbano o al ordenamiento territorial.

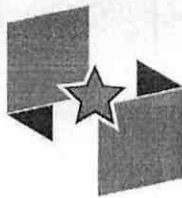
Que dentro de esos instrumentos de planeamiento se incluyen el programa de ejecución, los planes parciales, los planes locales, los planes especiales y los decretos del Alcalde, mediante los cuales se desarrolle y se reglamente el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el Decreto Municipal 578 de 2003, en su Artículo 1, define los planes de implantación como "[...] **instrumentos para la aprobación y reglamentación del comercio regional y del comercio urbano, los dotacionales de escala regional y urbana, los servicios automotores, y los servicios de alto impacto de escala regional y urbana en especial los dedicados a la venta de combustible y a los de diversión y esparcimiento.**" (Negrilla fuera de texto)

Que el plan de implantación tiene por objeto **evitar los impactos urbanísticos negativos en las zonas de influencia** de los predios en los que se vayan a desarrollar los usos mencionados.

Que de acuerdo con el Artículo 2, del mencionado Decreto 578 de 2003, los "[...] Planes de Implantación se consideran viables siempre y cuando se cumpla, como mínimo, con los siguientes aspectos:

- a) Cuando el uso para el cual se plantee sea permitido en el sector, tal y como lo establece el documento técnico de soporte del POT y la ficha reglamentaria correspondiente.
- b) Cuando los predios objeto del plan estén destinados al uso que se quiera implantar. En caso de la existencia de otros usos o del planteamiento de uno nuevo, solo se considera el Plan, si este es complementario al uso Principal, o en el peor de los casos restringido en el sector.



ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

- c) *Cuando se enmarquen dentro de las clasificaciones de uso y tipo mencionadas en el artículo 1 de este Decreto. En caso de que exista divergencia entre la capacidad actual y la proyectada del uso.*
- d) *Cuando la Secretaría de Planeación Municipal determine, a partir de la información suministrada por el interesado, la capacidad de sector para acoger y soportar el uso propuesto.*

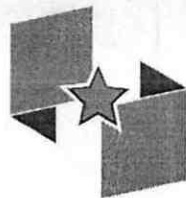
Que mediante radicado No. 15066, del 12 de octubre de 2016, el arquitecto Gabriel Arango solicitó consulta normativa y viabilidad para el desarrollo de un proyecto de usos mixtos en predios localizados en la intersección de la Calle 44 con Avenida Circunvalar; comunicación que fue respondida por la Secretaría de Planeación Municipal mediante Oficio S.P.M. No. 1823, del 4 de noviembre de 2016, indicando la necesidad de revisar algunas condiciones de la densidad propuesta y las condiciones del espacio público.

Que mediante radicado No. 17485, del 26 de diciembre de 2016, el arquitecto Gabriel Arango solicitó viabilidad y requerimientos para proyecto urbanístico denominado **Centro Empresarial Montebello**, el cual incluiría los usos de hotel, oficinas y vivienda multifamiliar, a ser desarrollado en cuatro etapas, en los predios objeto de la consulta anterior; comunicación que fue respondida por la Secretaría de Planeación Municipal mediante Oficio S.P.M. N° 2154 de 2016, del 29 de Diciembre de 2016, indicando la necesidad de desarrollar el proyecto a partir de un instrumento de planeamiento de mediana escala e indicando los requerimientos normativos y las determinantes para el desarrollo de un proyecto urbanístico general

Que mediante radicado No. 19560 del 9 de marzo de 2017, el señor Sergio Gallón Villegas amplió la información del proyecto anteriormente radicado y solicitó aclaración con respecto a los temas relacionados con las cesiones, las cargas urbanísticas, las compensaciones y demás aspectos relativos a los instrumentos de planeamiento más adecuado para el desarrollo de la iniciativa.

Que el proyecto propuesto se localiza en la pieza urbana Ciudad Central, dentro de la UDP 230 Villa Olímpica - Los Ángeles, sector normativo 10, subsector II; cuya normativa urbanística define para estos predios un **área de actividad de comercio y servicios** y un **tratamiento de consolidación con cambio de patrón**.

Que teniendo en cuenta la normativa urbanística definida por la ficha normativa de la UDP 230 Villa Olímpica - Los Ángeles y las características del proyecto propuesto, la escala de los usos y el carácter urbano del proyecto, se determinó que el instrumento de planeamiento adecuado es el Plan de Implantación para cuya formulación debían tenerse en cuenta los requerimientos y las determinantes urbanísticas definidas previamente mediante Oficio S.P.M. N° 2154 de 2016, del 29 de Diciembre de 2016.



ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**, Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

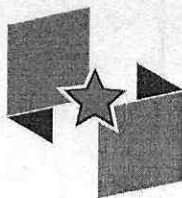
Que en virtud de lo anterior, mediante el radicado No. 20487, del 5 de abril de 2017, el señor Diomedes Javier Cogollo Negrete, con tarjeta profesional No. 0870058273, presentó ante esta Secretaría solicitud de estudio y aprobación de la propuesta de formulación del Plan de Implantación en los siguientes predios:

Dirección	Mat. Inmobiliaria	Ref. Catastral	Área (IGAC)	Propietario
Carrera 14 No. 43-76	140-130209	01-01-0783-0006-000	10.313,0 m ²	Centro Empresarial Montebello S.A.S
Calle 43 No. 14-43	140-160028	Sin información	2.256,0 m ²	Centro Empresarial Montebello S.A.S
Calle 43 No. 14-75	140-131513	01-01-0783-0008-000	855,0 m ²	Centro Empresarial Montebello S.A.S
Calle 43 No. 14-99	140-131514	01-01-0783-0009-000	854,0 m ²	Centro Empresarial Montebello S.A.S
Calle 43 No. 14-127	140-131515	01-01-0783-0010-000	853,0 m ²	Centro Empresarial Montebello S.A.S
Calle 43 No. 14-141	140-131516	01-01-0783-0011-000	852,0 m ²	Centro Empresarial Montebello S.A.S

Que con la propuesta de formulación del Plan de Implantación, el interesado adjuntó la siguiente información:

A. DOCUMENTO TÉCNICO; que contiene el diagnóstico del área de influencia, la descripción general de la propuesta del plan y las acciones planteadas para lograr el adecuado funcionamiento de los usos, organizado en tres partes así:

1. Diagnóstico del área de influencia, con su respectiva cartografía de soporte:
 - a. Los antecedentes normativos del sector.
 - b. La descripción de las condiciones actuales de las vías y los espacios públicos, los estacionamientos y los usos existentes.
 - c. La ocupación actual de los predios adyacentes.
 - d. Estado actual de las relaciones con la comunidad.
 - e. La conclusión general sobre los impactos urbanísticos.
2. Descripción general de la propuesta del plan de implantación, con los respectivos documentos y su respectiva planimetría:
 - a. La integración con los sistemas generales.
 - b. La descripción general del proyecto.
 - c. El programa de áreas y usos.
 - d. Los índices de ocupación y construcción.
 - e. Las etapas de desarrollo previstas.



ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

3. Descripción de las acciones planteadas para el adecuado funcionamiento del uso:

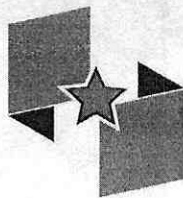
- a. Mejoramiento y al articulación del espacio público.
- b. El desarrollo de servicios complementarios.
- c. La adecuación y ampliación de la red intermedia y local.
- d. Las condiciones de acceso vehicular y peatonal.
- e. El cronograma general de las etapas del proyecto.

B. DOCUMENTOS ANEXOS:

- Certificados de tradición y libertad de los seis (6) predios que hacen parte del Plan de Implantación, expedidos por la Oficina de Instrumentos Públicos de Montería.
- Certificado de existencia y representación legal de la empresa Centro Empresarial Montebello S.A.S.
- Copia de la cédula de ciudadanía No. 78.696.113 perteneciente a Juan Ignacio Pupo García, representante legal de la empresa Centro Empresarial Montebello S.A.S.
- Copia del plano de loteo original de los predios objeto de la solicitud.
- Copia de la Escritura Pública No. 4522, de la Notaría Tercera del Círculo de Montería, del englobe de los predios propiedad de la empresa Centro Empresarial Montebello S.A.S.
- Copia de carta de respuesta, por parte de Electricaribe E.S.P, a la solicitud de conexión del servicio de energía eléctrica, fechada el 17 de marzo de 2017, radicado P41102017030197.
- Copia de carta de respuesta No. PAM-OB-PY/17-03/00058, por parte de Proactiva, a la solicitud de disponibilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado, fechada el 29 de marzo de 2017.
- Copia de constancia de socialización y divulgación del proyecto ante la Junta de Acción Comunal del barrio Los Ángeles, fechada el 5 de mayo de 2017.
- Copia de constancia de socialización y divulgación del proyecto ante la Junta de Acción Comunal del barrio Versalles, fechada de marzo de 2017.
- Estudio de Ingeniería de Tránsito, elaborado por Vías y Tránsito, consultor con sede en la ciudad de Medellín (Antioquia), fechado el mes de marzo de 2017.

Que según consta en el Documento Técnico del Plan de Implantación objeto del presente acto administrativo, la propuesta de formulación tiene como objetivo la consolidación de una zona estratégica del norte de la ciudad, mediante la implantación de un centro empresarial que mejore las condiciones arquitectónicas y urbanísticas del sector, y cuyos usos previstos se concretan en una torre de hotel y oficinas, una torre de oficinas y dos torres de vivienda, todas sobre una plataforma de locales comerciales y restaurantes.

Que de conformidad con el Mapa de Formulación UR-13 "Área de Actividad" del Acuerdo 029 de 2010 – Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, los predios objeto del presente Plan de



ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

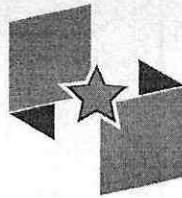
Implantación, se encuentra en **Área de Actividad de Comercio y Servicios**; tal y como se precisa luego en la ficha normativa de la UDP correspondiente.

Que de acuerdo con el Cuadro Anexo No. 2 "*Clasificación de usos del suelo*" del Decreto Municipal 576 de 2003, los usos predominantes propuestos para el Plan de Implantación abarcarían usos comerciales, particularmente en la categoría de servicios empresariales (financieros, inmobiliarios y de logística) y servicios personales (alimentarios, de hospedaje, profesionales y de parqueadero), en sus escalas urbana, zonal o local; así como comercio en sus escalas urbana, zonal y local.

Que de acuerdo con el Cuadro Anexo No. 1 "*Cuadro General Indicativo de Usos Permitidos Segun Áreas de Actividad*" del Decreto Municipal 576 de 2003, en todos los casos en que dentro del área de actividad de comercio y servicios se definen zonas empresariales o de comercio cualificado; es posible incluir como usos complementarios los servicios personales en cualquiera de sus tipos (alimentarios, de hospedaje, profesionales y de parqueadero), así como la vivienda.

Que luego del estudio y análisis realizado por esta Secretaría, se encontró que la formulación del Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello es urbanísticamente viable, toda vez que contempla lo siguiente:

- Generación y adecuación de áreas privadas de uso público para mitigación de impactos en el espacio público del entorno inmediato (sobreanchos de andenes y plazoletas), considerando las características urbanas del sector, en concordancia con la intensidad del uso desarrollado; permitiendo el uso público de los espacios libres del primer piso, sobre la plataforma del semisótano, garantizando la continuidad peatonal entre el barrio Los Ángeles y el barrio Versalles.
- Generación y adecuación de nuevo espacio público dispuesto en áreas libres y de uso vehicular; particularmente la generación del espacio público para las áreas correspondientes a la malla vial intermedia, en lo referente a la cesión y construcción de la calzada sur de la Calle 44, y el área de cesión correspondiente a la franja de control ambiental de la malla vial arterial, con el desarrollo y construcción la vía paralela a la Av. Circunvalar.
- Generación de espacio público para infraestructuras de drenaje de escala urbana, en lo referente a la cesión para el desarrollo y construcción del Canal Los Ángeles.
- El manejo y acumulación de la mayoría de los flujos vehiculares se plantean al interior del proyecto, y sobre las nuevas vías producto de cesiones y pavimentaciones, lo cual evita impactos por congestión sobre la actual red vial del sector y se desarrollarán de conformidad con lo establecido en el Estudio de Tránsito y Movilidad; el cual deberá ser aportado por el solicitante ante la curaduría en la cual se tramite la respectiva licencia urbanística, antes de la



ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

expedición de la misma. Compromiso que asume el interesado conforme al inciso 1 del Artículo 8 del Decreto Municipal 578 del 2003, requisito sin el cual no se podrá expedir la correspondiente licencia.

- Índice de ocupación y construcción acordes con la magnitud del proyecto y las acciones de mitigación; modificados con respecto de la norma aplicable consignada en la ficha normativa de la respectiva UDP. Por lo tanto, tales aumentos en la edificabilidad ocasionarían exigencia de pago de aportes al Fondo de Compensación de Espacio Público.
- Desarrollo de las acciones y obras requeridas para la mitigación de posibles impactos derivados de la localización del proyecto en inmediaciones al proyecto, de acuerdo con los lineamientos y requerimientos establecidos por las autoridades competentes.

Que el proyecto logra mitigar los impactos urbanísticos negativos que generan los usos y se encaja a las características ambientales y urbanísticas propias del sector de influencia, motivo por el cual se procede a su adopción.

Que de acuerdo con lo señalado por el artículo 37 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, es un deber comunicar las actuaciones administrativas a terceros:

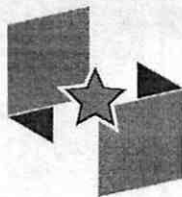
Artículo 37. Deber de comunicar las actuaciones administrativas a terceros. Cuando en una actuación administrativa de contenido particular y concreto la autoridad advierta que terceras personas puedan resultar directamente afectadas por la decisión, les comunicará la existencia de la actuación, el objeto de la misma y el nombre del petionario, si lo hubiere, para que puedan constituirse como parte y hacer valer sus derechos.

La comunicación se remitirá a la dirección o correo electrónico que se conozca si no hay otro medio más eficaz. De no ser posible dicha comunicación, o tratándose de terceros indeterminados, la información se divulgará a través de un medio masivo de comunicación nacional o local, según el caso, o a través de cualquier otro mecanismo eficaz, habida cuenta de las condiciones de los posibles interesados. De tales actuaciones se dejará constancia escrita en el expediente.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Adopción del plan de implantación. Adoptar el Plan de Implantación sobre los siguientes predios:



ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

Dirección	Mat. Inmobiliaria
Carrera 14 No. 43-76	140-130209
Calle 43 No. 14-43	140-160028
Calle 43 No. 14-75	140-131513
Calle 43 No. 14-99	140-131514
Calle 43 No. 14-127	140-131515
Calle 43 No. 14-141	140-131516

Artículo 2. Plano. Hace parte de la presente resolución el Plano 1 de 1 "*Localización, propuesta y distribución de áreas generales*" que contiene la localización, deslinde, vialidad, accesibilidad, aislamientos, espacio público y cuadro de áreas.

Parágrafo 1. Las indicaciones que contiene el Plano 1/1 "*Plano de localización, propuesta y distribución de áreas generales*" adoptado mediante la presente resolución, en los aspectos viales, paramentos, trazados viales, secciones transversales y accesos son obligantes. Las indicaciones del plano aprueban las condiciones urbanísticas que permiten la mitigación de los impactos generados, en cumplimiento de la norma adoptada mediante la presente resolución y no el diseño arquitectónico definitivo ni sus áreas finales, las cuales deberán ser verificadas en el momento de la expedición de las licencias urbanísticas por parte del curador urbano.

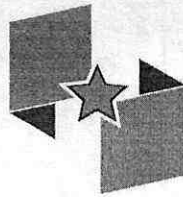
Parágrafo 2. Los demás planos y esquemas que se anexen junto con la propuesta arquitectónica hacen parte del documento técnico de soporte y se consideran complementarios del mismo.

Artículo 3. Ámbito de aplicación del Plan de Implantación. Conforme a lo establecido en el artículo 1 del Decreto Municipal 578 de 2003, el presente Plan de Implantación establece las normas y acciones necesarias para mitigar los posibles impactos urbanísticos negativos generados por la construcción del proyecto, como las soluciones viales y de tráfico, el manejo del espacio público, el requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo.

Parágrafo. Los oficios, memorandos y directrices expedidos por la Secretaría de Planeación Municipal y las demás entidades públicas durante el desarrollo del trámite, la aprobación del Estudio de Tránsito y Movilidad que emita la Secretaría de Tránsito Municipal, al igual que la documentación aportada por el interesado, constituyen el soporte de la presente reglamentación. La presente resolución prevalece sobre los conceptos emitidos durante el trámite previo.

Artículo 4. Cesiones y cargas urbanísticas. Debido a la localización del proyecto y su importancia estratégica en la estructura urbana de la ciudad, como parte de las obras de mitigación de los impactos urbanísticos del mismo, se hace exigible lo siguiente:

- Cesión de área para el desarrollo del Canal Los Ángeles. Franja de terreno de 8,50 m de ancho, medidos desde el bordillo actual de la Calle 44, a lo largo del límite norte del área del proyecto.



ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

- Cesión vial para el desarrollo, construcción y pavimentación de la segunda calzada de la Calle 44. Franja de terreno de 9,50 m de ancho, paralela a la anterior, la cual deberá incluir la franja pública de andén, de por lo menos 1,20 m de ancho.
- Cesión vial para el desarrollo, construcción y pavimentación de la Calzada Paralela a la Avenida Circunvalar. Franja de terreno de 10,00 m de ancho, medidos desde el bordillo de la ciclorruta, a lo largo del límite occidental del proyecto, paralela a la Av. Circunvalar, la cual deberá incluir la franja pública de andén de por lo menos 1,20 m de ancho.

Parágrafo 1. Una vez descontadas las áreas de cesión se deberá hacer el respectivo deslinde. El área resultante será el área útil, de propiedad privada, sobre la cual se aplicarán los respectivos índices de ocupación y construcción.

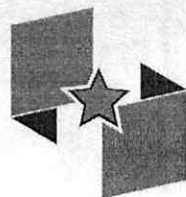
Parágrafo 2. Las dimensiones definidas para las franjas de cesión podrán ser revisadas a solicitud del titular del presente acto administrativo o de la Secretaría de Planeación Municipal, si se identifican de manera técnica dificultades para lograr la continuidad con las cesiones exigidas en los proyectos vecinos al área de intervención; ante lo cual procederá la modificación del presente artículo.

Parágrafo 3. Todas las áreas de cesión y sus respectivas obras de dotación y construcción serán entregadas a la administración municipal por medio de la Secretaría de Planeación Municipal de acuerdo con el procedimiento descrito en el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto No.1077 de 2015 y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 5. Tipología. La tipología del proyecto arquitectónico se describe a partir de los siguientes componentes:

- Un (1) semisótano para estacionamientos desarrollado en toda al área del proyecto.
- Dos (2) plataformas base, sobre los frentes norte y sur del área del proyecto, con estacionamiento semipúblico entre las mismas, de cinco (5) plantas, con locales comerciales en las dos (2) primeras, plantas de estacionamiento en las tres (3) restantes y terraza en la cubierta.
- Pasarelas peatonales y vehiculares, a distintos niveles, que comunican las plantas de las plataformas base.
- Cuatro (4) torres de distintas alturas a partir de la terraza en la planta seis (6).

A partir de esta tipología se concibe y aplica la respectiva normativa de usos y edificabilidad.



ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

Artículo 6. Norma aplicable. La norma aplicable para el predio objeto del presente Plan de Implantación, será la siguiente:

TRATAMIENTO	Consolidación con cambio de patrón
ÁREA DE ACTIVIDAD	Comercio y servicios
ZONA	Servicios empresariales

	ETAPA I	ETAPA II	ETAPA III	ETAPA IV
ÍNDICES				
Índice de ocupación	0,65			
Índice de construcción ¹	4,00	6,00	7,00	7,00
ALTURAS (Pisos / Metros)				
Altura máx. plataformas	05 p / 21,50 m	05 p / 21,50 m	05 p / 21,50 m	05 p / 21,50 m
Altura máx. torre ²	11 p / 38,50 m	16 p / 38,50 m	16 p / 38,50 m	16 p / 38,50 m
Altura máx. total	16 p / 60,00 m	21 p / 74,00 m	21 p / 74,00 m	21 p / 74,00 m
RETIROS Y VOLADIZOS				
Retiro a Cll. 44	-	6,00 m	-	6,00 m
Retiro a Cll. 43	6,00 m	-	6,00 m	-
Retiro a Paralela Circunvalar	4,00 m	4,00 m	-	-
Retiro frente a Cra. 14A	-	-	3,00 m	3,00 m
Retiro mín. entre plataformas ³	2/5 de la altura ⁴ en metros (aprox. 08,60 m)			
Retiro mín. entre torres ⁵	2/5 de la altura ⁴ en metros (aprox. 29,60 m)			
Voladizos sobre antejardín	No se permiten voladizos proyectados sobre antejardín			

¹ Para calcular el índice de construcción se deberán considerar el área construida en los usos del proyecto; es decir, el área que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos en el uso. Esto es excluyendo azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, puntos fijos y circulaciones comunes, el área de los estacionamientos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos.

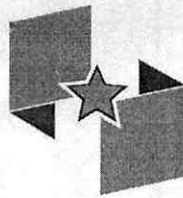
² A partir de la terraza de las plataformas, al nivel de la sexta planta.

³ La plataforma es continua sobre el frente de la Calle 44 (Etapas II-IV) y sobre el frente de la Calle 43 (Etapas I-III), por lo tanto, el retiro no aplica en tales condiciones.

⁴ Se toma como referencia la altura mayor.

⁵ El retiro podrá ser menor entre las torres de las Etapas I-III y las Etapas II-IV siempre y cuando sobre esos costados enfrentados se ubiquen únicamente espacios de circulación vertical (escaleras y/o ascensores) o espacios de servicio (baños, área de labores, cuartos de aseo o cuartos técnicos). En todo caso, el retiro nunca podrá ser inferior a 1/10 de la altura mayor.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	Se permiten. Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, zonas de cargue y descargue, cuartos
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

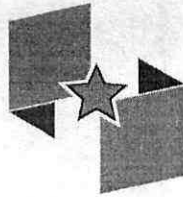


ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

	<p>técnicos y de máquinas, cuartos basuras, depósitos, servicios técnicos de la edificación. En estas áreas se podrán desarrollar los usos de atención y servicios a los usuarios de bicicletas.</p> <p>El volumen del semisótano no podrá sobresalir por encima de 1,50 m con respecto al nivel del espacio público.</p> <p>No se podrá construir sótanos ni semisótanos por debajo del área de antejardín (retiros sobre el espacio público).</p>
CERRAMIENTOS	<p>No se permiten cerramientos sobre las áreas de retiro sobre vías o espacio público.</p> <p>Se debe garantizar un sistema de iluminación nocturno fiable y que cubra la totalidad del perímetro del proyecto, y la configuración de un sistema cerrado de monitoreo (CCTV), con el fin de garantizar la seguridad dentro del proyecto.</p>
ACCESIBILIDAD PEATONAL	<p>La accesibilidad peatonal se da directamente a través de los espacios peatonales de la Calle 44, Calle 43, Avenida Circunvalar y Carrera 14A. El mayor volumen de peatones se genera, por una parte, desde la Avenida Circunvalar y por la otra, desde la Clínica de Medicina Integral, principalmente.</p> <p>Teniendo en cuenta que en el diseño arquitectónico del conjunto se ha previsto la ubicación de puntos fijos de acceso a la plataforma en múltiples puntos, se garantiza una repartición adecuada del flujo de peatones y usuarios del comercio, los servicios y la vivienda allí ubicados.</p> <p>Por otra parte, los puntos fijos de ascensores y escaleras de las torres está comunicado directamente con el área de pública del primer piso de las plataformas, cuyo carácter de espacio privado de uso público permite una transición adecuada en la circulación de usuarios y población permanente de las áreas de oficinas, las áreas de comercio y las áreas de vivienda desde los espacios públicos externos al edificio.</p> <p>Deberá desarrollarse un diseño libre y continuo de las superficies peatonales, sin cambios marcados en los niveles permitiendo la comodidad del peatón. El proyecto debe garantizar la accesibilidad a todos los espacios para aquellos usuarios que presenten discapacidad.</p> <p>La localización de los accesos peatonales se indica en el plano No. 1/1 "Plano de localización, propuesta y distribución de áreas generales", que hace parte integral de la presente Resolución.</p>
ACCESIBILIDAD VEHICULAR	<p>El solicitante deberá aportar el Estudio de Tránsito y Movilidad, y el</p>



ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

respectivo concepto de la Secretaría de Tránsito Municipal, ante la curaduría competente, antes de la expedición de la licencia urbanística correspondiente, sin este requisito el curador no podrá expedir la licencia solicitada.

Los accesos y salidas vehiculares deberán localizarse en los frentes sobre la Calle 43, la Carrera 14A y/o la Calzada Paralela a la Avenida Circunvalar. Los accesos o salidas vehiculares por la Calle 44 estarán prohibidos.

Las rampas de acceso a los sótanos, semisótano o pisos superiores, pueden tener una inclinación máxima del 15% y deben iniciar su desarrollo a partir de la línea de paramento, de acuerdo con las normas de edificabilidad del Plan de Ordenamiento Territorial.

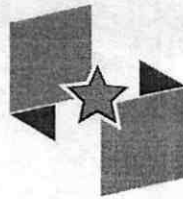
En tramos curvos el radio exterior de la rampa debe ser de 5,00 m cuando sirva de acceso a treinta (30) o menos cupos y de 6,50 m cuando sirva a más de treinta (30) cupos.

Para facilitar el acceso y salida de los parqueaderos y evitar posibles raspaduras en los vehículos más bajos, las rampas con pendientes superiores al 12% deben contar con una zona de transición que tenga una pendiente intermedia del 6% en un tramo horizontal de 3.60 m. Se debe garantizar la continuidad del nivel de los andenes en las zonas de ingreso y salida de vehículos de los estacionamientos, para tal efecto se deben habilitar y construir pasos pompeyanos.

Se deberá garantizar siempre la seguridad de los peatones en los puntos de cruce de la circulación peatonal con la circulación vehicular. El acceso al estacionamiento se deberá localizar a una distancia mínima de quince (15) metros de la intersección más cercana, o a diez (10) metros del vado peatonal, en procura de evitar los conflictos con el tráfico y el cruce de peatones.

Los accesos vehiculares y peatonales deben ser funcionalmente independientes. En ningún momento se permitirá el parqueo de vehículos en las zonas de aislamiento del proyecto que estén contiguas con una vía. El proyecto deberá contar con parqueos públicos y privados los cuales deberán ubicarse al interior del mismo.

La localización de los accesos y salidas vehiculares son las indicadas en el plano No. 1/1 "*Plano de localización, propuesta y distribución de áreas generales*", que hace parte integral de la presente Resolución.



ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

Parágrafo. Debido a los cambios en la reglamentación de la edificabilidad con respecto a la normativa original definida para la UDP 230 Villa Olímpica - Los Ángeles, se debe aplicar al proyecto arquitectónico, en la medida en que se vayan desarrollando sus respectivas etapas, las condiciones previstas por el Acuerdo 013 de 2017, el cual crea el Fondo de Compensación para obras de espacio público, sus decretos reglamentarios y las demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

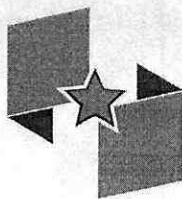
Dicha compensación se calculará a partir de la diferencia entre los metros cuadrados permitidos en total según la aplicación del antiguo índice de construcción, y los metros cuadrados propuestos, en el uso, en pisos por encima de la altura máxima permitida por la normativa anterior.

Los montos resultantes del cálculo de la compensación serán reinvertidos en las obras que de común acuerdo establezca la Secretaría de Planeación Municipal con el titular del presente acto administrativo, lo cual quedará consignado en acta levantada para tal fin, en los quince (15) días siguientes a la expedición de la presente resolución. Dicha acta pasará a hacer parte integral de la presente resolución y complementará los respectivos documentos anexos.

Artículo 7. Usos. De acuerdo a lo establecido en los Cuadros Anexos 1 y 2 del Decreto Municipal 576 de 2003, para el presente Plan de Implantación se permiten los siguientes usos:

ÁREA DE ACTIVIDAD	Comercio y servicios
ZONA	Servicios empresariales
USOS PERMITIDOS	Los contemplados para el proyecto según el siguiente cuadro:

USO	TIPO	ESCALA	CATEGORÍA
Servicios empresariales	Servicios financieros: Sucursales bancarias, casas de cambio, oficinas de seguros o de créditos.	Urbana	Principal
	Servicios inmobiliarios: Oficinas de finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	Urbana	Principal
	Servicios de logística: Oficinas de atención al cliente en mensajería, correo, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.	Urbana	Principal
	Servicios financieros: Cajeros automáticos	Zonal	Principal

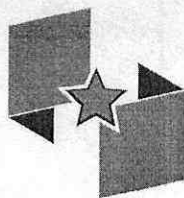


ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

Servicios personales	Servicios de hospedaje: Hoteles de hasta 50 habitaciones con servicios básicos y/o complementarios.	Urbana	Principal
	Servicios alimentarios: Restaurantes, comidas rápidas.	Urbana	Complementario
Servicios profesionales, técnicos y especializados	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), venta de telefonía celular.	Zonal	Complementario
	Actividad económica limitada en servicios: peluquería, salas de belleza, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías.	Local	Complementario
Servicios de comunicación, entretenimiento y masivos	Teatros, salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, salas de proyección de videos clubes sociales.	Urbana	Complementario
Comercio urbano	Venta de bienes y servicios complementarios: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías.	Urbana	Complementario
Vivienda	Multifamiliar	-	Complementario



ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

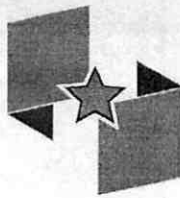
Los usos complementarios son aquellos que hacen parte integral del uso principal y son necesarios para su buen funcionamiento o pueden funcionar sin generar ningún tipo de conflicto.

Artículo 8. Estacionamientos. De acuerdo con las exigencias previstas en el Acuerdo 018 de 2002 (Plan de Ordenamiento Territorial) y el Decreto Municipal 573 de 2003 (Código de Construcción), particularmente la *Tabla B2. Cuotas de estacionamiento*, se deben proveer estacionamientos de vehículos livianos, según las siguientes exigencias:

TIPO	ESCALA	TIPO	CUOTA	DIMENSIÓN MÍN.
Servicios financieros Servicios inmobiliarios	Urbana	Privados	1 x 40 m ²	5,00 x 2,50 m
		Visitantes	1 x 100 m ²	
Servicios de logística	Urbana	Privados	1 x 120 m ²	5,00 x 2,50 m
		Visitantes	1 x 200 m ²	
Servicios de hospedaje	Urbana	-	1 x 80 m ²	5,00 x 2,50 m
Servicios alimentarios	Urbana	-	1 x 40 m ²	5,00 x 2,50 m
Servicios profesionales, técnicos y especializados	Zonal	Privados	1 x 50 m ²	5,00 x 2,50 m
		Visitantes	1 x 100 m ²	
	Local	Privados	1 x 50 m ²	5,00 x 2,50 m
		Visitantes	1 x 200 m ²	
Servicios de comunicación y entretenimiento	Urbana	Privados	1 x 50 m ²	5,00 x 2,50 m
		Visitantes	1 x c/ 20 sillas	
Comercio urbano	Urbana	-	1 x 30 m ²	5,00 x 2,50 m
Vivienda multifamiliar	-	Privados	1 x c/ vivienda	5,00 x 2,50 m
		Visitantes	1 x c/ 3 viviendas	
Para personas en condición de discapacidad y/o especiales (adulto mayor, mujeres embarazadas o niños de brazos).		Uno (1) por cada treinta (50) exigidos de privados y visitantes.		5,00 x 3,80 m

Todos los estacionamientos deben estar resueltos al interior del predio y dentro de la línea de paramento. Por lo tanto no se permiten, bajo ninguna circunstancia, estacionamientos sobre las franjas de retiro sobre espacio público. La actividad de cargue y descargue debe darse al interior del predio.

Para los usos definidos como servicios de hospedaje, toda vez que se trata de servicios hoteleros, podrán disponerse bahías de llegada y recogida de pasajeros sobre las áreas de retiro, siempre y cuando esto no signifique parqueo permanente de vehículos ni interrumpa la circulación peatonal, u obligue al andén y al peatón a desviar sus recorridos.



ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

Del total de cupos de estacionamientos de vehículos livianos, es decir privados y visitantes, resultantes de aplicar las cuotas antes señaladas, el proyecto arquitectónico propuesto provee un total de mil doscientos veintiseis cupos (1.226) cupos distribuidos así:

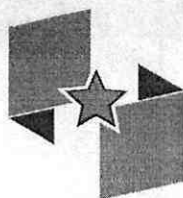
- Trescientos tres (303) cupos para privados y visitantes, para las cuatro (4) etapas, localizados en el semisótano.
- Cincuenta y tres (53) cupos para visitantes, localizados en primer piso sobre el área semipública.
- Ciento ochenta y nueve (189) cupos para privados y visitantes, para la Etapa I, localizados en los pisos tres, cuatro y cinco de la plataforma.
- Doscientos veintidós (222) cupos para privados y visitantes, para la Etapa II, localizados en los pisos tres, cuatro y cinco de la plataforma.
- Doscientos cincuenta y cinco (255) cupos para privados y visitantes, para la Etapa III, localizados en los pisos tres, cuatro y cinco de la plataforma.
- Doscientos cuatro (204) cupos para privados y visitantes, para la Etapa IV, localizados en los pisos tres, cuatro y cinco de la plataforma.
- De acuerdo con la tabla, del total de estacionamientos propuesto deberían destinarse por lo menos veinticinco (25) cupos para discapacitados.

La respectiva curaduría urbana deberá determinar si la provisión de estacionamientos para cada etapa, presentada por el proyecto, es suficiente en relación a las exigencias consignadas en la tabla incluida en el presente artículo.

De igual forma, adicional a los estacionamientos para vehículos livianos, se requerirán, al menos:

- Cupos para cargue y descargue de mínimo 10,00 x 3,00 m, uno de los cuales debería localizarse en el primer piso, sobre el área semipública.
- Cupos para motocicletas.
- Cupos para bicicletas.
- Cupos para vehículos de servicio público individual (taxis) de mínimo 4,50 m x 2,20 m.

Todas estas disposiciones deberán ser confirmadas, ampliadas y aclaradas según lo dispuesto por el Estudio de Tráfico y Movilidad y su respectivo concepto técnico emitido por la Secretaría de Tránsito Municipal.



ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

Las áreas de maniobra, servidumbre de circulación y rampas de ingreso y salidas de estacionamientos deben cumplir con una anchura mínima de 3,00 m por carril de circulación, es decir, una anchura mínima de 6,00 m en los casos de disponer la entrada y la salida por el mismo espacio.

La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre las vías públicas. Cuando los cupos de estacionamiento se dispongan paralelamente al eje del área de maniobra y circulación que da acceso al cupo, el largo mínimo del rectángulo es 5,50 m.

Los puntos de control de acceso al estacionamiento deben ubicarse al interior del predio.

Artículo 9. Compromisos y cronograma. Los costos y obras de mitigación asociadas al presente plan de implantación serán responsabilidad de los titulares del presente acto administrativo.

El cumplimiento de estos compromisos no exime al propietario de los predios de mitigar cualquier impacto ambiental, de manejo vehicular, generación de colas de espera para acceso a los estacionamientos y de aglomeración de personas en el espacio público, que se generen adicionalmente a los contemplados en el presente acto.

Es responsabilidad del titular del proyecto, adelantar oportunamente la coordinación y demás actividades que se requieran ante las entidades competentes, con el propósito de obtener los respectivos permisos y aprobaciones para el cumplimiento de las acciones y medidas de mitigación que se describen más adelante.

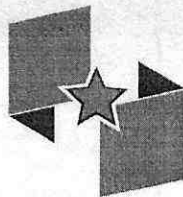
El plazo que se determina para el cumplimiento de las acciones de mitigación es de un (1) año, desde la aprobación de la respectiva licencia de urbanización y construcción, considerándose como prioritaria la cesión, pavimentación y apertura de la segunda calzada de la Calle 44.

Se estima que las etapas previstas para el proyecto arquitectónico se desarrollarían en un período máximo de ocho (8) años, tiempo antes del cual no podrán modificarse las exigencias normativas del presente acto administrativo.

Las obras y adecuaciones requeridas para la mitigación de impactos se podrán realizar en paralelo con la ejecución de las obras de la primera etapa del proyecto Centro Empresarial Montebello. En todo caso, si se dieran requisitos adicionales por parte de las autoridades competentes, tendientes a garantizar la mitigación de cualquier impacto adverso, el propietario deberá acoger y cumplir con las respectivas acciones pertinentes.

El desarrollo de las acciones de mitigación relacionadas con el espacio público y el ambiente deberá ejecutarse de manera prioritaria.

Los compromisos y acciones para la mitigación de impactos son las siguientes:



ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

1. Disponibilidad de servicios públicos

Se debe dar cumplimiento a la norma vigente en materia de servicios públicos. Es responsabilidad del titular coordinar lo pertinente a la disponibilidad de los servicios, con las respectivas empresas de prestadoras del servicio, a las cuales le corresponde conceptuar sobre la viabilidad del suministro.

Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos y las afectaciones que tienen en el Plan de Implantación se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en las Normas Técnicas correspondientes y en la factibilidad por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos.

2. Acciones de mitigación de impactos sobre el espacio público

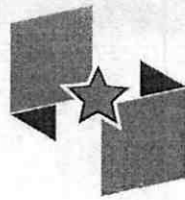
Deben existir áreas libres de acceso peatonal que cumplirán la función de áreas privadas de uso público, como plazoletas privadas de uso público sobre los accesos, para la mitigación de impactos por aglomeración de peatones en horas pico de ingreso o salida de usuarios.

En todo caso, el total de áreas privadas afectas al uso público, deberá garantizar como mínimo el producto de multiplicar un factor de 0,90 m² por peatón estimado en momentos de mayor afluencia (horas pico de ingreso o salida).

Las áreas de mitigación exclusivamente peatonales del proyecto deberían corresponder a plazoletas, o áreas cubiertas libres de obstáculos, localizadas en los cuatro (4) accesos principales del proyecto, de acuerdo con lo definido en el Documento Técnico.

Dichas áreas de mitigación deberían cumplir con los siguientes lineamientos:

- Pueden ser cubiertas o descubiertas, libres de obstáculos ni desniveles que entorpezcan la circulación peatonal.
- Las áreas previstas deberán cumplir la función de zonas de transición que permitan la disolución de aglomeraciones de personas, sin impactar el normal funcionamiento de los elementos de espacio público construido en el área de influencia. Cada área dispuesta debe ser un espacio destinado exclusivamente al tránsito y/o permanencia de peatones.
- En principio, la disposición de dichas áreas no se exige como medida para el manejo de riesgos o la evacuación de personas en situaciones de emergencia. No obstante, pueden destinarse adicionalmente para cumplir esta función, caso en el que, adicionalmente, se deberán atender las normas relativas a la materia.



ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

- Deben disponerse como áreas abiertas, libres de cerramientos, que limiten el óptimo funcionamiento del área para el fin establecido.
- Las áreas libres deben tener un diseño de integración y continuidad paisajística y de circulación a nivel de peatón con los elementos de espacio público construido en el área inmediata influencia, incorporando las especificaciones para diseño y construcción.

3. Acciones de mitigación de impactos sobre la movilidad.

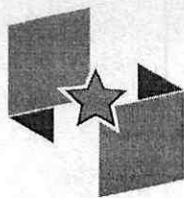
Para garantizar la mitigación de los impactos en la movilidad que genera el tráfico atraído por el uso dotacional de servicios de la administración pública de escala urbana y optimizar las condiciones operativas y de seguridad vial, se deberá dar cumplimiento a cada uno de los compromisos que señale el concepto técnico de aprobación del Estudio de Tránsito y Movilidad, expedido por la Secretaría de Tránsito Municipal; el cual deberá ser aportado ante la curaduría urbana respectiva, y sin el cual el curador no podrá expedir la licencia urbanística solicitada.

Además de las cargas derivadas de las cesiones urbanísticas exigidas en la presente resolución, es necesaria, para garantizar la adecuada movilidad alrededor del proyecto y el adecuado acceso a los estacionamientos, la pavimentación de la Calle 43, en todo su ancho de calzada, a lo largo del frente sur del proyecto, entre la Avenida Circunvalar y la Carrera 14A. De igual forma, es necesaria la pavimentación de la Carrera 14A entre la Calle 43 y la Calle 44.

Si el proyecto tiene modificaciones en cuanto a la localización de accesos, circulaciones internas, salidas del proyecto, conforme a los planos revisados por la Secretaría de Tránsito Municipal, o cuando existan variaciones que alteren en (+/-) 5% la oferta (número de parqueaderos, accesos o salidas y/o servicios prestados), se deben radicar nuevamente los documentos ante ésta para su revisión y estudio.

La Secretaría de Tránsito Municipal, como autoridad de tránsito y transporte de la ciudad de Montería, podrá realizar medidas de seguimiento una vez esté funcionando el proyecto, tendientes a garantizar el cumplimiento de las condiciones operativas del proyecto sobre las vías adyacentes, de acuerdo con lo consignado en el Estudio de Tránsito; y en caso de generar afectaciones sobre la movilidad vehicular del sector, requerirá al propietario para que tome las medidas correctivas del caso, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.

Parágrafo 1. Las modificaciones y/o ajustes de las acciones de mitigación relacionadas con la organización del tráfico, pueden ser concertadas con la Secretaría de Tránsito Municipal, sin disminuir la magnitud de las acciones de mitigación contenidas en el Estudio de Tránsito aprobado mediante; y en tal caso no será necesario modificar el plan de implantación, siempre y cuando no se alteren las condiciones de accesibilidad, cupos de estacionamientos y demás normas establecidas en la presente resolución.



ALCALDÍA DE Montería

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

Parágrafo 2. Cualquier intervención que se realice en espacio público ya constituido, tanto peatonal como vehicular, requerirá del trámite previo de la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público ante la Secretaría de Planeación Municipal, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, y de acuerdo con los requerimientos que exija la entidad.

Artículo 10. Obligación de obtener licencias urbanísticas. El interesado deberá obtener las licencias urbanísticas respectivas, de urbanización y construcción, que se requieran para adelantar las obras en el marco del presente plan, así como aquellas que se necesiten para la implantación de cualquiera de los usos aquí aprobados de acuerdo con las etapas planteadas en el documento técnico.

Artículo 11. Participación en plusvalías. Las áreas objeto del presente plan de implantación son sujetos de participación en plusvalía, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 018 de 2002 (Plan de Ordenamiento Territorial), por considerarse como hechos generadores la modificación de la zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

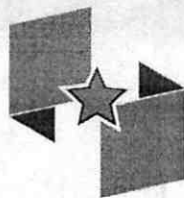
Los recursos para las obras de pavimentación de vías que no hagan parte de las respectivas cesiones urbanísticas, compensaciones, o que sean consecuencia del presente plan de implantación, podrán ser cruzados con la participación en las plusvalías derivadas del proyecto.

Artículo 12. Remisión a otras normas. Los aspectos no reglamentados en la presente resolución se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo 018 de 2022, Acuerdo 029 de 2010, Decreto 576 de 2003, Decreto 573 de 2003 (Código de Construcción de Montería), y demás normas que los complementen, modifiquen o sustituyan; así como a normas nacionales de mayor jerarquía.

Artículo 13. Modificación del Plan de Implantación. La Secretaría de Planeación Municipal por solicitud del interesado, podrá modificar el presente acto administrativo, de acuerdo con los objetivos contemplados en el plan inicial, cuando a juicio de esta entidad exista una causa para ello, debidamente acreditada. Los plazos señalados en el cronograma podrán prorrogarse, sin variar el sentido de la decisión y previa justificación del interesado, mediante oficio debidamente motivado.

Artículo 14. Control urbano. La Alcaldía Municipal en cumplimiento de sus funciones, por medio de la Secretaría de Planeación, velará para que en el desarrollo de las obras se cumplan las disposiciones contenidas en las licencias expedidas por la curaduría urbana y, las obligaciones y compromisos adquiridos en virtud del presente acto administrativo.

Artículo 15. Notificaciones. La presente resolución deberá ser notificada al representante legal de la empresa Centro Empresarial Montebello S.A.S. y/o quienes hagan sus veces.



ALCALDÍA DE Montería

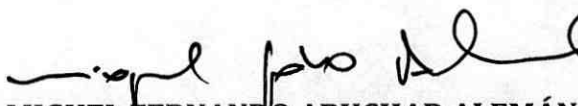
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación **RESOLUCIÓN 0035 DE 2017**. Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Empresarial Montebello, ubicado en la Pieza Urbana Ciudad Central, de la ciudad de Montería

Artículo 16. Vigencia y recursos. La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante el Secretario de Planeación Municipal, el cual debe ser interpuesto en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según sea el caso, de acuerdo con los términos establecidos por el artículo 76 y los requisitos del artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de la Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería (Córdoba) a los quince (15) días del mes de mayo de dos mil diecisiete (2017).


MIGUEL FERNANDO ABUCHAR ALEMÁN
Secretario de Planeación Municipal

SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN
MIGUEL FERNANDO
ABUCHAR ALEMÁN

Elaboró:

Juan García Estefan. Asesor Urbanismo.

Revisó:

José Javier de la Hoz. Asesor Jurídico.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

ALCALDÍA DE
Montería

NOTIFICO A

CON C.C. No.

DE LA RESOLUCIÓN No.

EN SU CALIDAD DE

EL NOTIFICADO

EL NOTIFICADOR

DÍA 15
MES 5
AÑO 2017

Juan Ignacio Pupo G.
78 696 113

0035 de 2017

Representante Legal

Juan

Carmen Borrero R.