

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Contenido

TITULO I. ADOPCIÓN DE LA REVISIÓN GENERAL ORDINARIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	6
TITULO II. COMPONENTE GENERAL	8
CAPITULO 1. VISIÓN, VOCACIÓN Y PRINCIPIOS RECTORES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	8
CAPITULO 2. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO	9
SUBCAPITULO 1. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LA ESTRUCTURA BIOFÍSICA.....	9
SUBCAPITULO 2. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS	11
SUBCAPITULO 3. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA	18
CAPITULO 3. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL	23
CAPITULO 4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	25
CAPITULO 5. ESTRUCTURAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	29
SUBCAPITULO 1. ESTRUCTURA BIOFÍSICA.	29
SUBCAPITULO 2. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS	57
SUBCAPITULO 3. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA.....	61
TITULO III. COMPONENTE URBANO.....	67
CAPITULO 1. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS	67
SUBCAPITULO 1. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	67
SUBCAPITULO 2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	82
SUBCAPITULO 3. SISTEMA DE MOVILIDAD	90
SUBCAPITULO 4. SISTEMAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	100
CAPITULO 2. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA	106
SUBCAPITULO 1. CENTRALIDADES URBANAS	107
SUBCAPITULO 2. ÁREAS DE ACTIVIDAD	110
SUBCAPITULO 3. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	122
SUBCAPITULO 4. USOS DEL SUELO URBANO	143
SUBCAPITULO 5. MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS.....	158
TITULO IV. COMPONENTE RURAL	164
CAPITULO 1. ESTRUCTURA GENERAL	164
CAPITULO 2. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS	169
SUBCAPITULO 1. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	169

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

SUBCAPITULO 2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	172
SUBCAPITULO 3. SISTEMA DE MOVILIDAD	176
SUBCAPITULO 4. SISTEMAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	177
CAPITULO 3. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA	178
SUBCAPITULO 1. CATEGORÍAS DE SUELO RURAL Y ÁREAS DE ACTIVIDAD 180	
SUBCAPITULO 2. USOS DEL SUELO RURAL	195
TITULO V. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS GESTIÓN TERRITORIAL	202
CAPITULO 1. LINEAMIENTOS GENERALES	202
CAPITULO 2. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE PLANIFICACIÓN DERIVADA O COMPLEMENTARIA.....	202
CAPITULO 3. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN DEL SUELO	207
SUBCAPITULO 1. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS PARA GARANTIZAR EL SISTEMAS DE REPARTO EQUITATIVO DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS	208
SUBCAPITULO 2. INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL Y GENERAR FORMAS ASOCIATIVAS ENTRE PROPIETARIOS.....	210
SUBCAPITULO 3. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS PARA FACILITAR LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES URBANAS Y PARA DINAMIZAR EL DESARROLLO DE SECTORES EN ÁREAS URBANAS	210
SUBCAPITULO 4. BANCO DE SUELOS E INMOBILIARIO DE MONTERÍA	213
CAPITULO 4. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE FINANCIACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	215
SUBCAPITULO 1. INSTRUMENTOS QUE SE ORIGINAN DIRECTAMENTE DE LAS DINÁMICAS URBANÍSTICAS O QUE CAPTURAN PLUSVALOR.....	216
SUBCAPITULO 2. MECANISMOS PARA LA FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO URBANO DIFERENTES A INSTRUMENTOS DE CAPTURA DE VALOR.....	219
CAPITULO 5. DISPOSICIONES COMUNES Y SEGUIMIENTO	220
TITULO VI. PROGRAMA DE EJECUCIÓN.....	222
TITULO VII. DISPOSICIONES FINALES	223

EL CONCEJO MUNICIPAL DE MONTERÍA

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 313 de la Constitución Política; los artículos 41 de la Ley 152 de 1994; 28 de la Ley 388 de 199, modificado por el artículo 2 de la Ley 902 de 2004; 3 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 6 de la Ley 1551 de 2012; 189 del Decreto Ley 019 de

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

2012; 29 de la Ley 1454 de 2011; y el Decreto Nacional 1077 de 2015, y demás normas que reglamentan la materia, y,

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo 9 de la Ley 388 de 1997 el Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

Que en cumplimiento de lo establecido en la Ley 388 de 1997 el municipio de Montería adoptó su Plan de Ordenamiento Territorial, por medio del Acuerdo 18 de 2002.

Que el artículo 28 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 de la Ley 902 de 2004 señala que los planes y esquemas de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos e indica las condiciones que ameritan su revisión.

Que el artículo 6 de la Ley 1551 de 2012 que modifica el artículo 3 de la Ley 136 de 1994 en su numeral 9 señala que los Planes de Ordenamiento Territorial, serán presentados para revisión ante el Concejo Municipal cada 12 años.

Que el artículo 4 del Acuerdo 18 de 2002 señala las vigencias de cada uno de los componentes del POT de Montería, indicando *“De la vigencia del contenido general del Plan de Ordenamiento Territorial. El contenido del Plan de Ordenamiento tendrá las vigencias que a continuación se señalan de conformidad con la Ley 388 de 1997:*

Componente general de largo plazo. Para el caso del Municipio de Montería se determina que el Componente General: Estará vigente hasta el año 2011.

Componente general y urbano de mediano plazo: Estará vigente hasta el año 2008.

Componente urbano y rural de corto plazo. Estará vigente hasta el año 2005.

El presente Plan de Ordenamiento Territorial podrá ser modificado al vencimiento de las vigencias antes establecidas. No obstante, lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Plan de Ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado”.

Que el artículo 5 ídem definió las condiciones que ameritaban la revisión del POT, indicando que los procesos de revisión debían sustentarse en los parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con los siguientes aspectos:

“El vencimiento del término de vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, establecido en el Artículo 4.

Cambios significativos en las previsiones demográficas.

La dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

El surgimiento de la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o equipamientos colectivos.

La ejecución de macroproyectos de infraestructura regional urbana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal.

Alteraciones naturales en las condiciones del suelo o del medio ambiente que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.

La necesidad de modificar y ajustar las previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial a los nuevos avances tecnológicos.

La ejecución de proyectos estructurantes que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de los objetivos y metas del mismo”.

Que a su turno el artículo 6 del mismo Acuerdo 18 de 2002, fijó el procedimiento específico de aprobación de la revisión, siguiendo para el efecto lo dispuesto en los artículos 23 a 25 de la Ley 388 de 1997.

Que posteriormente, por medio del Acuerdo 29 de 2010, se adelantó un proceso de revisión del POT de Montería, señalando en su artículo 100: *“De acuerdo a lo anterior el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, después de concertar con los diferentes actores presentes en el municipio y teniendo en cuenta que los períodos administrativos municipales cambiaron de tres a cuatro años de acuerdo al Acto Legislativo 02 del 2002 y que los Planes de Ordenamiento se asimilan a los períodos constitucionales, éste queda en las siguientes vigencias: el corto plazo del 2004 al 2007; el mediano plazo del 2008 hasta el 2011 y el largo plazo del 2012 al 2015. De tal manera, que el POT se encuentra en Revisión Ordinaria con los Componentes Urbano y Rural, y en Revisión Excepcional de Motivos, en el Componente General, específicamente en los asuntos relacionados con amenazas, áreas protegidas y clasificación del territorio”.*

Que, conforme a lo anterior, y de acuerdo con lo definido en los Acuerdos 18 de 2002 y 29 de 2010, dado que a la fecha las vigencias del POT se encuentran agotadas, la Administración Municipal es competente para adelantar la presente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.

Que además de lo anterior, y con fundamento en el proceso de seguimiento y evaluación adelantado por la Secretaría Planeación Municipal respecto del Plan de Ordenamiento Territorial, se destaca la necesidad de modificar entre otros aspectos, el modelo de ordenamiento, la clasificación de suelo, los instrumentos de planeación intermedia, de gestión urbanística y de financiación para adaptar el Plan a las disposiciones nacionales vigentes y a la nueva visión de ciudad, dentro las siguientes premisas:

1. Articular las decisiones de planificación del municipio, con las dinámicas de desarrollo y planificación de la región.
2. Generar una estrategia integral de aplicación de los instrumentos de gestión del suelo previstos en las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997.
3. Adoptar políticas, normas y actuaciones para: a) detener los procesos de expansión de vivienda en suelo rural, b) restringir la proliferación de usos de alto impacto, c) restringir la ocupación de suelos con amenazas por remoción en masa o inundaciones, d) desarrollar un modelo de ocupación acorde con la realidad del municipio.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

4. Adoptar políticas de competitividad.
5. Desarrollar y jerarquizar los instrumentos de planeación intermedia, de gestión urbanística y de financiación.
6. Señalar las áreas de reserva del medio ambiente e identificar actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.
7. Clasificar el suelo de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley 388 de 1997.
8. Adecuar el Plan de Ordenamiento a la Política Nacional de Gestión de Riesgos.
9. Adoptar instrumentos que permitan cumplir con el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios en el ordenamiento territorial.

Que teniendo en cuenta lo anterior, la Administración Municipal en cabeza de la Secretaría de Planeación Municipal dio inicio al proceso de formulación de dicho instrumento. El 19 de octubre de 2020, el alcalde de Montería convocó a Consejo de Gobierno de su gabinete, con el fin de poner en consideración la propuesta de revisión general de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.

Que una vez sometido a la instancia anterior, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997 el alcalde presentó ante la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y San Jorge - CVS, para su discusión y concertación el proyecto de revisión general de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.

Que la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y San Jorge CVS, aprobó el contenido ambiental del proyecto de revisión general de largo plazo del POT, mediante Acta de Concertación suscrita el día 16 de diciembre de 2019, ratificada mediante la Resolución No. 2-6855 del 19 de diciembre de 2019, conforme a lo previsto en los artículos 10 y 24 de la Ley 388 de 1997.

Que posteriormente, se presentó al Consejo Territorial de Planeación, conoció y estudió integralmente el proyecto de revisión general de largo plazo del POT y emitió concepto y recomendaciones, conforme a lo previsto en el artículo 24, numeral 3 de la Ley 388 de 1997, mediante documento fechado el día 14 de diciembre de 2020.

Que la Secretaría de Planeación dio respuesta a cada una de las observaciones presentadas por el Consejo Territorial e hizo los ajustes pertinentes a la propuesta.

Que, de forma paralela a las anteriores gestiones, la Administración Municipal adelantó el proceso de participación y socialización con la población urbana y rural del municipio de la propuesta de revisión y solicitó opiniones a gremios, universidades, asociaciones Profesionales y diferentes grupos de interés, tal como se detalla en los documentos de soporte que hacen parte del presente Acuerdo.

Que el 28 de enero de 2021, la Administración Municipal radicó la totalidad de documentos técnicos, actos de concertación, conceptos y en general los documentos requeridos y señalados en el marco jurídico vigente, como los que deben entregarse al Concejo Municipal para su discusión en dicha Corporación.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Que previo a la iniciación del estudio y debate del proyecto de revisión, el Concejo de la ciudad convocó el XXX a la ciudadanía a participar en un cabildo abierto dentro del cual hubo inscritos y el se realizó una audiencia pública para dar respuesta a las ponencias presentadas en el cabildo abierto.

Que dado lo anterior y teniendo en cuenta los contenidos y estructura de los planes y esquemas de ordenamiento territorial establecidos en la Ley 388 de 1997 y una vez sometido a todas las instancias de concertación y planificación, el Concejo Municipal,

ACUERDA:

TITULO I. ADOPCIÓN DE LA REVISIÓN GENERAL ORDINARIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 1. Adopción.

Mediante el presente Acuerdo se adopta la revisión general de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, adoptado por medio del Acuerdo 0018 de 2002, modificado por el Acuerdo 29 de 2010, conforme a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y sus normas modificatorias y reglamentarias.

Hacen parte de la presente revisión:

1. Documento Técnico de Soporte
2. Memoria justificativa o explicativa
3. Documento resumen
4. Cartografía / planos generales anexos así:

No. PLANO	COMPONENTE	TEMA	ESCALA
1-G	General	Modelo de Ocupación Urbana	20,000
2-G	General	Modelo de Ocupación Rural	110,000
3-G	General	Clasificación del Suelo	20,000
4-G	General	Clasificación del Suelo Municipal	110,000
5-G	General	Suelo Suburbano	110,000
6-G	General	Suelo de Protección Urbano y de Expansión	20,000
7-G (A)	General	Estructura Ecológica Principal	110,000
7-G (B)	General	Áreas de Importancia Estratégica para la Conservación del Recurso Hídrico	110,000
8-G	General	Amenaza Inundación Urbana	20,000
9-G	General	Amenaza Inundación Rural	110,000
10-G	General	Amenaza Movimiento en Masa Urbano	20,000
11-G	General	Amenaza Movimiento en Masa Rural	110,000
12-G	General	Amenaza Avenidas Torrenciales Rural	110,000
13-G	General	Vulnerabilidad Movimiento en Masa Urbana	20,000

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

14-G	General	Vulnerabilidad Movimiento en Masa Rural	110,000
15-G	General	Vulnerabilidad Inundación Urbana	20,000
16-G	General	Vulnerabilidad Inundación Rural	110,000
17-G	General	Condición de Amenaza Suelo Urbano y de Expansión	20,000
18-G	General	Condición de Riesgo Suelo Urbano y de Expansión	20,000
19-G	General	Condición de Riesgo Cabecera Corregimental Principal	5,000
20-G	General	Patrimonio Cultural Material	20,000
21-G	General	Actuaciones y Proyectos	20,000
22-U	Urbano	Sistema Espacio Público	20,000
23-U	Urbano	Sistema de Equipamientos	20,000
24-U	Urbano	Subsistema vial existente y proyectado	20,000
25-U	Urbano	Red de Cicloinfraestructura	20,000
26-U	Urbano	Estacionamientos en vía	20,000
27-U	Urbano	Subsistema de Transporte - Rutas SEPT	20,000
28-U	Urbano	Áreas de Actividad Urbana	20,000
29-U	Urbano	Tratamientos Urbanísticos	20,000
30-U	Urbano	Redes Acueducto Urbano	20,000
31-U	Urbano	Redes Alcantarillado Urbano	20,000
32-U	Urbano	Gas Urbano	20,000
33-U	Urbano	Áreas generadoras de plusvalía en suelo urbano	20,000
34-U	Urbano	Ámbitos de Unidades de Planeamiento UDP	20,000
35-R	Rural	Sistema de Equipamientos Rurales	110,000
36-R	Rural	Sistema de Movilidad Rural	110,000
37-R	Rural	Acueducto Rural	110,000
38-R	Rural	Áreas de Actividad Rural	110,000
39-R	Rural	Áreas generadoras de plusvalía en suelo rural	110,000
40-R	Rural	Categorías de desarrollo restringido	110,000
41-R	Rural	Áreas que admiten disposición de residuos	110,000
42-R	Rural	Delimitación de Centros Poblados	Gráfica

Parágrafo. También hace parte de la presente revisión el expediente municipal, que incorpora el documento de seguimiento y evaluación de los resultados de los objetivos planteados en el POT vigente al momento de la presente revisión.

Artículo 2. Aplicación.

Las disposiciones contenidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan se aplican a todo el territorio del Municipio de Montería, conformado por su perímetro urbano, de expansión y rural, que se delimita en la presente revisión.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

TITULO II. COMPONENTE GENERAL

CAPITULO 1. VISIÓN, VOCACIÓN Y PRINCIPIOS RECTORES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 3. Visión.

La visión del municipio de Montería es un territorio integral que se consolida en torno al RÍO SINÚ como elemento articulador del suelo urbano y la estructura ambiental y agropecuaria en el suelo rural, utilizando el agua como eje organizador del territorio y caracterizada por ser una ciudad con un ordenamiento territorial sostenible, visionario, verde, funcional y flexible.

Tiene como eje estructurador de sus decisiones de ordenamiento, el respeto y la protección de sus valores ambientales e históricos, caracterizada por la importancia de sus áreas rurales, la articulación de sus diferentes sistemas funcionales, la facilidad de entendimiento en la aplicación de su norma urbanística en los suelos urbano y rural y la eficiencia en la implementación de sus instrumentos de planeamiento, gestión y financiación.

Busca garantizar, a todos los niveles, que sea reconocida como una ciudad que construye su identidad cultural con respeto de su memoria; conoce, protege y disfruta su estructura ecológica principal articulada al sistema de espacio público, equipamientos y movilidad urbanos y rurales, protegiendo y haciendo sostenible su área rural a partir del reconocimiento de sus valores ambientales y garantizando su conservación, que por su localización estratégica promueve la comercialización de productos y facilita el movimiento y la conectividad regional.

Artículo 4. Vocación.

La vocación del municipio Montería, es prestar servicios a la región incluidos los de alta complejidad, por ser uno de los mayores centros de producción agropecuaria del país y una pieza fundamental dentro de la estrategia de soberanía y seguridad alimentaria al estar dentro del sistema policéntrico de ciudades de la Región Caribe, donde el fortalecimiento de las potencialidades y oportunidades de cada aglomeración genera un territorio con capacidades de integrarse y competir en un mercado global.

Se configura en tres ejes de desarrollo económico estratégicos para la productividad y la integración regional:

1. Eje Montería-Sincelejo, el cual conecta al Departamento con el Hub portuario Cartagena-Barranquilla- Santa Marta.
2. Eje Apartadó-Turbo-Arboletes-Montería, el cual da acceso a la nueva infraestructura portuaria del departamento de Antioquia.
3. Eje Montelíbano, Planeta Rica, Montería, Lorica y San Bernardo del Viento, que recorre gran parte del Departamento, conectando la producción minera más importante de Córdoba con la costa Caribe, y conectando los municipios a través de los ejes consolidados comercial y turístico.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 5. Principios rectores del Ordenamiento Territorial.

Los principios adoptados en el presente Plan tienen como propósito definir y precisar normas que orienten el ordenamiento territorial de Montería para los próximos 12 años, con el fin de promover y fortalecer un desarrollo urbanístico ordenado, respetuoso de los valores ambientales y patrimoniales y en el marco de una cultura de gestión transparente, técnica y orientada a la asesoría y servicio de la ciudadanía. Estos principios son:

1. Visionario. Busca reconocer a Montería en el largo plazo, fortaleciendo sus avances y potenciales ambientales, culturales, sociales y económicos. La búsqueda del equilibrio entre el progreso urbano y rural (economía naranja) y el desarrollo agroecológico (economía verde), así como el reconocimiento y valoración de los factores hídricos y ambientales.
2. Sostenible. Busca que el territorio de Montería valore, transforme, aproveche, utilice y sostenga en el tiempo los recursos existentes sin ponerlos en riesgo.
3. Verde. Busca la articulación funcional de los elementos de espacio público para la configuración de un sistema estructural de composición urbana y rural que sirva de soporte para el encuentro de los ciudadanos, garantizando la democratización del Espacio Público.
4. Funcional. Busca la articulación de las diferentes estructuras funcionales para permitir que Montería sea una ciudad con adecuados soportes territoriales, para garantizar una cobertura equilibrada, equitativa y en condiciones de accesibilidad de los servicios sociales y básicos necesarios para el desarrollo humano.
5. Flexible. Busca que el conjunto de instrumentos y normativa requerido para implementar el POT permita generar condiciones adecuadas de ordenamiento, garantizando la protección de los valores ambientales y patrimoniales del municipio, previniendo y mitigando las posibles amenazas que se pudieran presentar, mejorando los índices de espacio público por habitante, promoviendo la generación de equipamientos sociales, y una movilidad sostenible, incentivando el uso de modos alternativos de transporte, y garantizando los vínculos regionales y nacionales.

CAPITULO 2. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO

SUBCAPITULO 1. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LA ESTRUCTURA BIOFÍSICA

Artículo 6. Componentes de la estructura biofísica.

La estructura biofísica se compone de la estructura ecológica, la gestión del riesgo, las estrategias de adaptación al cambio climático y el ordenamiento del suelo rural.

Artículo 7. Políticas de la estructura ecológica.

Busca reconocer la importancia de su sistema hidrográfico compuesto por el Río Sinú, humedales y cuerpos hídricos; fomentar la preservación y restauración de sus ecosistemas estratégicos e incentivar el desarrollo y diversificación de actividades productivas acordes con la vocación del suelo y promover las acciones para la conservación de su patrimonio biológico.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 8. Objetivos para la estructura ecológica:

Son objetivos de la estructura ecológica los siguientes:

1. Preservar, conservar y establecer medidas para el manejo sostenible de los recursos renovables, los ecosistemas estratégicos y la biodiversidad.
2. Aportar a la conectividad socio-ecosistémica regional, en particular del sistema hídrico del Río Sinú y sus ecosistemas asociados; y en general de los ecosistemas de la región Caribe.
3. Priorizar medidas de conservación y manejo ambiental, que aporten a la integración de la estructura ecológica con el ordenamiento de los territorios rural y urbano.

Artículo 9. Estrategias para la estructura ecológica.

Son estrategias de la estructura ecológica las siguientes:

1. Implementar medidas para asegurar el mantenimiento de la oferta y calidad hídrica en el territorio, a través de la protección y conservación de valores ambientales asociados a la regulación hidrológica y las cabeceras de las microcuencas abastecedoras de acueductos.
2. Desarrollar medidas para conservar, recuperar y mantener las áreas y ecosistemas estratégicos, además de garantizar la preservación de la biodiversidad en el territorio.
3. Recuperar áreas degradadas por usos productivos inadecuados respecto a su vocación, a través de la adaptación de procesos productivos sostenibles, en el sector pecuario y agrícola, con el fin de alcanzar un desarrollo productivo sustentable, que contribuya a mitigar los efectos del cambio climático y preservar la biodiversidad nativa del municipio de Montería.

Artículo 10. Políticas de la gestión de amenazas, riesgos y cambio climático.

Busca identificar las acciones para garantizar un desarrollo territorial seguro, preservando los derechos e intereses colectivos, mejorando la calidad de vida de los monterianos y las comunidades en riesgo, mediante la implementación de estrategias para la reducción de las condiciones de riesgo y pérdida de vidas y bienes por la ocurrencia de desastres, asociados a fenómenos de amenazas naturales y socio-naturales, en el marco de la adaptación al cambio climático, y dar las pautas que permitan un desarrollo seguro y coherente con la protección del entorno ambiental del Municipio en las áreas en condición de amenaza.

Artículo 11. Objetivos para la gestión de amenazas y riesgos.

Son objetivos de la gestión del riesgo los siguientes:

1. Reducir la cantidad de población en condición de riesgo por fenómenos de movimiento en masa en el suelo urbano del Municipio.
2. Reducir la condición de riesgo por inundación en el suelo urbano y rural asociado a fenómenos de inundación pluvial y desbordamiento del Río Sinú.
3. Mitigar los procesos de socavación lateral en las márgenes de Río Sinú.
4. Demarcar y obtener un control del avance de desarrollos informales en zonas de condición de amenaza, por fenómenos de inundación y movimientos en masa en suelo urbano.
5. Incorporar medidas para la construcción de un territorio resiliente ante el cambio climático

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 12. Estrategias para la gestión de amenazas y riesgos.

Son estrategias para la gestión de amenazas y riesgos las siguientes:

1. Elaborar estudios de detalle que evalúen el riesgo en las áreas en condición de riesgo priorizadas por el POT y determinar las medidas de mitigación, según corresponda.
2. Implementar medidas de reducción, control y mitigación de las amenazas y el riesgo, en sectores priorizados por el POT a partir de diseños y lineamientos señalados por la normatividad vigente.
3. Fortalecer los sistemas de alerta temprana municipales y la capacidad de respuesta del Consejo Municipal de Riesgo ante las emergencias en zonas priorizadas por condición de riesgo, principalmente por efecto de inundaciones en el sector rural.
4. Adelantar medidas de gestión para evitar los desarrollos en áreas de amenaza alta no mitigable por fenómenos naturales.
5. Promover e implementar programas de educación y cultura que propendan por la apropiación de buenas prácticas de construcción y el conocimiento de las áreas expuestas a amenazas, para disminuir el desarrollo de nuevas áreas en condición de riesgo.
6. Gestionar y tomar medidas para adelantar procesos de reasentamiento en áreas en condición de riesgo no mitigable.

Parágrafo: se incorporará la actualización del contenido de la gestión de cambio climático establecida en el Plan Integral de Gestión del Cambio Climático o instrumento que haga sus veces, una vez se adopte, sin que para ello se requiera modificación del presente.

SUBCAPITULO 2. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

Artículo 13. Componentes de la estructura funcional y de servicios.

La estructura funcional y de servicios se compone del sistema de espacio público, el sistema de equipamientos, el sistema de movilidad y el sistema de servicios públicos.

Artículo 14. Política del sistema de espacio público.

Busca consolidar un sistema estructurado, jerarquizado y equilibrado que reconoce los valores ambientales y culturales de sus elementos en el territorio, articulado a la Estructura Ecológica Municipal, especialmente al río Sinú; y complementa la oferta de servicios ecosistémicos en el área urbana y los asentamientos rurales. Pretende garantizar el acceso en todos los asentamientos humanos a espacios para las funciones colectivas de recreación, encuentro, esparcimiento y disfrute escénico, que integre las diferentes formas de goce de los espacios colectivos y ambientales.

Artículo 15. Objetivos del sistema de espacio público.

Son objetivos del sistema de espacio público:

1. Aumentar la oferta y la calidad del espacio público en sus diferentes componentes y escalas, y facilitar el acceso y disfrute a todos los grupos de población, con atención a las personas con movilidad reducida e infancia, con igualdad de género.
2. Disminuir el déficit de espacio público efectivo urbano para promover el acceso a elementos que componen el sistema para el esparcimiento, el contacto con la naturaleza, la convivencia y el desarrollo humano de los habitantes, reconociendo las necesidades

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

específicas de la población en términos de recreación, desplazamientos peatonales y en bicicleta, dotación y seguridad para el disfrute del espacio público.

3. Promover la formulación de proyectos y el establecimiento de obligaciones urbanísticas que permitan distribuir la oferta de espacios públicos de manera equitativa en el territorio.
4. Integrar los elementos de la Estructura Biofísica con las áreas del sistema de espacio público; integrar las áreas del Subsistema Vial que prestan funciones al espacio público asignando normas y proyectos que apoyen esta finalidad; y reconocer e integrar los elementos privados afectos al uso público tal como las fachadas para la configuración de estos mismos espacios.
5. Configurar un sistema estructural que articule funcionalmente espacio público, la Estructura Ecológica y la Movilidad, que sirva de soporte para el encuentro de los ciudadanos, el desplazamiento, la recreación y la apropiación de los espacios públicos como parte de las características propias de la cultura del municipio.
6. Definir la articulación de corredores y ejes de espacio público que integren diferentes elementos de la estructura ambiental, de movilidad, equipamientos y otros, que deben formularse en conjunto para consolidar el tejido urbano.
7. Mejorar la calidad del espacio público con el fin de promover el sentido de pertenencia y el cuidado de los espacios que sirven a todos los habitantes
8. Incentivar la actividad turística al brindar condiciones favorables para el disfrute de servicios y actividades que se desarrollan en torno al espacio público.
9. Cualificar el espacio público impulsando el diseño y generación de espacios innovadores y sostenibles, que vinculen características ambientales y culturales del municipio.
10. Generar espacios incluyentes, inclusivos, con integración social y diversidad en grupos poblacionales, que promuevan las actividades tradicionales que se desarrollan en los espacios públicos y que inciten su uso continuo y el encuentro ciudadano
11. Implementar los instrumentos y normas que regulan las cargas urbanísticas y los mecanismos para su cumplimiento, con el fin de definir los nuevos espacios públicos y contribuir a la consolidación del sistema de espacio público como componente estructurante del modelo de ordenamiento.
12. Definir un instrumento marco para la priorización, diseño, gestión y administración de los elementos que componen el sistema de espacio público.
13. Implementar un marco que regule el aprovechamiento y el uso del espacio público, para asegurar su sostenibilidad, mantenimiento y condiciones para la participación de actores privados y comunitarios en la generación y mantenimiento del espacio público.

Artículo 16. Estrategias del sistema de espacio público.

Son estrategias para dar cumplimiento a los objetivos del sistema de espacio público:

1. Aprovechar las áreas de protección de cuerpos de agua y zonas de retiro de canales para generar espacios públicos como conectores ambientales para peatones y ciclistas.
2. Establecer mecanismos para gestionar y financiar la generación de nuevos parques de gran escala definidos como proyectos estratégicos del POT: Parque lineal de la ronda del Río Sinú, Gran Parque del Río, Parque de la laguna nororiental de oxidación, Parque Regional Sierra Chiquita y parques de las áreas de expansión y zonas urbanas por desarrollar, que conformen parques urbanos y nodos de parque-dotacional.
3. Reorientar el cumplimiento de obligaciones urbanísticas de espacio público, asegurando un porcentaje para la generación in situ, asignación de cargas para espacio público por aprovechamientos adicionales y mecanismos para su compensación o traslado.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

4. Asegurar desplazamiento seguro y continuo de peatones y personas con movilidad reducida mediante el manual de diseño de espacio público.
5. Mejorar los espacios públicos multifuncionales de los centros poblados rurales, con énfasis en los mayores poblados.
6. Integrar las plazas públicas existentes y nuevas a la estructura de espacio público para generar su valoración y aprovechamiento.
7. Generar circuitos peatonales jerarquizados que interconecten los sectores urbanos y elementos de la estructura ambiental, de movilidad y equipamientos que apoyen la consolidación del tejido urbano.
8. Indicar circuitos de espacio público a generar en procesos de desarrollo y expansión para asegurar la continuidad y conectividad espacial.
9. Prever la definición de nodos de equipamientos y nodos de actividad económica, en los que se priorice la adecuación y manejo diferenciado del espacio público
10. Intervenir de manera integral los ejes de canales y vías del centro de la ciudad con potencial para la generación de espacios peatonales y zonas verdes, reconfigurando el perfil vial.
11. Fortalecer los lineamientos de diseño y arborización del espacio público.
12. Definir estándares de intervención de parques, que fomenten su cobertura vegetal y la inclusión adecuada de dotaciones y equipamientos.
13. Aportar a la conformación de una infraestructura verde para la adaptación al cambio climático, incorporando medidas para el drenaje sostenible, que permita la generación de lagunas de amortiguación, parques inundables y optimización de canales para apoyar la mitigación del riesgo por inundación y encharcamiento.
14. Formular el Plan Maestro de Espacio Público, que incluya el marco para su gestión, administración, aprovechamiento económico y mantenimiento, el inventario de espacio público y lineamientos de diseño, priorizando proyectos de espacio público en las áreas de actuaciones urbanas integrales, operaciones estratégicas urbanas, y en el Sistema de Drenaje de la Estructura Ecológica Complementaria.
15. Establecer el marco reglamentario para el aprovechamiento económico del espacio público con la participación de actores públicos, privados y comunitarios.
16. Adelantar acciones administrativas y policivas de recuperación de espacios públicos ocupados o deteriorados, y generar acciones de ocupación adecuada con construcción de tejido social

Artículo 17. Política del sistema de equipamientos colectivos.

Busca garantizar un soporte territorial equilibrado, equitativo y en condiciones de accesibilidad a los servicios necesarios para el desarrollo humano, así como la armonización con los demás sistemas y estructuras del territorio, orientando la generación de nodos de equipamientos y la incorporación de usos complementarios.

Artículo 18. Objetivos de equipamientos colectivos.

Son objetivos del sistema de equipamientos:

1. Garantizar la disponibilidad de suelo para la generación de equipamientos
2. Dotar a la ciudad de equipamientos colectivos incluyentes, que respondan de manera equitativa, funcional y flexible a las necesidades de la población.
3. Establecer la localización y distribución adecuada de equipamientos de tal manera que se garantice cobertura en todas las áreas de la ciudad.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

4. Articular el sistema de equipamientos con las demás estructuras del territorio, en especial con los sistemas de la estructura funcional.
5. Consolidar en el territorio rural y urbano, una red integral de dotacionales colectivos articulados a la red de movilidad y espacio público, garantizando su accesibilidad y ecoeficiencia.
6. Consolidar a Montería como un centro prestador de servicios regionales de alto nivel asociados a su vocación económica, bajo los principios de productividad, competitividad, investigación, innovación y emprendimiento

Artículo 19. Estrategias de equipamientos colectivos.

Son estrategias del sistema de equipamientos:

1. Definir cargas urbanísticas, locales y generales, y la utilización de instrumentos de gestión y financiación para apoyar la conformación de los componentes estructurales del sistema de equipamientos.
2. Precisar la aplicabilidad de la condición de permanencia de usos dotacionales hacia servicios sociales básicos, que se localicen con lógicas de accesibilidad y cobertura en las áreas urbanas y nodos rurales.
3. Establecer incentivos normativos para la localización de equipamientos.
4. Establecer normativamente la compatibilidad de equipamientos para su localización centralizada, y compacta.
5. Definir lineamientos y condiciones de localización de usos dotacionales que permitan controlar sus posibles impactos negativos en el entorno.
6. Generar nuevos suelos para usos dotacionales en zonas con déficit mediante la sustitución de suelos de cesión para equipamientos en zonas sin déficit de equipamientos
7. Promover la generación de nodos de equipamientos y consolidación de los existentes.
8. Formular el plan maestro de equipamientos con el fin de realizar el seguimiento a los indicadores de cobertura, actualización del inventario, priorización de la destinación de cesiones, generación de lineamientos normativos para la conformación de nodos y orientación a las sustituciones de cesiones para equipamientos
9. Promover la consolidación de centralidades rurales mediante la implantación de equipamientos para la competitividad regional y el desarrollo rural en centros poblados y en suelos suburbanos industriales

Artículo 20. Políticas del sistema de movilidad.

Busca una movilidad multimodal integrada que provea mayor conectividad y accesibilidad soportada en el Sistema Estratégico de Transporte Público -SETP-, en la oferta de modos no motorizados y en la consolidación y promoción del transporte fluvial de carácter local y regional, consolidando y fortaleciendo el Río Sinú, como eje articulador entre los bordes Occidental y Oriental de la ciudad.

Adicionalmente, se busca la conexión en el mediano y largo plazo de las dinámicas regionales de carácter agroindustrial afines con el transporte fluvial, en desarrollo de los principios de la estrategia orientada al transporte público, propiciando alternativas eficientes para los servicios de carga.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 21. Objetivos de sistema de movilidad.

Son objetivos del sistema de movilidad:

1. Incentivar y ampliar la cobertura para transporte público y transporte no motorizado articulado con las dinámicas de crecimiento urbano.
2. Desincentivar el uso de transporte privado especialmente en la zona central de la ciudad, así como la aplicación de medios de transporte con emisiones cero.
3. Promover mayor accesibilidad en términos espaciales, para los modos más sostenibles y eficientes que puede ofrecer el territorio Urbano, rural y regional.
4. Proveer adecuadas condiciones de conectividad y accesibilidad para los suelos de carácter industrial, que permita integrarlos con los corredores nacionales que cruzan el territorio Monteriano.
5. Integrar al SETP oferta de transporte fluvial de carácter local y la oferta de un sistema de Bicicletas y Bici taxis Eléctricos.
6. Promover un Sistema Integrado de Transporte Regional -SITR- que vincule los Municipios vecinos de Carácter Funcional.
7. Consolidar una red vial urbana arterial articulada con la red vial nacional y regional que permita una conexión eficiente y que sirva de orientación para el crecimiento urbano, a partir de la consolidación de anillos viales y la mejora de la red vial colectora.
8. Ordenar el transporte de carga y logística, que requiere acceder al municipio, articulado a las decisiones de ordenamiento previstas en el presente Plan.

Artículo 22. Estrategias de sistema de movilidad.

Son estrategias del sistema de movilidad:

1. Generar incentivos para proyectos urbanos que prioricen la movilidad del Peatón, el transporte no motorizado y sus redes de conexión.
2. Fortalecer el desarrollo de proyectos de mayor edificabilidad en corredores con oferta de transporte público, e incentivar la mezcla de usos y optimizar la densidad y capacidad de transporte.
3. Mejorar los espacios peatonales y el desarrollo de una red de espacio público que conecte los centros de actividad económica y la oferta de vivienda en estos sectores.

Artículo 23. Política de los sistemas de servicios públicos.

Esta política busca garantizar el acceso a los servicios públicos y de las TIC's, a partir de la precisión de perímetro sanitario y de servicios públicos domiciliarios, y la organización y adecuado funcionamiento de los servicios públicos y su infraestructura.

Artículo 24. Objetivos del sistema de Acueducto, Alcantarillado y Sistema De Drenaje Sostenible:

Son objetivos del sistema:

1. Garantizar el suministro de agua a los habitantes de la ciudad de Montería, con los estándares de calidad, exigidos por la Ley a través de la fuente de abastecimiento y las infraestructuras necesarias para un óptimo servicio.
2. Promover la actualización de las redes de acueducto y alcantarillado en zonas de la ciudad, cuyos desarrollos urbanísticos no tengan las capacidades suficientes para la prestación adecuada del servicio público.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

3. Propender por la ampliación y/o renovación de redes de acueducto y alcantarillado que requieran su actualización en zonas deficitarias y de expansión para lograr el desarrollo planificado de la ciudad y el acceso efectivo a este servicio.
4. Promover los incentivos y procesos para que los predios realicen las acometidas para conectarse a la red de alcantarillado terminada en los años recientes.
5. Prever infraestructuras para suministro y recolección para la adecuada prestación de los diferentes servicios públicos en el área de expansión y zonas deficitarias de la ciudad, mediante el cumplimiento de normas como el Reglamento Técnico de agua y Saneamiento - RAS.
6. Promover acciones conjuntas con la autoridad ambiental de protección y conservación de las cuencas abastecedoras de los sistemas de acueducto, específicamente del río Sinú en suelo urbano y de otros cuerpos de áreas superficiales en el suelo rural.
7. Elaborar los estudios del sistema de drenaje sostenible, que esté acorde con las medidas de gestión del riesgo, mitigación y adaptación del cambio climático y las dinámicas de crecimiento y zonas deficitarias que requieran su recuperación, ampliación y construcción de nueva infraestructura.
8. Priorizar el desarrollo de un plan para la actualización y desarrollo del sistema de recolección y tratamiento de residuos sólidos relacionado con el tratamiento de aguas servidas, con la evaluación del sistema y las tecnologías, para la reducción de GEI y los impactos ambientales, y en línea con lo planteado en las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

Artículo 25. Estrategias del sistema de Acueducto, Alcantarillado y Sistema De Drenaje Sostenible:

Son estrategias para dar cumplimiento a los objetivos del sistema de Acueducto, Alcantarillado y Sistema De Drenaje Sostenible:

1. Formular en el corto plazo el Plan maestro de Acueducto y Alcantarillado que precise las políticas, estrategias, programas, proyectos y metas que garanticen el suministro actual y futuro (zonas de expansión) de agua potable y el servicio de alcantarillado sanitario y drenaje sostenible para la ciudad es su zona urbana y rural, y defina las normas generales para su generación, mantenimiento, recuperación y aprovechamiento económico.
2. Formular el Plan de drenaje sostenible en el corto plazo y en línea con las recomendaciones de gestión del riesgo y adaptación al cambio climático.

Artículo 26. Objetivos de los servicios de Energía, Gas, Recolección y Disposición de Residuos Sólidos.

Son objetivos de cada uno de estos servicios públicos:

1. Aumentar la cobertura en el área urbana y de expansión y áreas deficitarias o en aquellas zonas de desarrollo establecidas en el presente Plan para los servicios públicos.
2. Generación de cobertura en las zonas rurales de servicios públicos.
3. Renovar redes matrices y secundarias en el área urbana y de expansión.
4. Localizar infraestructuras requeridas para la adecuada prestación de los diferentes servicios públicos en el área de expansión y zonas deficitarias de la ciudad, mediante el cumplimiento de las normas para los servicios públicos.
5. Actualización de tecnologías para la eficiencia energética en el marco del Plan Maestro de Cambio Climático.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

6. implementar la Subterranización de redes en zonas consolidadas, de expansión y en sectores donde se ubica vivienda nueva.
7. Implementar el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos la ciudad, y actualizarlo de ser necesario con las nuevas normatividades vigentes.
8. Realizar una gestión integral de residuos sólidos, mediante programas de reciclaje y aprovechamiento de residuos, involucrando a las organizaciones de recicladores y demás actores que se identifiquen.

Artículo 27. Estrategias de los servicios de Energía, Gas, Recolección y Disposición de Residuos Sólidos.

Son estrategias para dar cumplimiento a los objetivos de los sistemas Energía, Gas, Recolección y disposición de residuos sólidos:

1. Formular en el corto plazo cada uno de los Planes Maestro de Servicios Públicos en donde se precisen las políticas, estrategias, programas, proyectos y metas que garanticen el suministro actual y futuro (zonas de expansión) de cada uno de los servicios para la ciudad es su zona urbana y rural, y defina las normas generales para su generación, mantenimiento, recuperación y aprovechamiento económico.
2. Diseñar programas y proyectos de ampliación y plan de modernización de las redes de servicios públicos en la zona urbana y de expansión que garanticen el cumplimiento de los estándares de calidad del servicio y sustitución de infraestructuras con cambios a tecnologías limpias que garanticen el desarrollo sostenible, administración limpia de recursos, y autodestrucción y reciclaje de desechos.
3. Caracterizar e identificar los residuos sólidos para promover infraestructuras para el aprovechamiento y valorización de dichos residuos.
4. Regular las bodegas de reciclaje privadas con el fin de incorporarlas en la cadena de reciclaje.
5. Relocalizar el Relleno Sanitario en el largo plazo, con el fin de garantizar sus condiciones idóneas de localización y funcionamiento.
6. Garantizar la correcta implementación de los elementos necesarios para el buen funcionamiento de los servicios públicos en espacio público, garantizando el mantenimiento permanente.
7. Sustituir elementos públicos para luminarias de alumbrado público de sodio por luces de Led, en zonas que presenten deficiencias.
8. Caracterizar los tipos de residuos sólidos generados en la ciudad, para definir líneas de aprovechamiento con sus respectivas infraestructuras y equipamientos.
9. Promover un manejo integral de residuos sólidos, con los actores que realizan actividades de reciclaje y aprovechamiento, a través de infraestructuras y equipamientos requeridos para esta actividad.
10. Promover e incentivar una cultura del reciclaje desde la separación en la fuente, que disminuya el volumen de residuos dispuestos en el relleno sanitario Loma Grande.
11. Adelantar los estudios de sitios potenciales para la disposición final de residuos sólidos.
12. Impulsar sistemas de aprovechamiento regional que minimicen el volumen que llega a disposición final de residuos sólidos.
13. Promover la construcción de una escombrera en la que se adelanten procesos de aprovechamiento de Residuos de Construcción y Demolición-RCD.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

14. Promover el servicio de Gas Natural tanto en sectores comerciales como industriales, así como el Gas Natural Vehicular para aumentar la competitividad de la ciudad

Artículo 28. Objetivos del sistema de Telecomunicaciones.

Son objetivos del sistema de telecomunicaciones y tecnologías de la información y comunicación:

1. Localizar infraestructura básica de telecomunicaciones para mejorar la conectividad de la ciudad, minimizando el impacto que puedan causar sobre el patrimonio histórico y cultural y la estructura ecológica principal.
2. Ampliar las redes de telecomunicaciones y tecnologías de información y comunicación en la zona urbana, expansión y rural.

Artículo 29. Estrategias del sistema de Telecomunicaciones.

Son estrategias para dar cumplimiento al Sistema de telecomunicaciones y tecnologías de información y comunicación:

1. Ampliar la cobertura de las estaciones de telecomunicaciones coordinada y gestionada con la utilización de infraestructuras compartidas por diferentes empresas.
2. Promover en las instituciones y la comunidad educativa, contenidos relacionados con las TIC, avances y plataformas digitales actuales.
3. Fomentar la reducción de las radiaciones ionizantes y no ionizantes asociadas al espectro electromagnético por su impacto en la salud pública

SUBCAPITULO 3. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

Artículo 30. Componentes de la estructura socioeconómica.

La estructura socioeconómica contiene el componente de articulación regional y de competitividad, el sistema de patrimonio cultural y las políticas de vivienda y ocupación del territorio.

Artículo 31. Política de articulación regional.

Busca generar un equilibrio en el acceso a infraestructura de servicios, equipamientos y espacios públicos necesarios, que conlleven a un mejoramiento efectivo de la calidad de vida, reconociendo e integrando los elementos poblacionales en la definición de las estrategias de ordenamiento teniendo en cuenta características de la población tales como su volumen, estructura, crecimiento, movilidad que permitan articular las características demográficas y el ordenamiento territorial.

Artículo 32. Objetivos de articulación regional.

Son objetivos de articulación regional:

1. Promover el desarrollo de infraestructura de movilidad de manera articulada con el fin de incrementar la conectividad regional.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

2. Establecer la ocupación del territorio producto del crecimiento poblacional y las migraciones desde y hacia Montería como elementos para la definición del modelo de ordenamiento, en términos de vivienda y equipamientos.
3. Generar acuerdos que permitan visibilizar y aprovechar los atractivos Turísticos de la región
4. Implementar un soporte rural que permita establecer un modelo agroeconómico y fortalecer la economía de la región

Artículo 33. Estrategias de articulación regional.

Son estrategias de la política regional:

1. Mejorar la calidad de vida de las poblaciones rurales de la ciudad de Montería, orientada a fortalecer los asentamientos humanos rurales, garantizando la prestación de servicios sociales para sus habitantes, principalmente mediante la localización de equipamientos (salud, educación, seguridad).
2. Cualificar las áreas de actividad, a través de la resolución de conflictos entre usos, relocalización de actividades y manejo riguroso de la normativa urbana.
3. Potenciar las áreas agrícolas y pecuarias, para la producción y procesamiento, aprovechando las excelentes condiciones agronómicas de Montería, el importante mercado interno y la red de distribución de productos de consumo masivo existente.
4. Impulsar y consolidar el subsector turístico, dadas las potencialidades existentes en la ciudad, por la dotación de recursos naturales o infraestructuras existentes como el Parque Lineal de la Ronda del Río Sinú y el Centro Histórico.

Artículo 34. Política de competitividad.

Busca generar las condiciones físico espaciales que permitan la localización de nuevas actividades productivas y el desarrollo de las existentes, vinculando la producción con la oferta ambiental, cultural, las condiciones urbanísticas y la infraestructura de Montería, así como articularse con los municipios vecinos bajo el reconocimiento de dinámicas económicas interdependientes, ofreciendo opciones de desarrollo complementarias a las actividades económicas existentes en el ámbito subregional y regional, y consolidando nuevas opciones en pro de su competitividad

Artículo 35. Objetivos de la política de competitividad.

Son objetivos de la política de competitividad los siguientes:

1. Promover una estructura territorial para la cohesión social a través de espacios para el desarrollo económico y social accesibles, equitativos e incluyentes.
2. Favorecer las economías de conglomeración por medio de intervenciones en atributos territoriales (vías, servicios públicos, equipamientos) que atraen la localización de la actividad económica según su potencial.
3. Aprovechar las ventajas competitivas y comparativas para la especialización y la productividad económica.
4. Mejorar las condiciones de vida de la población rural a través de áreas para el intercambio económico.
5. Fortalecer la capacidad del municipio para atraer y mantener inversiones en su territorio en un marco normativo fundamentado en los principios de seguridad, concordancia, simplicidad, neutralidad y transparencia, adecuado para el desarrollo de programas y proyectos.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

6. Estimular la localización de actividades culturales y creativas y crear un ambiente que permita atraer la inversión para mejoras locativas.

Artículo 36. Estrategias de la política de competitividad.

1. Proveer la infraestructura necesaria para que el sistema de movilidad funcione con calidad y seguridad y de forma adecuada y eficiente.
2. Promover la mezcla responsable de usos, tratamientos y ocupación de los suelos con el conjunto de funciones primordiales para minimizar los desplazamientos, dinamizando a Montería y reduciendo impactos por desplazamientos.
3. Generar incentivos en la norma urbanística e instrumentos para la localización de actividades económicas estratégicas e innovadoras
4. Proveer de infraestructuras necesarias para el desarrollo de actividades económicas asociadas a la cultura, innovación y conocimiento.
5. Fomentar el fortalecimiento y el crecimiento de hospitales y universidades.
6. Fortalecer el turismo y la recreación.
7. Simplificar las normas urbanísticas para facilitar su aplicación
8. Identificación y creación de áreas de desarrollo naranja -ADN- para incentivar y fortalecer las actividades culturales y para la operación de centros de actividad económica y creativa.

Artículo 37. Política de patrimonio cultural.

Busca identificar, valorar, proteger, intervenir y apropiar como un bien colectivo común el patrimonio cultural, priorizando la estructura patrimonial existente en el territorio, que tiene su mayor representación en el Centro Histórico, los planchones, sus espacios públicos representativos, las fincas ganaderas y las áreas arqueológicas.

Artículo 38. Objetivos de la política de patrimonio.

Son objetivos de la política de patrimonio cultural.

1. Valorar, proteger y difundir el carácter representativo del patrimonio cultural de Montería y sus espacios tradicionales, como símbolos de la identidad local, regional y nacional y garantizar su protección y adecuado manejo, con la coordinación entre todos los actores involucrados.
2. Establecer mecanismos que permitan la sostenibilidad económica de los BIC
3. Atraer y retener las actividades diversas y heterogéneas en los BIC que propicien inversión de múltiples actores bajo principios de innovación, sostenibilidad, competitividad y emprendimiento, promoviendo actividades y usos en los sectores patrimoniales para integrarlos a la dinámica urbana.
4. Articular el patrimonio Cultural existente en Montería con el Río Sinú mediante corredores ambientales que se integren con el Centro Histórico y los Bienes de Interés Cultural.
5. Promover la creación de empresas culturales, artesanales, artísticas, donde se muestren las manifestaciones del patrimonio cultural intangible de Montería, generando nuevos procesos de producción de bienes y servicios.
6. Garantizar la recuperación de la centralidad urbana del municipio y el concepto de parque principal con el fin de preservar la memoria histórica y salvaguardar la estructura tradicional urbana, mediante su repoblamiento y el reconocimiento de la jerarquía como BIC.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

7. Garantizar la Implementación del PEMP del centro histórico y hacer uso de los instrumentos de planeamiento, gestión y financiación que permitan suplir las carencias que presenta el Centro y propiciar el mejor aprovechamiento de los inmuebles patrimoniales.
8. Promover el desarrollo turístico asociado a las actividades tradicionales de la ciudad y emprender acciones específicas de desarrollo productivo y competitivo en su entorno inmediato y sus relaciones con la cuenca del Río Sinú y sus servicios ecosistémicos.
9. Impulsar la apropiación y la capacidad de gobernanza del Centro Histórico y su patrimonio cultural.

Artículo 39. Estrategias de patrimonio cultural.

Son estrategias en materia de patrimonio cultural:

1. Restaurar e intervenir adecuadamente bienes de interés cultural declarados.
2. Formular proyectos en Bienes de Interés Cultural para la promoción de opciones especializadas en el centro de la ciudad, para mantener su carácter de centralidad principal y su vinculación con la región.
3. Priorizar obras de mantenimiento y rehabilitación permanente que garanticen la protección del Patrimonio cultural.
4. Adoptar esquemas que faciliten la gestión e intervención del patrimonio material.
5. Vincular instituciones públicas y privadas que ocupen Bienes de Interés Cultural para promover la apreciación de los valores del patrimonio por los visitantes y generar programas de aprovechamiento económico que garanticen su sostenibilidad.
6. Definir y adoptar incentivos fiscales y no fiscales para asegurar el mantenimiento y conservación de los bienes de interés culturales.
7. Definir en el marco del PEMP una norma urbana que facilite e incentive la preservación del patrimonio cultural material.
8. Generar un Plan de Acción de Vivienda para BIC e Incentivar la inversión privada de Vivienda en el Centro Histórico
9. Integrar actividades, unificar los ecosistemas y el espacio público en el centro Histórico
10. Densificar los bordes del Centro Histórico de manera respetuosa con los inmuebles declarados, la traza y la tipología urbana.

Artículo 40. Política de vivienda.

Busca garantizar mecanismos para la promoción del acceso a una vivienda digna y un hábitat cualificado en las áreas urbanas y rurales, a través de instrumentos que garanticen la eficiencia de la utilización del suelo existente y proyectado, en sectores que cuenten con soportes urbanos óptimos y que posibiliten consolidar el modelo de ocupación dentro de las condiciones de crecimiento demográfico, actuales y futuras.

Artículo 41. Objetivos de la política de vivienda.

Son objetivos de la política de vivienda:

1. Reducir el déficit cuantitativo de vivienda existente en suelo urbano, garantizando mecanismos para la oferta de suelo y construcción de vivienda de interés social y prioritario.
2. Garantizar viviendas nuevas adecuadas durante la vigencia del POT, que cuenten con las condiciones de habitabilidad y seguridad, acceso a todos los servicios y soportes urbanos.
3. Reducción del déficit cualitativo en la vivienda urbana y rural.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

4. Cualificar el entorno de los centros poblados rurales y mejorar la calidad de las viviendas
5. Consolidar el crecimiento de los asentamientos existentes de manera controlada, con soportes cualificados.
6. Evitar la ocupación humana de áreas de riesgo no mitigable o que no cuente con las medidas de mitigación o en zonas de protección ambiental.

Artículo 42. Estrategias de la política de vivienda.

Se establecen las siguientes estrategias:

1. Propiciar la habilitación de suelo para la construcción de VIS y VIP mediante la asignación de obligaciones urbanísticas en el tratamiento de desarrollo y mediante el fondo de compensación de obligaciones VIS y VIP.
2. Consolidar los asentamientos legalizados mediante la construcción de viviendas unifamiliares y multifamiliares e infraestructura de soporte, en el marco del tratamiento de mejoramiento integral o accediendo al tratamiento de renovación.
3. Mejorar el entorno de barrios y sus viviendas los cuales carecen de soportes cualificados y de acceso a bienes y servicios comunales.
4. Desarrollar el programa de reasentamiento de viviendas con el fin de reducir la vulnerabilidad frente al cambio climático, elevar la seguridad humana mediante la recuperación de ecosistemas degradados como áreas protegidas de uso público y liberar áreas en condición de riesgo.
5. consolidar el programa de control de vivienda a través de la acción unificada de las autoridades policivas, para evitar el incremento de localización de asentamientos.
6. Cualificar los centros poblados y sus viviendas para garantizar una oferta de servicios adecuada y asegurar una ocupación sostenible del suelo rural.

Artículo 43. Política de ocupación del territorio.

Busca actualizar y simplificar la norma urbanística para aprovechar de manera sostenible el suelo, según las necesidades y nuevas tendencias del territorio, orientando su reglamentación mediante una norma urbanística acorde a la realidad urbana y rural de Montería; flexible y clara en sus exigencias.

Artículo 44. Objetivos de ocupación del territorio.

Son objetivos para la ocupación del territorio:

1. Promover un crecimiento compacto de la ciudad, permitiendo una mezcla adecuada de usos complementarios, servicios colectivos y áreas libres para el soporte de las zonas residenciales reduciendo la necesidad de desplazamientos entre sectores especializados y las emisiones de gases efecto invernadero, previniendo mecanismos para la mitigación de los impactos negativos en el entorno urbano.
2. Mejorar y equilibrar la oferta de soportes urbanos en los nuevos desarrollos y en las zonas que se renueven, promoviendo la generación de grandes espacios públicos estratégicos y de áreas públicas básicas en el ámbito de cada proyecto.
3. Definir lineamientos para la configuración de la estructura urbana en las zonas de desarrollo y de expansión y parámetros claros de cumplimiento de la norma, que permita un crecimiento y densificación planeadas.
4. Definir una norma general para el suelo rural que oriente la ocupación de los centros poblados y el manejo de suelos suburbanos, dentro de un umbral adecuado de suburbanización.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 45. Estrategias de ocupación del territorio.

Son estrategias de la política de ocupación del territorio:

1. Establecer rangos claros y definidos de aprovechamiento para los distintos tratamientos y modalidades, ajustando y actualizando la definición y delimitación de áreas de actividad y tratamientos urbanísticos acordes con la realidad de la dinámica urbana de Montería.
2. Definir normas para procesos de densificación homogénea en la ciudad consolidada que garanticen la generación de los soportes y espacio público acordes con la nueva demanda.
3. Incorporar en la norma medidas que faciliten la adaptación al cambio climático y la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, consistentes en promover una mezcla adecuada de usos complementarios, estándares para la generación de zonas verdes y permeables, en especial en zonas de importancia ambiental, y densidades de construcción ordenadas sobre las áreas cuya dinámica lo permite.
4. Definir unos principios de organización y claridad normativa tanto en el POT como en los instrumentos reglamentarios, definiendo la norma estructural con los umbrales máximos de aprovechamiento en el presente Acuerdo y los lineamientos para la reglamentación de las unidades de planificación.

CAPITULO 3. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

Artículo 46. Definición del modelo de ocupación territorial.

Busca consolidar a Montería como una ciudad verde, ambientalmente sostenible y amable con sus habitantes que fortalece la articulación del ordenamiento con una agenda específica frente al cambio climático, orientando un modelo de ciudad compacto, con mezcla de usos, integrado desde una lectura socio-espacial y en lo regional, conectado con las dinámicas urbano- rurales y que fortalezca la estructura productiva en beneficio de la calidad de vida de los monterianos.

Artículo 47. Criterios del modelo de ocupación.

El modelo de ocupación territorial que se pretende alcanzar en el POT se desarrolló a partir de los siguientes criterios:

1. Compacidad: Un modelo de ocupación compacto, con un proceso de expansión sostenible, que propicie relaciones de proximidad de los habitantes con los soportes urbanos funcionales y que garantice la eficiencia en los recursos ambientales, físicos y territoriales.
2. Mezcla de Usos: Un modelo de ocupación que garantice la mezcla de usos, favoreciendo la localización de usos y actividades diversas de manera racional y eficiente en el territorio, para generar dinámicas sociales, productivas y económicas con potencial para el municipio.
3. Integración socio-espacial: Un modelo de ocupación que no propicie la segregación socio-espacial, garantizando la localización estratégica de vivienda en proximidad de las estructuras de soporte funcional y distribuyendo equitativamente los usos y actividades urbanas y rurales, con el fin de reducir las ineficiencias y disparidades territoriales.
4. Calidad de vida: Un modelo de ocupación que propicie la disminución de las brechas de desarrollo, que garantice suficiencia y calidad en los servicios públicos, enfatizando en la sostenibilidad ambiental.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

5. Conectividad: Un modelo de ocupación que reconoce de las dinámicas urbano-rurales, y que responde a las condiciones territoriales en las dimensiones biofísica, socioeconómica, funcional y de servicios, concretando un sistema de movilidad que conecte los territorios racional y estratégicamente.
6. Integración regional: Un modelo de ocupación que reconozca y potencialice el rol del municipio en las dinámicas y relaciones supramunicipales.
7. Productividad: Un modelo de ocupación que fortalezca la estructura productiva, garantizando el conjunto de soportes territoriales que impulsen el encadenamiento productivo, con altos niveles de optimizaron en el territorio urbano y rural.

Artículo 48. Componentes del modelo de ocupación en suelo urbano.

El modelo de ocupación que define el presente Plan recoge los elementos que, producto de un análisis del territorio, definen las mejores condiciones para hacer que Montería continúe su rumbo hacia una ciudad Visionaria, Sostenible, Verde, Funcional y Flexible. Para lo anterior, se definen los siguientes componentes en el área urbana:

1. Las áreas protegidas ambientales del orden Municipal:
 - a. Las áreas ecosistémicas que corresponden a los humedales urbanos y las zonas de canales urbanos y las áreas periféricas a nacimientos de agua (cuerpos de agua, lagunas y drenajes).
 - b. Las iniciativas de conservación local o estrategias de conservación in situ: Sierra Chiquita
2. El centro Histórico: reconocido y valorado por su condición histórica patrimonial en donde se destaca su trazado patrimonial y se encuentra localizado en el área central de la ciudad.
3. El sistema de Espacio Público articulado al sistema de movilidad y equipamientos que promueve la conformación de nodos urbanos que vinculan equipamientos que presten servicios sociales de atención local y zonal, así como urbanos y regionales, asociados a la definición de nodos, espacio público, corredores ambientales y canales que incentiven actividades económicas organizadas.
4. Actuaciones Urbanas integrales (áreas de expansión), operaciones (área urbana) y proyectos que promuevan el desarrollo de intervenciones estratégicas en el corto, mediano y largo plazo.

Artículo 49. Componentes del modelo de ocupación en suelo rural.

En el área rural el modelo de ocupación del territorio define los siguientes componentes:

1. Los elementos de la estructura ambiental que involucra las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas: Paraíso de los Deseos y San Isabel (Reserva de la sociedad civil) y la Ciénaga de Betancí (Distrito de conservación de Suelos).
2. Las áreas protegidas ambientales del orden Municipal:
3. Las ecosistémicas que son los humedales rurales y las áreas periféricas a nacimientos de agua (cuerpos de agua, lagunas y drenajes).
4. Las iniciativas de conservación local o estrategias de conservación in situ:
 - a. Las áreas de conservación y manejo de los grandes felinos (Puma y Jaguar) la cual requiere para su delimitación específica el estudio respectivo.
 - b. Las de Conservación y Manejo de la Tortuga de Rio
 - c. Sistema orográfico: Lomeríos y Montañas.
5. Suelos con clasificación Agrológica.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

6. Los centros poblados clasificados según sus diferentes tipologías que van de acuerdo con su jerarquía, análisis poblacional, localización y a su capacidad funcional.
7. Los suelos suburbanos en donde se localizan asentamientos rurales dispersos y actividades industriales, comerciales y de servicios para la competitividad rural.
8. Las parcelaciones rurales de vivienda campestre que se desarrollaron con anterioridad a la entrada en vigor de la presente revisión.

CAPITULO 4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 50. Clases de suelo.

El suelo del Municipio de Montería se clasifica en suelo urbano, rural y de expansión urbana, así:

Clase de suelo	Área (Ha)
Suelo Rural	309.241
Suelo Urbano	4.435
Suelo de Expansión	1.724
Total	315.400

Dentro de cualquiera de las clases de suelo señaladas en el presente artículo, se encuentra la categoría de suelo de protección conforme a lo señalado en el presente Plan. Igualmente, al interior del suelo rural se encuentran la categoría de suelo suburbano con sus respectivas subcategorías.

La clasificación del suelo se encuentra establecida en los Planos No. 3-G “Clasificación Suelo” No. 4-G “Clasificación Suelo Municipal” y No. 6-G “Suelo de Protección Urbano y de Expansión” que hacen parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 51. Suelo urbano.

El suelo urbano del Municipio de Montería está conformado por las áreas destinadas a la prestación de usos urbanos, aglomeración de personas, por presentar un nivel de consolidación importante caracterizado por la existencia de soportes territoriales como las redes de servicios públicos domiciliarios, un sistema de equipamientos, un sistema de espacio público urbano y una red vial jerarquizada, que posibiliten su urbanización y edificación.

El suelo urbano está conformado por los siguientes polígonos:

Polígono	Área (ha.)
Ciudad Principal	4272
Villa Cielo	36
Garzones	127
Total	4,435

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

La delimitación del suelo urbano se encuentra establecida en el Plano No. 3-G “Clasificación Suelo” que hace parte integral del presente Acuerdo y el Cuadro Anexo No. 1 “Cartera de coordenadas del perímetro urbano”.

Parágrafo 1. Durante la vigencia del presente Plan, se entenderán incorporados al suelo urbano los predios clasificados en expansión urbana que culminen el proceso de urbanización mediante la ejecución de planes parciales, dando cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas que le sean aplicables. También se entenderán incorporados al suelo urbano los asentamientos que cuenten con acto administrativo de legalización urbanística.

Parágrafo 2. Una vez legalizados los asentamientos rurales de vivienda de interés social que se encuentren en suelo de expansión urbana y ejecutadas las obras se entenderán incorporados al suelo urbano y su tratamiento será el asignado en la legalización y se regirán por las normas urbanísticas establecidas en el acto de legalización. En el marco de los planes parciales en que se localicen se tratarán como área especial no objeto de reparto de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015.

Artículo 52. Suelo de Expansión.

El suelo de expansión está constituido por la porción de territorio municipal que se habilitará para el uso urbano paulatinamente a través de los actos administrativos que se establecen en el artículo (418). Está conformado por los siguientes polígonos:

Polígono	Nombre	Área (ha.)
2	Zona Universitaria	360
4	Zona Sur	49
10	Zona Innovación	385
11	Zona Anillo Nororiente	351
12	Zona Oriente	578
Total		1,724

La delimitación precisa del suelo de expansión urbana se encuentra en el Plano No. 3-G “Clasificación Suelo” que hace parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 1. Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales en el suelo de expansión urbana solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de nuevas parcelaciones rurales para vivienda campestre en suelo de expansión. Las obras de infraestructura de los sistemas de movilidad y de servicios públicos que se deban ejecutar se podrán realizar en cualquier momento.

Parágrafo 2. Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales en el suelo de expansión urbana alrededor del aeropuerto Los Garzones, sólo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales que cumplan con los estándares o condiciones específicas establecidas por la Aeronáutica Civil o la entidad que corresponda. Se podrán desarrollar usos transitorios para la generación de energías no convencionales previa aprobación de la autoridad ambiental y la aeronáutica civil o la entidad que corresponda.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Parágrafo 3. En el marco de la formulación de las Actuaciones Urbanas Integrales y de los correspondientes planes parciales de las áreas de expansión se identificarán las ocupaciones preexistentes, ya sea que se trate de asentamientos humanos o de otros usos, se evaluará su compatibilidad con los nuevos usos urbanos según la vocación de las áreas de expansión y el marco normativo del componente urbano del presente Plan, y se establecerán los mecanismos diferenciados de participación de estas preexistencias en los sistemas de reparto de cargas y beneficios, con el objetivo de mejorar la articulación de tales áreas con el entorno.

Suelo Rural. El suelo rural está constituido por los terrenos que, por razones de preservación de los recursos naturales, oportunidad productiva o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales o actividades análogas, no son aptos para el uso urbano.

La clasificación del suelo rural se encuentra en el Plano No. 4-G “Clasificación Suelo Municipal” que hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 53. Categorías de suelo rural suburbano.

Dentro del suelo rural de Montería se encuentra la categoría de suelo rural suburbano, entendida como aquellas zonas en las que se mezclan usos y formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993, la Ley 142 de 1994, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que las modifiquen o reglamenten.

Hacen parte del suelo rural suburbano en el municipio de Montería:

Artículo 54. Corredores viales de servicios.

Corresponden a las franjas de 300 metros a cada lado de ejes viales de primer orden e intermunicipales, excluyendo las áreas de la Estructura Ecológica Principal y las Áreas de Conservación y Manejo de la Biodiversidad de la Estructura Ecológica Complementaria, respetando una zona de amortiguación de 100 m con respecto a tales áreas. En el presente Plan se establecen corredores viales suburbanos sobre las siguientes vías:

1. Vía Montería – Arboletes
2. Vía Montería – Planeta Rica
3. Vía sector El Quince – Tierralta
4. Vía El Quince – Cereté (concesión vial Ruta al Mar)
5. Vía Santa Lucía – San Pelayo (concesión vial Ruta al Mar)

Parágrafo 1. Si la autoridad nacional competente modifica el trazado de las vías de primer y segundo orden acá señaladas, se deberá precisar cartográficamente el trazado de los corredores viales suburbanos, sin que se modifiquen las condiciones normativas establecidas por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique y lo dispuesto en el presente Plan.

Por fuera de los corredores viales suburbanos delimitados en el presente Plan, no se permitirá, incorporar nuevos corredores viales de servicios en áreas de la estructura ecológica principal ni en suelos con clasificación agrológica III.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 55. Suelos suburbanos.

Corresponde a las zonas en suelo rural de Montería destinadas al desarrollo restringido de usos mediante un patrón de ocupación de baja densidad, que se orientan al desarrollo de parcelaciones de vivienda campestre, servicios recreativos, industria y servicios de gran escala, con usos complementarios, para lo cual el componente rural establece y desarrolla en las Áreas de Actividad Rural, dos vocaciones de suelos suburbanos: Residencial e Industrial.

La delimitación de las categorías de suelo suburbano se establece en los Planos No. 5-G “Suelo suburbano” y 38-R “Áreas de Actividad Rural” que hacen parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo. A partir de la entrada en vigencia del presente Plan, sólo se expedirán licencias de parcelación para vivienda campestre en los suelos suburbanos definidos en el presente Plan, de acuerdo con lo indicando en su componente rural.

Las parcelaciones preexistentes en otras áreas del suelo rural y que cuenten con licencias vigentes, siempre que las hayan obtenido en legal y debida forma, podrán culminar su proceso de desarrollo según el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, siempre y cuando se desarrollen en vigencia de estas.

Artículo 56. Suelo de Protección.

Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo, es decir, urbano, de expansión y rural, de que trata la Ley 388 de 1997 y el presente Plan, que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse debido a la importancia estratégica para la designación o ampliación de áreas protegidas públicas o privadas, que permitan la preservación, restauración o uso sostenible de la biodiversidad, de importancia municipal, regional o nacional; y las áreas de riesgo no mitigable.

Corresponden a esta categoría las siguientes áreas:

1. Los elementos de la estructura ecológica principal.
2. Zonas de riesgo no mitigable.
3. Zonas de reserva para servicios públicos.

Parágrafo 1. El suelo de protección delimitado a partir de las áreas delimitadas por condición de amenaza, o condición de riesgo puede ser ajustado o realinderado mediante decreto del Alcalde, con base en estudios detallados de riesgo que sean aprobados por la administración municipal, sin que sea necesario adelantar un proceso de revisión del Plan de ordenamiento Territorial, de acuerdo con los contenidos definidos en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique y previa aprobación de la Corporación Autónoma de los valles del Sinú y San Jorge (CVS).

Parágrafo 2. Para efectos de la aplicación del parágrafo anterior, se deberá dar cumplimiento a los procedimientos establecidos en los artículos 15, 28, 31, 37, 39 y 40 de la Ley 1523 de 2012 de gestión de riesgo, a la norma que lo modifique o sustituya.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Parágrafo 3. Con base en los estudios detallados también se podrá dar aplicación a la clasificación y delimitación del suelo de protección, conforme a lo definido en el Decreto 2372 de 2010 compilado en el decreto único reglamentario 1076 de 2015 sobre recategorización de áreas protegidas.

El suelo de protección se identifica en el Plano No. 6 “Suelo de Protección Urbano y de Expansión”.

CAPITULO 5. ESTRUCTURAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUBCAPITULO 1. ESTRUCTURA BIOFÍSICA.

Artículo 57. Estructura biofísica.

La estructura biofísica incluye la Estructura Ecológica (EE), la Gestión del Riesgo (GR), y los lineamientos del Plan integral de gestión del cambio climático y define las áreas de conservación y protección ambiental, que hacen parte del suelo de protección rural.

SECCIÓN 1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA

Artículo 58. Definición de la Estructura Ecológica.

La estructura ecológica corresponde al conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.

También se encuentra dentro de esta definición los conceptos de biodiversidad y servicios ecosistémicos como sustento del bienestar de la población y el desarrollo económico.

Artículo 59. Componentes de la Estructura Ecológica.

La estructura Ecológica se compone de la Estructura Ecológica Principal y la Estructura Ecológica Complementaria.

Artículo 60. Componentes de la Estructura Ecológica Principal.

La Estructura Ecológica Principal está compuesta por las siguientes áreas de conservación y protección ambiental:

1. Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SINAP,
2. Áreas de reserva forestal,
3. Áreas de manejo especial y;
4. Áreas de importancia ecosistémica.

Parágrafo 1. La EEP incluye las áreas de conservación y protección ambiental que se dividen en: áreas del SINAP y estrategias complementarias de conservación de ecosistemas estratégicos y biodiversidad del nivel regional y local.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Parágrafo 2. Dado que en el territorio de Montería no existen áreas de Reserva Forestal declaradas, esta categoría no se incluye entre los componentes de la EEP.

Parágrafo 2. Dado que en el territorio de Montería no se tienen definidas Áreas de manejo especial, esta categoría no se incluye entre los componentes de la EEP.

Parágrafo 3. La delimitación de los componentes de la Estructura Ecológica Principal se señala en el Plano No. 7-G “Estructura Ecológica Principal” que hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 61. Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP).

El municipio de Montería cuenta con tres áreas de protección inscritas en el registro único de áreas protegidas de Colombia (RUNAP):

1. El Distrito de Conservación de Suelos (DCS) de la Ciénaga de Betancí
2. Reserva natural de la sociedad Civil (RNSC) - El paraíso de los deseos
3. Reserva natural de la sociedad Civil (RNSC) - Santa Isabel.

Parágrafo. La reserva nacional de la sociedad civil denominada la Zoconita, se encuentra en proceso de incorporación en el RUNAP, por lo tanto, se incorpora como área protegida del nivel municipal en el presente Plan, en tanto se define su incorporación en el registro.

Artículo 62. Áreas de especial importancia ecosistémica.

Agrupar los elementos de la estructura ecológica principal que deben ser objeto de especial protección ambiental. Las áreas de especial importancia ecosistémica se componen de las siguientes categorías:

1. Humedales,
2. Rondas Hídricas y nacimientos de cuerpos de agua,
3. Áreas de infiltración y recarga de acuíferos y;
4. Sistema Orográfico.

Parágrafo 1. Las áreas de importancia ecosistémica son áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico.

Parágrafo 2. También se entenderán como componentes de la estructura ecológica principal las potenciales “áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico”, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 99 de 1993 y 210 de la Ley 1450 de 2011

Artículo 63. Humedales.

Los humedales se dividen en:

1. **Humedales con estudios técnicos de la CVS.** Se reconoce la delimitación de los ecosistemas, así como sus objetivos de conservación y preservación, recuperación ambiental y producción sostenible, y se incorporan como determinantes ambientales en la categoría de Distritos de Manejo Integrado (DMI) así:
 - a. Humedal Furatena y Berlín (Cuentan con Plan de Manejo Ambiental)

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

- b. Humedales: Sierra Chiquita, XI Brigada, Los Araújo, Pantano Grande, Pantano Largo y la porción de Corralito (Cuentan con delimitación de humedales).
2. **Sistema de Humedales del Río Sinú.** Está conformado por:
- a. Humedales Permanentes: Se asocian a áreas donde la presencia de agua es constante. Se dividen a su vez en permanentes (sin presencia de árboles) y bajo dosel (donde la lámina está cubierta de agua) y,
 - b. Humedales Temporales: Son áreas que presentan una marcada estacionalidad en la inundación, con periodos secos desde cinco meses hasta un año, su variabilidad es interanual.

Estas áreas son objeto de conservación y manejo del recurso hídrico y de la biodiversidad, en línea con los proyectos “caracterización de los nacimientos de agua”, y “conectividad socio-ecosistémica” del presente Plan. Además de procesos de reforestación de cuencas hidrográficas, de acuerdo con las medidas de mitigación del riesgo; reforestación y manejo forestal de las áreas del SINAP y los ecosistemas estratégicos de acuerdo con las medidas de mitigación del cambio climático.

Parágrafo 1. La declaratoria, zonificación ambiental y directrices para la conservación del humedal Furatena son las establecidas en los Acuerdos 364 y 385 de 2018 o las normas que los modifiquen.

Parágrafo 2. La declaratoria, zonificación ambiental y directrices para la conservación del humedal Berlín son las establecidas en el Acuerdo 416 de 2019 o las normas que los modifiquen.

Parágrafo 3. La delimitación de los demás humedales señalados en el numeral 1 del presente artículo, se toma con base en los estudios técnicos de los Planes de Manejo Ambiental - PMA como determinantes ambientales. Su zonificación y medidas de manejo podrán ser ajustada a través de los instrumentos que defina la CVS para su adopción.

Parágrafo 4. Los humedales se encuentran señalados en el Plano No. 7-G “Estructura Ecológica Principal”.

Parágrafo 5. Las áreas identificadas dentro de los PMA de los Humedales adoptados por la CVS, como zonas urbanas se delimitan dentro del suelo urbano del municipio conforme a lo señalado en el Plano No. 4-G “Clasificación del Suelo” y su manejo se dará conforme a lo definido para estos suelos en el presente Acuerdo en concordancia con lo señalado en los referidos Planes de Manejo.

Artículo 64. Manejo diferenciado del área urbana colindante con el humedal Berlín.

Para las áreas del suelo urbano incluidas en la zona de producción sostenible del Plan de Manejo del humedal Berlín, y que se señalan en el Plano 22-U Sistema de Espacio Público, el régimen de usos será el establecido en el Plan de Manejo adoptado mediante Acuerdo 0416 de 13 diciembre de 2019 de la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge – CVS. Para el manejo de estas áreas se establecen tres estrategias articuladas:

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

1. Desarrollo urbano condicionado de áreas amortiguadoras: Las áreas del suelo urbano clasificadas por la zonificación del Plan de Manejo en la Subzona B de la Zona de Producción Sostenible bajo Condicionamientos Ambientales Específicos podrán desarrollar los usos asignados por las áreas de actividad señaladas en el Plano 28-U Áreas de Actividad Urbana junto con su reglamentación aplicable, siempre que no contradigan el régimen establecido por el Artículo 5 del Plan de Manejo del humedal Berlín.

Las áreas dentro de la Subzona B que se encuentren sujetas al tratamiento de desarrollo podrán urbanizarse con densidad restringida, que será determinada en la reglamentación de la UDP, sin exceder un índice de ocupación de 0.3 sobre área neta urbanizable. Estos desarrollos deberán destinar la totalidad de sus cesiones para la conformación de zonas verdes, espacio público y equipamientos cuyo índice de ocupación deberá igualmente ser inferior a 0,3. En todo caso, los nuevos planes parciales ubicados en esta subzona que se tramiten a partir de la adopción del Plan de Manejo deberán estar sujetos a concertación con la Autoridad Ambiental en cumplimiento del artículo 14 del mencionado Plan y de lo dispuesto por el Decreto nacional 1077 de 2015.

Los responsables de la urbanización deberán realizar los estudios de detalle por inundación y ejecutar las obras de mitigación del riesgo que sean aplicables, según lo dispuesto en el presente Plan.

Las áreas dentro de la Subzona B que se encuentren sujetas al tratamiento de mejoramiento integral deberán progresivamente acoger el índice de ocupación de 0,3 sobre área neta. Para esto, se establecen las siguientes estrategias:

- a. En los sectores normativos del tratamiento de mejoramiento integral dentro de las UDP se establecerán normas que permitan llegar a un índice de ocupación entre 0,3 y 0,5 del área neta del sector normativo. Las áreas libres de predios privados resultantes de la aplicación de la norma deberán ser mantenidas en superficie natural permeable.
 - b. Los programas de mejoramiento integral de barrios en estas áreas propenderán por el saneamiento ambiental y de vertimientos, el aumento de coberturas vegetales compatibles, espacio público verde y por la permeabilidad de los suelos libres, de modo que se fomente la regulación del recurso hídrico y la conectividad ambiental acordes con el Plan de Manejo.
 - c. En el marco de las acciones de legalización de barrios, el Municipio deberá realizar los estudios detallados de riesgo aplicables y someterlos a consideración de la Autoridad Ambiental según lo dispuesto en el presente Plan.
2. Consolidación de Zonas verdes y ecoturismo. Las áreas del suelo urbano clasificadas por la zonificación del Plan de Manejo en la Subzona C de la Zona de Producción Sostenible bajo Condicionamientos Ambientales Específicos podrán desarrollar únicamente zonas verdes como parques públicos de amortiguación, destinadas a la recreación, contemplación paisajística, educación ambiental, ecoturismo, investigación, reforestación y demás usos principales, compatibles y condicionados definidos en el régimen establecido por el de Manejo del humedal Berlín.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

En las áreas urbanas clasificadas en la Subzona C del Plan de Manejo se desarrollarán proyectos de generación de nuevo espacio público verde, bajo los condicionamientos del Plan de Manejo, por lo cual, estas áreas se podrán obtener y adecuar mediante las compensaciones y traslados de cargas de espacio público, para consolidar áreas de amortiguación del humedal.

3. Adecuación del perfil del anillo vial perimetral: Este sector se desarrollará como un anillo paisajístico o vía parque, que consolide una frontera visible para el desarrollo urbano, reduzca el impacto ambiental por la vía sobre este entorno y conecte la red de senderos ecológicos. El trazado de esta vía y su manejo paisajístico incorporando el sendero ecológico será concertado con la CVS y precisado en el marco del Plan Maestro de Movilidad.

El trazado del anillo vial perimetral contenido en la cartografía del presente Acuerdo se presenta a nivel indicativo, y solamente se definirá en el momento del diseño final del proyecto.

Artículo 65. Rondas Hídricas y nacimientos de cuerpos de agua.

Se indican las rondas hídricas aplicables en el municipio, sin perjuicio de la precisión y/o redefinición de estas que realice la CVS al momento de acotarlas, incluyendo los criterios geomorfológico, hidrológico y ecosistémico, de acuerdo con la legislación vigente.

Las rondas hídricas que se incluyen en el presente Plan corresponden a una franja de 30 metros de ancho a cada lado de los cauces de los ambientes lóticos, ríos, quebradas y arroyos, permanentes o temporales, y ambientes lénticos, lagos, ciénagas o depósitos de agua, y humedales permanentes y temporales.

Cuando en suelo urbano, la ronda de 30 metros de ancho a cada lado del cauce del Río Sinú se cruce con áreas de amenaza de inundación media y alta, esta deberá ser objeto de estudios de detalle, que determinen la mitigabilidad o no del riesgo y que establezcan medidas de reducción del riesgo.

Las rondas hídricas no serán ocupadas, ni desarrolladas, y se entienden como áreas forestales protectoras, al igual que las franjas de 100 metros a la redonda, medidas a partir de la periferia de los nacimientos de fuentes de agua, en los términos dispuestos en el Decreto Ley 2811 de 1974. Sin embargo, se permite su desarrollo como espacio público en los términos definidos en el presente Plan y en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique.

Todas las intervenciones en las rondas hídricas deben mantener las condiciones de protección del cauce, estabilización de taludes y conectividad ecosistémica, en línea con las medidas de manejo ambiental que establezca la CVS.

Parágrafo 1. Una vez las rondas sean adoptadas y acotadas por la CVS, se incorporarán y reemplazarán las indicadas en la cartografía del presente Plan, conforme a lo dispuesto en el Decreto Nacional 2245 de 2017 o la norma que lo modifique, mediante acto administrativo motivado.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Parágrafo 2. La delimitación de las áreas periféricas a nacimientos de agua y áreas forestales protectoras de los cauces de ríos, quebradas y arroyos se mantendrá vigente, hasta tanto la CVS establezca el acotamiento de la ronda hídrica en las cuencas priorizadas de acuerdo con la normatividad vigente, e informe al municipio para que este actualice la cartografía oficial.

Artículo 66. Áreas de infiltración y recarga de acuíferos.

Son áreas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de las aguas entre la superficie y el subsuelo y son consideradas ecosistemas estratégicos para la protección del agua subterránea y la provisión de servicios ecosistémicos esenciales, como el aprovisionamiento del recurso hídrico, especialmente en zonas con déficit de agua superficial o con dificultad para su tratamiento.

Estas áreas son objeto de conservación y manejo del recurso hídrico y de la biodiversidad, de acuerdo con los programas y proyectos previstos en el presente Plan y procesos de reforestación de cuencas hidrográficas, medidas de mitigación del riesgo; reforestación y manejo forestal de las áreas del SINAP y los ecosistemas estratégicos.

Parágrafo. La delimitación cartográfica de las áreas de infiltración y recarga de acuíferos será actualizada por la CVS.

Artículo 67. Sistema Orográfico.

Se delimitan las unidades de paisaje: lomeríos y montañas, y los bosques de galería y bosques fragmentados delimitados por el Plan de Ordenamiento Forestal – PGOF, por ser de vital importancia para el aprovisionamiento de agua a la cuenca de los drenajes La Caimanera y Caño Viejo. En estas áreas se emprenderán acciones de restauración, compensación y manejo de los sistemas productivos.

Estas áreas son objeto de conservación y manejo del recurso hídrico y de la biodiversidad, de acuerdo con los programas y proyectos previstos en el presente Plan y los procesos de reforestación de cuencas hidrográficas, de acuerdo con las medidas de mitigación del riesgo; reforestación y manejo forestal de las áreas del SINAP y los ecosistemas estratégicos para consolidar sumideros de emisiones de gases de efecto invernadero, de acuerdo con las medidas de mitigación del cambio climático.

Parágrafo 1. Los elementos delimitados del sistema orográfico se incorporan en la Estructura Ecológica Principal con la categoría de Reserva Forestal Protectora, conforme a lo definido en el Plano No. 7-G “Estructura Ecológica Principal”.

Parágrafo 2. El Parque Regional Natural Sierra Chiquita incorpora el lomerío de Sierra Chiquita, el parque urbano Sierra Chiquita, y las áreas de manejo delimitadas por la CVS para los humedales Sierra Chiquita, XI Brigada y Los Araújo.

Artículo 68. Áreas de conservación y manejo de la Biodiversidad.

Son acciones del orden municipal encaminadas a la preservación de las áreas estratégicas para la conservación de la biodiversidad. Se incorporan a la EEP las playas arenosas adyacentes a al cauce del Río Sinú en las que las tortugas realizan el proceso reproductivo de desove y las que puedan resultar de cambios morfológicos; y la protección de los

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

bosques de galería asociados que contribuyen a disminuir el sedimento que ingresa al río y proveen hábitats prioritarios para su conservación, así como para especies complementarias.

Parágrafo. En las áreas de conservación y manejo de la tortuga de río, se buscará la protección de las playas de anidación y el apoyo a las iniciativas planteadas en el plan de manejo de la tortuga de río *Podocnemis lewayana*, en conjunto con la CVS, apoyando, en particular los programas de manejo de residuos y saneamiento ambiental en centros poblados adyacentes al río, en las playas de anidación y en los bosques de galería.

Artículo 69. Estructura ecológica complementaria – EEC.

La EEC incluye áreas que aportan a la conectividad socio-ecosistémica de los valores ambientales de Montería en particular y del Río Sinú y la región Caribe en general, al mismo tiempo que buscan reducir los conflictos con la actividad humana y productiva.

Artículo 70. Componentes de la estructura ecológica complementaria.

La EEC está compuesta por

1. Humedales potenciales - Áreas potencial medio y bajo de humedal,
2. Área futura reserva forestal bosque urbano Mocarí,
3. las áreas de conservación y manejo de los Grandes Felinos del Caribe Colombiano, que se incorporan a la cartografía del POT como áreas indicativas; y
4. las áreas especiales del sistema de espacio público, que se incorporarán a la cartografía del sistema de espacio público.

Parágrafo. La delimitación los componentes de la Estructura Ecológica Complementaria se señalan en el Plano 7-G “Estructura Ecológica Principal” que hace parte integral del presente Acuerdo y muestra los componentes de la estructura ecológica principal y de la estructura ecológica complementaria.

Artículo 71. Humedales Potenciales.

Los humedales potenciales hacen parte integral de los sistemas de humedal con inundaciones interanuales, dependiendo de las condiciones hidrológicas del área. Esta categoría se divide a su vez en dos subcategorías: Potencial medio, alta probabilidad de existencia de un humedal, y Potencial bajo, baja probabilidad.

Estas áreas coinciden en su mayoría con áreas de amenaza alta por inundación, y con áreas de clasificación agrológica III, por lo que la mayor parte se designa con uso principal para agricultura con restricciones, las cuales se deberán definir en concertación con la autoridad ambiental y en línea con las medidas de gestión del riesgo.

Artículo 72. Reserva forestal bosque urbano de Mocarí.

El área existente de la futura reserva forestal del bosque urbano de Mocarí, delimitada por la CVS por su valor ambiental se incorpora a la EEC y adicionalmente, se integra al sistema de espacio público, como elemento complementario. Su uso y disfrute está sujeto a los lineamientos de manejo que para el efecto establezca la CVS.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 73. Áreas de conservación y manejo de los grandes felinos del caribe colombiano.

Los corredores de Jaguar (*Pantera onca*) y Puma (*Puma concolor*) del Plan de Conservación de Felinos del Caribe colombiano se incorporan a la EEC para la gestión y ordenamiento del territorio, con énfasis en la implementación de medidas en asocio con la CVS y otros actores institucionales para la conservación de las especies clave y el fortalecimiento de la conectividad socio eco-sistémica, en particular a través del desarrollo de proyectos de transformación de unidades productivas en el suelo rural que aporten a la conectividad de las especies de felinos, buscando que sean ambiental y económicamente sostenibles.

Artículo 74. Áreas especiales del sistema de espacio público.

Las áreas especiales del sistema de espacio público aportan a la conectividad del sistema de humedales y de los ecosistemas asociados y a la implementación de medidas para la adaptación al cambio climático. Estas áreas corresponden a:

1. corredores a lo largo de los canales de drenaje y/o irrigación,
2. parques del agua,
3. parque regional Sierra Chiquita y,
4. áreas arboladas y permeables de los parques lineales, urbanos y zonales.

Artículo 75. Corredores a lo largo de los canales de drenaje y/o irrigación.

Las franjas arboladas y permeables al lado de los canales urbanos que sean adecuadas como espacio público constituirán corredores que permiten conectividad de la red hídrica y ecológica entre los humedales y el Río Sinú, su función principal es facilitar la circulación de especies asegurando el intercambio genético y energético.

En las áreas consolidadas de la ciudad, se buscará la reconfiguración de los perfiles teniendo en cuenta (i) estudios detallados de riesgo, (ii) ampliación de la capacidad de acumulación y escorrentía de los canales en el marco del sistema de drenaje sostenible, (iii) ampliación del área de espacio público efectivo, (iv) garantizando el acceso a los predios, (v) buscando la continuidad de los flujos viales y del nivel de servicio del sector y (vi) promoviendo las condiciones para el aporte del sistema de canales a la conectividad ecosistémica.

Artículo 76. Parques del Agua.

Son parques que contienen áreas de retención de caudales de inundación, se deben localizar en suelos permeables y diseñados con vegetación y arborización que favorezca la infiltración, o diseñados para evaporación cuando los suelos tengan permeabilidad limitada, en cuyo caso, su diseño deberá incorporar medidas para evitar la proliferación de vectores. En ambos casos se recomienda incorporar especies nativas vegetales que favorezcan la conectividad de especies de la región.

Las áreas de acumulación de los parques del agua se consideran parte de la estructura ecológica complementaria, sin dejar de ser espacio público efectivo, por lo que el 30% del área de los parques de agua podrá entregarse como cesión de espacio público en las licencias urbanísticas bajo las normas y equivalencias definidas en el presente Plan, siempre que cumplan las disposiciones planteadas para el sistema de espacio público y

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

sea aprobado previamente por la Secretaría de Planeación para asegurar su posibilidad de uso público.

La localización de los parques del agua deberá tener los estudios de detalle que demuestren la posibilidad de localización de estas zonas.

La implementación de los parques del agua está supeditada a los lineamientos del Plan de Drenaje Sostenible y el Plan Maestro de espacio público. Previa implementación de estos instrumentos no se realizará la formulación o recibo de este tipo de áreas.

Artículo 77. Parque Urbano Sierra Chiquita.

El Parque Regional Sierra Chiquita se localiza parte en suelo urbano y en mayor extensión en suelo rural, a partir del lomerío del sistema orográfico, componente de la estructura ecológica principal. El área del parque regional Sierra Chiquita delimitada en suelo urbano se considera parte de la estructura ecológica complementaria y del sistema de espacio público.

En paralelo, y en línea con las medidas planteadas para la gestión del riesgo de Movimiento en Masa y Avenidas Torrenciales, se desarrollarán acciones para la adecuación del cerro como parque, consolidándolo como hito paisajístico; además de acciones para el control de la ocupación informal, la provisión de dotacionales de servicios sociales o de servicios básicos.

SECCIÓN 2. GESTIÓN DEL RIESGO

Artículo 78. Definición de la gestión del riesgo en el ordenamiento.

Corresponde a los procesos sociales orientados a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones, instrumentos, medidas y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo y para el manejo de desastres, con el propósito de contribuir a la seguridad, el bienestar, la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible.

Artículo 79. Amenaza.

La amenaza corresponde al peligro latente de que un evento físico de origen natural o causado, o inducido por la acción humana de manera accidental, se presente con una severidad suficiente para causar pérdida de vidas, lesiones u otros impactos en la salud, así como daños y pérdidas en los bienes, la infraestructura, los medios de sustento, la prestación de servicios y los recursos ambientales.

Se identifican, delimitan y zonifican las siguientes amenazas en el municipio de Montería, para el área rural, urbana y de expansión urbana, de acuerdo con las escalas normativas y zonificadas de acuerdo con categorías de intensidad en alta, media y baja:

1. Amenaza por fenómenos de remoción en masa.
2. Amenaza por fenómenos de inundación.
3. Amenaza por avenidas torrenciales.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Parágrafo. Las amenazas en suelo urbano se localizan en los Planos 10-G “Amenaza por movimiento en masa urbano”, 8-G “Amenaza por inundación urbana”, y en suelo rural en los planos 11-G “Amenazas por movimiento en masa rural”, 9-G “Amenaza por inundación rural”, 12-G “Amenazas por avenidas torrenciales rural”, los cuales hacen parte integral del presente Acuerdo, a partir de los estudios y análisis realizados y consultados conforme al Documento Técnico de Soporte que hace parte del presente Acuerdo.

Artículo 80. Delimitación y zonificación de áreas con condición de amenaza.

Corresponde a las zonas o áreas del territorio municipal localizadas en suelo urbano, de expansión urbana, rural suburbano y centros poblados rurales, con posibilidad de desarrollo, que están zonificadas como de amenaza alta y media.

Su desarrollo por urbanización o parcelación implica la realización de estudios de detalle de amenaza y riesgo por fenómenos de movimientos en masa e inundación, que se deberán presentar para las solicitudes de licencias, a fin de determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo.

Parágrafo 1. Los estudios de detalle deberán elaborarse de conformidad con los parámetros establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, y los parámetros de la guía metodológica del servicio Geológico de Colombia (SGC), deben incluir el diseño de las medidas de mitigación, los cuales serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.

Artículo 81. Amenazas por fenómenos de movimientos en masa.

Hacen referencia a la probabilidad de ocurrencia de procesos de desplazamiento de masa o movimiento de masa, desprendimiento de piedras, tierras o detritos, flujos y caídas, causadas por factores detonantes entre otras por acción de la lluvia, las pendientes y la intervención antrópica. Según el grado de amenaza se clasifican en alta, media y baja.

De acuerdo con los resultados de amenazas en la zona urbana y de expansión, este tipo de fenómenos se centran en el sector de El Cerrito que se encuentra en un alto porcentaje zonificado con amenaza alta y media por movimientos en masa, principalmente deslizamientos y caída de rocas, y su intensificación por la intervención antrópica del sector.

La distribución espacial de la amenaza por movimientos en masa en el escenario de lluvias en el área urbana muestra una acumulación principal de la amenaza alta y media en los barrios Las Colinas, Alfonso López, Barrio Policarpa y el Barrio Pastrana Borrero, ubicados en inmediaciones del sector el Cerrito.

Para la zona rural se identifican tres zonas principales. Una al oriente cerca al corregimiento del Kilómetro 12. Otra en la zona montañosa occidental donde se observan dos subsectores principales: a) en el área de la Pueblo Búho y b) Sector Loma verde. Y un área con amenaza por remoción en masa en el corregimiento de Morindó central.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 82. Áreas de aislamiento de corona y pie de talud.

Corresponde a áreas de aislamiento de borde y pie de talud de un cuarto de la altura del talud, sin que esta medida sea menor a cinco (5) metros, por ser las áreas mínimas requeridas para garantizar la estabilidad de los taludes o laderas. En ellas no se permite ningún tipo de construcción, salvo las requeridas para garantizar su propia estabilidad.

Artículo 83. Amenazas por fenómenos de inundación.

Los fenómenos de inundación involucran las amenazas ocasionadas por subidas del nivel del agua en cuerpos de agua, las cuales pueden ser rápidas o lentas, permanentes y/o transitorios, producidos por intensas precipitaciones en determinadas épocas del año, que tiene como consecuencia directa, la ocurrencia de fenómenos particulares de inundación, arrastre de sedimentos, de socavación de los taludes de los cauces entre otros. Según el grado de amenaza se clasifican en alta, media y baja.

La zona urbana de Montería presenta una zonificación extendida con manchas de amenaza alta y media, concentrándose principalmente en áreas aledañas a la convergencia de canales pluviales y en cercanías a los humedales peri-urbanos de Furatena, Berlín, Brigada y Araujo.

Para el área rural, la zonificación de amenaza es regulada principalmente por la llanura de inundación del Sinú y humedales asociados, incluyendo zonas aledañas al humedal Berlín, el sector del corregimiento las Palomas, donde se identifican procesos de inundación por desbordamiento así como procesos de socavación lateral de orillas, la zona al oriente del área urbana relacionada con el distrito de riesgo, el área asociada al humedal Furatena, áreas aledañas a la ciénaga Betancí, y corregimientos Caño Viejo Palotal, El Cerrito, El Sabanal, Jaraquiel, Las Palomas, Leticia, Los Garzones y Martinica.

Artículo 84. Amenazas por avenida torrencial.

Es el aumento de caudal en un cauce con volúmenes excepcionales, en el cual el fluido además de agua contiene una mezcla de escombros compuesta por suelo, roca y material vegetal como consecuencia de movimientos en masa mayores.

Para el Municipio de Montería no se presentan áreas significativas que generen amenaza por avenidas torrenciales, sin embargo, se presentan potencialidades en la zona de lomeríos en los corregimientos de Pueblo Búho y Loma Verde, para los cuales se debe detallar la escala de análisis a 1:2,000 para zonificar en detalle la amenaza.

Asimismo, se debe realizar el modelamiento para caracterizar escenarios de riesgo socio-natural asociado a la presa de Urrá, debido al comportamiento torrencial que puede generarse por fallamiento de esta estructura, de acuerdo con lo estipulado por el Decreto 2157 de 2017, por parte de la empresa responsable de la estructura.

Artículo 85. Amenazas por fenómenos sísmicos.

Conforme a los estudios realizados en el municipio de Montería se presenta amenaza media por sismicidad. Deberá darse cumplimiento a los lineamientos del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Deberá actualizarse el estudio de microzonificación sísmica para el sector urbano dentro de los siguientes 5 años.

Teniendo en cuenta que se presenta vulnerabilidad de viviendas en zona urbana el municipio de Montería deberá adoptar medidas para disminuirla, entre las cuales se incluye reforzamiento estructural de edificaciones vitales, culturización para buenas prácticas en la construcción e inventario y medidas para gestionar el riesgo de la construcción en alto riesgo asociado a la vulnerabilidad de la construcción.

Los estudios deben contar con la aprobación de la autoridad ambiental competente mediante el procedimiento que la entidad establezca para tal fin.

En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular del predio o predios durante la vigencia de la licencia de urbanismo o sus prórrogas o modificaciones.

Parágrafo 1. Las áreas con condición de amenaza se identifican en los planos 8-G a 12-G que hacen parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 86. Delimitación y zonificación de áreas con condición de riesgo.

Corresponde a las zonas o áreas del territorio municipal clasificadas en amenaza alta que se encuentran urbanizadas, ocupadas o edificadas, así como aquellas en las que se encuentran elementos del sistema vial, equipamientos e infraestructura.

Estos sectores deben ser objeto de estudios detallados previo a cualquier actuación urbanística o procesos de legalización.

Parágrafo 1. Los estudios de detalle deberán elaborarse de conformidad con los parámetros establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, y los parámetros de la guía metodológica del Servicio Geológico de Colombia (SGC) y deben incluir el diseño de las medidas de mitigación.

Parágrafo 2. Las áreas con condición de riesgo se identifican en los planos 18-G y 19-G que hacen parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 87. Priorización de áreas en condición de riesgo por inundación y avenidas torrenciales para realización de estudios detallados.

Los siguientes son los niveles de priorización de las áreas en condición de riesgo, definidos de acuerdo con lo señalado en el Documento Técnico de Soporte del presente Plan:

1. En zona rural: Centros Poblados:

ORDEN	PRIORIDAD	% DE ÁREA EN CONDICIÓN DE RIESGO	OBSERVACIONES
1	(corto plazo)	75% - 100%	Caserío Boca de La Ceiba Caserío Broquelito, Caserío El Cocuelo, Caserío El Vidrial, Caserío Ensenada de Hamaca, Caserío Maracayo, Caserío Matamoros, Corregimiento La Manta, Corregimiento Buenos Aires, Corregimiento Caño

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

			Viejo Palotal, Corregimiento El Cerrito, Cgto. El Sabanal, Cgto. Guasimal, Corregimiento, Jaraquiel, Corregimiento Las Palomas, Cgto. Leticia, Cgto. Martinica, Cgto. Nuevo Paraíso, Corregimiento Santa Lucía, Corregimiento Tres Piedras
2	(mediano plazo)	50% - 75%	Caserío Aguaviva, Caserío La Poza, Corregimiento Guateque, Corregimiento Loma Verde, Corregimiento Los Garzones, Corregimiento Pueblo Buho, Corregimiento, Santa Clara, Corregimiento Santa Isabel
3	(largo Plazo)	25% - 50%	Caserío Galilea, Caserío Km. 15, Caserío La Esperanza, Caserío La Florida, Caserío Maquencal, Caserío Medellín, Caserío Medellín, Caserío Mochilas, Caserío Pereira, Caserío San Francisco, Caserío San Gabriel, Cgto Nueva Lucía, Corregimiento Km. 12, Corregimiento Patio Bonito Corregimiento Tres Palmas
4	(largo Plazo)	10% - 25%	Corregimiento La Victoria, Corregimiento Morindó Central incluyendo Quebrada Morindó, Corregimiento San Anterito, Corregimiento San Isidro.

2. Sectores Generales:

ORDEN	PRIORIDAD	CORREGIMIENTO	OBSERVACIONES
1,2,3,4	Corto plazo	Montería, Nuevo Paraíso, Palotal, Santa Lucía, Jaraquiel, Leticia, Martinica, Guasimal, Las Palomas, Tres Piedras, El Cerrito, El Sabanal	Zona aledaña a humedal Berlín, se considera prioritario caracterizar la condición de amenaza por inundación asociada al humedal en la zona occidental de la zona urbana para caracterización de los suelos en esta área. Zona asociada al corregimiento de las Palomas, donde se hace prioritario caracterizar detalladamente los procesos de socavación lateral y una zonificación detallada de inundación junto con medidas de mitigación estructurales. Asimismo, la zona al oriente del área urbana, en particular la relacionada con el distrito de riesgo y el humedal Furatena, requieren análisis detallado para zonificación de la condición de riesgo y las medidas de mitigación.
5,6	mediano plazo	Buenos Aires, La Manta, Nueva Esperanza, Nueva Lucía, Loma Verde, Pueblo Búho	Se requiere la caracterización detallada de las áreas inundables asociadas a la ciénaga Betancí.
7	mediano plazo	Guateque, Kilómetro 12, La Victoria, Patio Bonito, San Anterito, San Isidro, Santa Isabel, Tres Palmas	Se requiere la caracterización de las manchas de inundación detalladas asociadas al Sinú para identificación de afectaciones y riesgo. Asimismo, se debe adelantar un estudio para la caracterización detallada y evaluación del riesgo de ocurrencia de avenidas torrenciales en el sector suroccidental del municipio.
8	Largo plazo	Morindó, Santa Clara	Zona con poca área en condición de amenaza y lejana al centro de desarrollo del municipio
Mov	Corto plazo	Loma Verde, Guasimal, Pueblo Búho	Zonificación detallada de amenaza por movimientos en masa
Mov	mediano plazo	Leticia, Martinica, Jerquiel, Km12, Patio Bonito y Santa Isabel	Zonificación detallada de amenaza por movimientos en masa

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

3. En zona urbana:

Para la delimitación de unidades de análisis por condición de riesgo por inundación, se toma la estructura general de la red de canales como elemento conductor de escorrentías, teniendo en cuenta el modelamiento de drenaje. En el área urbana, se procurará que los estudios detallados permitan evaluar condiciones contiguas dividiendo la zona urbana como se indica en el siguiente artículo.

Parágrafo. Los niveles de priorización precisan las zonas que requieren la realización de estudios con mayor rapidez para la reducción del riesgo, definidas a partir del área afectada por la condición de inundación y la identificación de áreas con mayor impacto para evitar patrones de desarrollo urbanístico no deseado.

Artículo 88. Unidades generales de análisis en zona urbana para la realización de estudios de detalle.

Se priorizan las siguientes unidades de análisis para la realización de estudios de detalle en área urbana:

1. Río Sinú y procesos de desbordamiento.

Deben ser evaluados de manera independiente, con base en insumos de condiciones hidrológicas actualizadas que reflejen el régimen fluvial del río, de acuerdo con el comportamiento de la presa Urrá, en cuanto a velocidades, profundidad y capacidad erosiva del flujo. Asimismo, deberán realizarse secciones batimétricas para evaluación hidráulica detallada, teniendo en cuenta las estructuras de control que exista aguas arriba o aguas abajo, las cuales tengan influencia sobre las condiciones de borde para el modelo detallado de inundación y riesgo. El análisis debe evaluar la interacción de la dinámica fluvial con el sistema hídrico del humedal Berlín, y revisar la capacidad hidráulica general para el sector construido en concordancia con la actualización del Plan Maestro Pluvial en este sector.

2. Sector sureste, condiciones de inundación asociadas a los humedales periurbanos de Furatena, Los Araujo y Brigada y la convergencia de canales pluvial en el canal del purgatorio.

Debe evaluarse la capacidad y restructuración que permita acelerar los tiempos de evacuación de agua en el sector. Esta unidad cuenta con varias áreas identificadas en condición de riesgo, el cual debe ser evaluado para identificar el costo de su mitigabilidad, para lo cual se propone la verificación de factibilidad de construir lagunas de acumulación y empozamiento temporal artificiales, cubiertas o descubiertas, que permitan la concentración de las aguas para procurar darles un tránsito controlado y una descongestión de las áreas neurálgicas en este sector.

3. Sectores centro y norte del área urbana y zona de expansión propuesta.

Deben establecerse condiciones de construcción que partan del diseño preventivo para la mitigación de la amenaza; asimismo, se debe abordar la dinámica del canal de INAT para restablecer su papel como canal conector para la evacuación de aguas en este sector, evaluando las áreas inundables al norte del área urbana, llegando hasta la zona de expansión norte y el sector de Los Garzones, el cual al ser incorporado en el área urbana y estar construido en un alto porcentaje, requiere la definición de medidas detalladas de

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

mitigación de las eventuales condiciones de riesgo identificadas, asociadas a desbordamiento pluvial y encharcamiento.

Parágrafo 1. Dentro de las unidades de análisis se encuentran polígonos zonificados por Planes de Manejo Ambiental adoptados por la Autoridad Ambiental, que incluyen la zonificación de áreas construidas dentro de los humedales Furatena y Berlín principalmente. Para estos sectores los estudios detallados deben establecer medidas de mitigación del riesgo por inundación y mantener tratamientos de consolidación. Para todas las áreas por fuera de esta clasificación del humedal se prohíbe todo desarrollo.

Parágrafo 2. Las áreas señaladas en amenaza media por inundación deberán adelantar análisis detallados para calificar y prevenir condiciones de riesgo.

Parágrafo 3. En complemento a la delimitación de unidades de análisis, la estrategia de priorización para atención de áreas para la realización de estudios detallados se define a partir de la zonificación de la amenaza, la identificación de áreas en condición de amenaza y riesgo, y revisión de la delimitación de unidades de análisis propuesta, a partir de lo cual se establece la siguiente estrategia general para su desarrollo:

1. Priorización general sobre las áreas afectadas por desbordamiento del Río Sinú debido al tipo de riesgo asociado, por velocidades rápidas, las cuales puede generar mayores pérdidas (Unidad de análisis 1)
2. Se debe realizar de manera general para el área urbana un levantamiento topográfico de detalle a escala 1:500 con topografía LIDAR como insumo base para el modelamiento del comportamiento hidráulico de la ciudad, el cual servirá de insumo para los estudios detallados de riesgo y la actualización del Plan Maestro Pluvial de la ciudad.
3. Se designa la estructura de la red de canales como marco general geográfico para realizar estudios detallados, realizando una segmentación de áreas según los principales canales colectores como unidades funcionales en el sistema de evacuación de aguas, los cuales deben modelarse de manera independiente según su comportamiento particular, el cual puede o no coincidir con la topografía y debe analizarse independientemente.
4. Se priorizan las áreas en las que convergen áreas en amenaza alta y media conjuntamente en el modelamiento pluvial, fluvial, de canales, y las áreas identificadas por el panel de expertos de Montería. Posterior o simultáneamente se deben cubrir las áreas con amenaza alta o media en algunas de las categorías mencionadas.
5. Los estudios deben analizar las áreas en las cuales se reporta incidencia histórica de inundación según concepto de expertos, como parte de la zonificación general de las áreas con amenaza media.
6. Realizar estudios detallados en áreas incluidas en PMAs de humedales urbanos y peri-urbanos que se encuentren en la categoría de uso de áreas urbana. Toda zona por fuera de esta clasificación en los PMA de humedales peri-urbanos es suelo de protección y no debe urbanizarse.
7. Los estudios detallados incluyen un estudio en el sector Mocarí el cual debe plantear medidas para desmontar la inundación controlada, sin deteriorar el Sistema de drenaje del distrito de adecuación de tierras.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

8. La priorización de estudios detallados deberá considerar la priorización establecida por el porcentaje de área afectada de los barrios según se señala en el Documento Técnico de Soporte del presente Plan.

Parágrafo 4. Con el objetivo de priorizar las zonas que requieren con mayor urgencia el desarrollo de estudios detallados a nivel de barrios, se utilizan el criterio de mayor área con condición de riesgo por inundación.

Artículo 89. Priorización de áreas en condición de riesgo para realización de estudios detallados.

Se definen cinco niveles de priorización: Urgente, Importante, Media, Baja e Irrelevante, para la realización de estudios de detalle para la definición de medidas definitivas para la reducción del riesgo.

NIVEL DE PRIORIDAD	CATEGORIA	ZONA	OBSERVACIONES
1	Urgente (corto Plazo)	El Cerrito	Zonificación detallada de la amenaza por remoción en masa y evaluación de amenaza y riesgo para fenómenos de caída de rocas
1	Urgente (corto Plazo)	Barrio El Dorado, Furatena II, Picacho, San Jerónimo, Barrio La Granja, Barrio Los Robles del Norte, Sevilla, Barrio Galilea, Urbanización Vallejo	Barrios con cobertura en condición de riesgo por inundación entre 15 y 30 ha que requieren estudios detallados para evaluación del riesgo.
2	Importante (mediano Plazo)	Barrio Canta Claro, La Gloria, Terminal, Barrio Villa Jiménez, Barrio Mogambo, Barrio 6 de Marzo, Villanova, Barrio Chuchurubi, Urbanización Villa Cielo, Barrio P-5, Urbanización Samaria, Barrio Pastrana Borrero, Barrio La Pradera, Portal de La Candelaria, Barrio Costa de Oro, Barrio 20 de Julio, Barrio El Poblado, California, Barrio Villa Caribe, Barrio Robles del Norte, Barrio Villa Norte, Barrio Los Alcázares	Barrios con cobertura en condición de riesgo por inundación entre 5 y 15 ha que requieren estudios detallados para evaluación del riesgo por inundación

Artículo 90. Resultados de estudios de detalle.

Con base en los resultados de los estudios de detalle, previa aprobación de la autoridad ambiental competente, mediante acto administrativo motivado, el Alcalde Municipal por Decreto, podrá realizar la precisión cartográfica y la definición de las normas urbanísticas a que haya lugar en el área objeto de estudio de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 019 de 2012, y en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que los modifiquen.

El acto administrativo que realice la precisión cartográfica definirá todas las disposiciones conforme a lo establecido en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, y las normas urbanísticas aplicables al área objeto de la precisión. Dicha precisión deberá ser registrada en todos los planos de la cartografía oficial del Plan.

Cuando los resultados de los estudios detallados generen la modificación de los usos del suelo o de normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial, deberá emprenderse

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

su revisión, ajuste o modificación en los términos de la Ley 388 de 1997 y las normas que la adicionen modifiquen o complementen.

Artículo 91. Áreas puntuales para toma de decisiones en la prevención y atención de condiciones de inundación.

Estas áreas se zonifican en amenaza y para ellas deberán adoptarse decisiones de prevención y atención de condiciones de inundación:

1. Los barrios Bonanza, Monteverde y el Conjunto Marsella que suelen inundarse anualmente en épocas de lluvias. En particular se recomienda revisar la reducción en la sección de los canales en cercanías con Marsella.
2. La Zona de El Vidrial requiere verificación del estado actual del canal de drenaje, el cual tiene alta susceptibilidad a bloquearse.
3. Se sugiere tener en cuenta, para el programa de ejecución, el mantenimiento en el corto plazo del canal de HIMAT, debido a su importancia estratégica para un amplio sector de la zona urbana.
4. La zona entre el Urbanización Vallejo, barrio El Dorado y la finca El Pilar.
5. El sector de La Granja donde se recomienda verificar la pertinencia de ampliar la red de drenaje.
6. La Calle 29 la cual tiene alta frecuencia de inundación en las inmediaciones de la Avenida Circunvalar
7. Revisar el canal de la 41 el cual suele acumular gran cantidad de sedimentos lo que ha reducido la sección
8. El Canal de la 22 y canal del barrio 6 de marzo por reportar constantemente rebosamiento ante eventos mínimos.

Artículo 92. Priorización de acciones para la gestión de riesgo.

La incorporación de la gestión del riesgo en el municipio de Montería deberá tener en cuenta las acciones priorizadas en el presente Plan, con el fin de articularlas en los programas, proyectos y financiación del Plan Integral de Gestión del Riesgo de Desastres (PIGRD) y el Plan de Desarrollo Municipal.

Artículo 93. Acciones para el conocimiento de riesgo.

Proceso compuesto por la identificación de escenarios de riesgo, el análisis y evaluación del riesgo, el monitoreo y seguimiento del riesgo y sus componentes. Se establecen las siguientes acciones

1. Cuantificación y estudios de medidas de mitigación del riesgo por inundación en el Municipio en microcuencas en orden de prioridad (Unidades de Análisis Urbanas y Rurales)
2. Estudio detallado para la evaluación del riesgo por fenómenos de remoción en masa en El Cerrito con énfasis en la caracterización en los procesos de caída de roca.
3. Estudio y elaboración de obras de mitigación de riesgo por movimientos en masa en sector el Cerrito y en diseño de reforzamientos para estabilidad de orillas del Río Sinú.
4. Se realizará un estudio de microzonificación sísmica de la zona urbana del municipio, a fin de caracterizar el riesgo por actividad sísmica y tomar decisiones en materia de mejoramiento de estándares de construcción.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

5. Estudio detallado de riesgo por inundación asociado al distrito de riesgo de Montería.
6. Formulación y actualización de los planes de Gestión de Riesgo de las edificaciones esenciales del Municipio.
7. Realizar estudios detallados de vulnerabilidad en edificaciones esenciales del municipio, para realizar los reforzamientos necesarios en cada caso.
8. Realizar los estudios de detalle de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para los asentamientos existentes en el municipio delimitados con amenaza alta, que tengan tratamiento de mejoramiento integral, como soporte para adelantar procesos de legalización urbanística.
9. Estudios de detalle por fenómenos de movimientos en masa e inundación para las áreas delimitadas como con condición de amenaza para nuevos desarrollos.
10. Adquisición de paquete de cartografía LIDAR a escala 1:1,000 o inferior, validada por el IGAC para precisión de los estudios de detalle por inundación por desarrollar en el área urbana.
11. Estudio detallado de amenaza, vulnerabilidad y riesgo en sector Nuevo Mundo para la evaluación de las medidas de mitigación y habilitación de áreas productivas

Artículo 94. Acciones para la prevención, mitigación, reducción y monitoreo del riesgo.

En el enfoque municipal de la gestión del riesgo es necesario identificar, analizar, evaluar, monitorear y hacer seguimiento a las amenazas y sus componentes, para optimizar los procesos de reducción del riesgo y de manejo de desastres, por tanto, se establecen las siguientes acciones:

1. El diseño de obras hidráulicas, con base en modelos hidráulicos detallados, integrados a un modelo de desarrollo urbano, que consideren de una forma adecuada las condiciones de borde de los cauces y canales estudiados, y permita evaluar el impacto de la construcción de la obra. El diseño de las obras debe considerar escenarios de cambio climático, con el objetivo de que las obras no presenten insuficiencia hidráulica en el medio y largo plazo.
2. Ejecución de obras y/o medidas de mitigación definidas en los estudios de detalle de amenazas, vulnerabilidad y riesgo adelantados en los asentamientos humanos del suelo urbano y rural, así como en los elementos del sistema vial, equipamientos e infraestructuras.
3. Identificación y caracterización de elementos expuestos en áreas de amenaza (población, asentamientos, viviendas, infraestructuras, equipamientos y espacio público).
4. Diseñar e implementar un sistema de información de riesgo que permita la actualización permanente de estudios, tratamiento y gestión de estos.
5. Diseñar e implementar planes de emergencia de preparación ante los eventos naturales (Remociones en masa e inundación), monitoreo y alarma y medidas posteriores a los eventos.
6. Realizar inspecciones y mantenimiento de las obras de control de inundaciones y movimientos en masa.
7. Desarrollar el programa de adecuación y conservación de rondas hídricas y áreas forestales protectoras.
8. Divulgación pública sobre las condiciones de amenaza y riesgo.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

9. Realizar campañas de educación ambiental, en las cuales se concientice a las personas acerca de las implicaciones que tienen la disposición inadecuada de basuras y escombros en cauces y llanuras aluviales de las quebradas sobre los eventos de inundación.
10. Reforestación de cuencas hidrográficas
11. Recuperación de cuencas urbanas y suburbanas
12. Amortiguación de crecientes mediante la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)
13. Recuperación y mantenimiento de humedales
14. Recuperación fluvial
15. Construcción de obras de estabilización, protección y control
16. Piezómetros
17. Inclínómetros
18. Sismógrafos y acelerómetros
19. Fortalecimiento institucional mediante la educación, capacitación y preparación de la comunidad, legislación y planificación para mitigar el impacto de la actividad humana en el medio ambiente, participación comunitaria y gestión de riesgo a nivel local, regional, estatal, nacional o internacional.

Artículo 95. Acciones para la corrección y manejo del riesgo de desastres.

Medidas de intervención restrictiva y prospectiva enfocadas a evitar o neutralizar la amenaza o la exposición y vulnerabilidad, mediante la formulación de instrumentos previstos y desarrollados en el presente Plan y que se enuncian a continuación:

1. Elaborar el plan de acción para la intervención de las construcciones institucionales en el Municipio de Montería, para adecuar sus sistemas estructurales a las exigencias del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o la norma que la modifique, dando prioridad al grupo IV “edificaciones indispensables”.
2. Todas las entidades públicas y privadas que desarrollen actividades que generen amenazas de origen tecnológico y manejo de grandes redes de infraestructura deben realizar análisis y estudios detallados de riesgos que contemplen y determinen la probabilidad de ocurrencia de desastres y contar con los respectivos planes de emergencia y contingencia, que contengan como mínimo las medidas de prevención y mitigación y los recursos técnicos, humanos y financieros necesarios para prevenir daño al ambiente o a las personas, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto 2157 de 2017 o la norma que lo modifique.
3. Se divulgarán los planes de movilización desarrollados por las entidades encargadas de las medidas de reacción ante la ocurrencia de un evento de desastre (bomberos, policía, ejército, entre otras), en las cuales se les deberá dar claridad a la comunidad sobre las respectivas rutas de evacuación, sitios de encuentro y alberges.
4. Capacitación pública en métodos constructivos de vivienda, con base en la reglamentación definida para los usos del suelo y el desarrollo urbanístico según el presente Plan, según las condiciones de amenaza y riesgo considerando los siguientes parámetros mínimos:
 - a. Cumplimiento de la norma sismo-resistente NSR10
 - b. Garantizar el desarrollo estructuras con un índice de vulnerabilidad de bajo y el planteamiento de las respectivas medidas de mitigación del riesgo.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

- c. Generar herramientas mediante las cuales los actores sociales involucrados en la gestión del riesgo puedan realizar una vigilancia y control del desarrollo de todas las medidas planteadas para la gestión del riesgo por inundación.
- d. Conformación de comités locales de gestión del riesgo, cuyos integrantes deberán ser capacitados en diversos aspectos de la gestión del riesgo.

Artículo 96. Medidas de intervención.

Para la prevención, mitigación del riesgo y/o reducción de la amenaza y/o vulnerabilidad se plantean medidas estructurales y no estructurales, así:

1. Se adoptarán las acciones necesarias para la reubicación de población a zonas más seguras de conformidad con los resultados de estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo donde se identifiquen áreas con condiciones no mitigables.
- 2.
3. Aquellas áreas que sean catalogada como en riesgo alto no mitigable por parte de los estudios detallados correspondientes, y las cuales sean sujetas a un proceso de reasentamiento, requerirán la demolición completa de toda edificación una vez se haya completado el proceso de reubicación, y será señalizada, cercada y limitada de manera visible, mientras que se establecen las medidas de rehabilitación, restauración y/o conservación según los usos que se definan aptos para su aprovechamiento sostenible.

Artículo 97. Medidas para mitigar el riesgo de inundación.

Son medidas de mitigación de riesgos por inundación las siguientes:

1. **Medidas estructurales:** Planes de Manejo que incluyen adecuación hidráulica de cauces, mantenimiento y limpieza de cauces, protección de márgenes y construcción de obras de drenaje de aguas lluvias, así como canalizaciones, tanques de tormenta, sumideros y de acuerdo con la factibilidad de los diseños, la construcción de lagunas artificiales para actuar como sumideros y captación de aguas para disminución de fenómenos de encharcamiento pluvial.
2. **Medidas no estructurales:** Incluye planes de monitoreo y sistemas de alerta, planes de emergencia y contingencia, programas educativos y de divulgación y organización comunitaria, así como:
 - a. Reforestación de cuencas hidrográficas. Reforestar las unidades del suelo con aptitud de uso adecuada, preferiblemente en las partes altas de las cuencas.
 - b. Recuperación de cuencas urbanas y suburbanas
 - c. Recuperación y mantenimiento de humedales
 - d. Restauración de cauces.
 - e. Actividades de señalización de áreas definidas como suelo de protección, en particular aquellas correspondientes a la estructura ecológica principal.
 - f. Construcción de barreras, preferiblemente vivas con vegetación propia de las zonas de amortiguamiento, para proteger los humedales de una forma eficiente.

Artículo 98. Obras para el drenaje pluvial y sanitario.

Las obras de drenaje de alcantarillado permitirán la evacuación de las aguas lluvias y residuales de la ciudad disminuyendo el riesgo de inundación, por lo que se dispone:

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

1. Se deberán construir obras de drenaje de aguas residuales y lluvias u otras soluciones identificadas en el Plan de Saneamiento Hídrico y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
2. Adelantar programas de inspección, mantenimiento y reposición del sistema de alcantarillado.

Artículo 99. Medidas para la mitigación del riesgo en las zonas aledañas a ríos y quebradas.

Son medidas para la mitigación de riesgo las siguientes:

1. Construcción de obras de estabilización, protección y control. Para la determinación de las zonas donde se requiera la construcción de obras de estabilización, protección y control, se deberá desarrollar un estudio de detalle.
2. Eliminación de estructuras hidráulicas como presas o diques de captación que interfieran con la dinámica fluvial de la quebrada
3. Instalación de medidas de amortiguación de crecientes tales como tanques de tormenta o tanques de retención. Para la implementación de esta medida se debe realizar un estudio hidráulico de detalle.
4. Se realizará la restitución de las condiciones naturales del cauce, eliminando estructuras de control sobre el mismo y permitiendo que este retome su cauce natural, respetando las llanuras de inundación delimitadas mediante un estudio geomorfológico de detalle.
5. Adecuación hidráulica de ríos y quebradas que incluya: Limpieza de cauces, Despeje de rondas indebidamente ocupadas, adecuación y conservación de rondas hídricas.
6. Elaboración de estudio detallado para la caracterización de proceso de socavación por en el sector aledaño al Río Sinú en el Corregimiento Las Palomas y construcción de obras de mitigación para protección de amenaza por inundación y socavación en coordinación con la autoridad competente.

Artículo 100. Medidas para mitigar el riesgo por movimientos en masa.

Se definen como acciones para mitigar el riesgo por movimientos en masa las siguientes:

1. Medidas No estructurales:

- a. Desarrollo, implementación y conservación de cercas vivas, como medida para la protección de áreas de alto riesgo por movimientos en masa y áreas en riesgo alto no mitigable.
- b. Enseñanza de prácticas seguras de interacción con el entorno ambiental y de riesgo en los programas educativos, junto con el reconocimiento de factores de riesgo y apropiación del entorno para su conservación.
- c. Estudio detallado en el sector suroccidental del Municipio para la caracterización de procesos de remoción en masa, con énfasis en la identificación de condiciones geotécnicas en donde se presentan procesos de reptación e inestabilidad del terreno que deberán incorporar la definición de soluciones estructurales y no estructurales.
- d. Regulación y definición de pendientes asociadas a las zonas de escarpe, y trabajos como reconfiguración del terreno para el sector de El Cerrito.
- e. Estabilización con vegetación para implementar contenciones vivas como la vegetación como agente natural multi-beneficio para la estabilidad de taludes.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

- f. Creación y actualización de una base de datos de procesos morfodinámicos en la zona urbana y rural, como insumo para monitoreo de situaciones de riesgo.
- g. Evitar la intervención indiscriminada de terrenos con alta tasa de crecimiento de viviendas informales.
- h. Intervención de sitios que se encuentren inestables para mitigar la estabilidad, con muros verdes sobre las zonas erosionadas.
- i. Control de zonas sin vegetación, especialmente en la zona occidental del municipio por el tipo de material geológico superficial.
- j. Elaboración de un estudio detallado de vulnerabilidad, de acuerdo con los alcances del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, con enfoque en los siguientes sectores:
 - Para el sector rural muestra una vulnerabilidad alta para las veredas con población en zona de relieve alto, en veredas como: Pueblo Búho, Morindó y Cercanas, Nueva Lucía, El ñeque, Loma Verde, Bijagual, Kilómetro 28, La chispa.
 - Las zonas más vulnerables a inundación en el sector rural corresponden a los corregimientos Caño Viejo Palotal, El Cerrito, El Sabanal, Jaraquiel, Las Palomas, Leticia, Los Garzones y Martinica. En el sector urbano la vulnerabilidad alta en gran parte del municipio sin embargo resalta la zona al oriente, en particular la relacionada con el distrito de riesgo y el humedal Furatena

2. Medidas Estructurales:

- a. Dentro de las medidas estructurales para intervención en áreas inestables se encuentran saneo y sustitución; precarga; vibrocompactación, construcción de estructuras livianas como juegos o parques recreativos con propósitos urbanísticos y de control
- b. Para el sector del El Cerrito, se deben tener en cuenta las siguientes medidas estructurales:
 - Banqueo por Terrazas
 - Muros de Contención en sus diferentes variaciones dependiendo de la necesidad particular del talud.
 - Sistemas de Soporte: Estos abarcan los sistemas de soporte que pueden ir acompañados de muros de contención o no, tales como Anclajes, Tablestacas, Inyecciones y demás sistemas, que se pueden utilizar en casos específicos y especiales, dado su mayor costo y teniendo en cuenta que en Montería las alturas de los taludes no son críticas, se pueden pensar en métodos menos especializados.
 - Sistemas de Drenajes y control de aguas subterráneas para compensar áreas con los límites líquidos mayores al 60%.

Artículo 101. Áreas rurales en amenaza por movimientos en masa.

Se encuentran ubicadas principalmente en los corregimientos de Guasimal, Loma Verde y Pueblo Búho, y en segundo lugar en las áreas de incidencia en Leticia, Martinica, Morindó, Jerquiel, Km12, Patio Bonito y Santa Isabel, donde las erosiones superficiales se encuentran asociadas directamente a unidades geomorfológicas con potencial para fenómenos de remoción en masa

Estas zonas están identificadas en el plano 11-G “Amenaza por movimiento en masa rural” que hace parte integral del presente Acuerdo.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 102. Monitoreo de riesgo.

Se implementarán las siguientes acciones para la efectiva articulación de las actuaciones en materia de gestión del riesgo en el municipio:

1. Crear redes de monitoreo hidrometeorológico y geotécnico en zonas de alto riesgo para coordinar acciones de prevención, mitigación y manejo de desastres.
2. Diseñar e implementar un sistema de información de riesgos que permita la actualización permanente de estudios, tratamientos y gestión de estos.
3. Establecer una red de monitoreo periódica para las áreas catalogadas en condición de riesgo para fortalecer el control urbanístico efectivo en estas áreas reduciendo el avance de desarrollos sobre áreas no seguras.

Artículo 103. Rehabilitación de zonas desocupadas en desarrollo del proceso de reasentamiento por riesgo alto.

Para evitar la nueva ocupación, garantizar la rehabilitación y el cambio de uso de las zonas desocupadas en desarrollo del proceso de reasentamiento por riesgo alto deberán efectuarse las siguientes acciones:

1. Adecuación preliminar, demarcación y señalización de los predios desocupados en desarrollo del proceso de reasentamiento.
2. Demolición de la infraestructura remanente al completar el proceso de reubicación y cercamiento para evitar la reapropiación de estos espacios.
3. Implementación de medidas para la recuperación y rehabilitación de los predios desocupados y su incorporación como suelos de protección a través de las entidades encargadas del manejo de la zona, fortaleciendo las actividades de conservación, así como de reducción de la amenaza.
4. Incorporación al inventario municipal de los predios desocupados en desarrollo del proceso de reasentamiento por alto riesgo no mitigable como espacio público, para su control y manejo por parte de las entidades correspondientes.

Artículo 104. Condicionamientos para adelantar procesos de urbanización, parcelación y/o construcción de obra nueva en zonas o áreas de amenaza alta, media y baja por fenómenos movimientos en masa.

Se establecen los siguientes condicionamientos:

1. **Condicionamientos para adelantar procesos de urbanización, parcelación y construcción de obra nueva en zonas o áreas de amenaza alta o media:**
 - a. El responsable del proceso de urbanización, parcelación y/o construcción de obra nueva, deberá adjuntar a la solicitud de la respectiva licencia los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de movimientos en masa que permitan determinar las medidas de prevención, mitigación o superación de la amenaza en función de la zonificación hecha en el presente plan. Estos estudios se elaborarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo modifique.

En estos estudios, deberá incluirse el diseño de las medidas de prevención, mitigación y demás para las zonas clasificadas como amenaza media y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador, parcelador y/o constructor serán responsables

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

de estos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.

Una vez se tengan los resultados de los estudios detallados de amenaza, para las áreas con amenaza alta por fenómenos de movimientos en masa, y se determinen zonas en amenaza y/o riesgo no mitigable se deberán definir usos tales como zonas verdes, recreación activa o pasiva, y adelantar procesos de recuperación ambiental que garanticen su sostenibilidad. En caso de encontrarse población se deberá adelantar el correspondiente proceso de reasentamiento.

- b. El responsable del proyecto deberá ejecutar las medidas de mitigación de riesgos asociadas a cada uno de los procesos generadores de amenaza y riesgo identificados y caracterizados en el estudio, de tal manera que se garantice la estabilidad, habitabilidad y funcionalidad de las nuevas construcciones y del entorno durante la vida útil del proyecto. Las medidas pueden ser restricciones en el aprovechamiento y ocupación del área, obras de ingeniería o las que se consideren necesarias para la reducción o eliminación del riesgo.
- c. La entidad encargada del control, inspección y seguimiento de los procesos de urbanización, parcelación y/o construcción, deberá realizar visitas o inspecciones periódicas durante la ejecución de las obras e implementación de las medidas de mitigación. Los estudios detallados de amenaza y riesgos por fenómenos de movimientos en masa deben estar disponibles para consulta en la obra.
- d. Previo a la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda ante la entidad competente, se requieren los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de movimientos en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberán incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de estos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia.
- e. La entidad municipal competente para expedir los permisos de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en la revisión de la radicación de documentos, verificará que en los modelos de promesas, contratos de compraventa, restitución de beneficio en fiducia y en general que en cualquier modelo de contrato o negocio jurídico con el que se pretenda transferir la propiedad de los inmuebles, se incluya la obligación del responsable (enajenante, vendedor, etc.) de ejecutar las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenazas y riesgos por fenómenos de movimientos en masa y/o en caso que se hayan ejecutado, la declaración de haberlo hecho y el otorgamiento de una garantía de estabilidad de la obra por el término de diez (10) años, contados a partir de la entrega del inmueble.
- f. El urbanizador o parcelador deberá incluir dentro de la póliza de garantía, la estabilidad de las obras de mitigación construidas en las áreas de cesión, las cuales hacen parte de las obras de urbanización o parcelación, requisito indispensable para la entrega de estas.
- g. El urbanizador, parcelador y/o constructor responderá civilmente por la estabilidad de las obras de mitigación construidas dentro de las áreas comunes; el mantenimiento y conservación, serán responsabilidad de los propietarios.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

2. Condicionamientos para adelantar procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en zonas o áreas de amenaza bajo:

El titular de la licencia urbanística y/o el urbanizador, parcelador o constructor deberá tomar todas las medidas de prevención para que dentro del proceso constructivo se garantice la estabilidad, habitabilidad y funcionalidad de las nuevas construcciones y de las edificaciones vecinas, así como los elementos constitutivos del espacio público, siguiendo los requisitos establecidos en las normas de diseño y construcción sismo-resistente NSR-10, la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo. La elaboración de los estudios de detalle se hará dando estricta aplicación a lo previsto en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique y lo establecido en las guías metodológicas del Servicio Geológico y otras entidades del orden nacional.

Artículo 105. Condicionamientos para adelantar procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en zonas o áreas de amenaza alta, media y bajo por fenómenos de inundación.

Se establecen las siguientes condicionantes y/o restricciones para el uso u ocupación del suelo:

1. Para las zonas de amenaza alta por fenómenos de inundación, no se podrán adelantar nuevos procesos de urbanización, parcelación o construcción ni legalizar los existentes hasta no contarse con estudios detallados que clasifiquen la naturaleza del riesgo. En caso de identificarse alto riesgo no mitigable, deberán adelantarse los procesos debidos de reasentamiento, demolición de las viviendas, cercamiento y señalización, e inclusión de las áreas dentro de las zonas de manejo y preservación ambiental de los respectivos cuerpos hídricos garantizando su protección y conservación, debido a los daños potencialmente severos que se pueden generar.
2. Para los predios cobijados por licencia de urbanización o parcelación vigentes o que fueron ejecutadas con anterioridad a la expedición del presente plan, se deberán diseñar y ejecutar medidas de mitigación de la amenaza que permita reclasificarlo como medio o bajo. Esta obligación estará a cargo de los titulares de las licencias, previo concepto favorable de la autoridad ambiental competente. En caso de identificarse riesgo alto no mitigable, deberá procederse con las medidas expresadas anteriormente.
3. Para las zonas de amenaza media por fenómenos de inundación, se prohíbe el desarrollo de nuevos procesos de urbanización, parcelación y/o construcción, excepto las que cuenten con concepto técnico favorable que así lo permita expedido por la autoridad ambiental competente con base en los siguientes criterios: i) ubicación geográfica del desarrollo y el entorno con respecto al cuerpo de agua, ii) geomorfología, topografía, hidrología e hidráulica del cuerpo de agua que puedan afectar el entorno del desarrollo de la zona, esto con el fin de evitar el aumento de la población en zonas de amenaza y/o riesgo por inundación. Las excepciones mencionadas estarán condicionadas a la construcción y funcionamiento de las obras de mitigación pertinentes.
4. Para las zonas o áreas de amenaza baja por fenómenos de inundación por desbordamiento el desarrollo de nuevos procesos de urbanización o parcelación estará

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

condicionado a la construcción y funcionamiento de obras de drenaje por parte del interesado siguiendo los lineamientos y el permiso de ocupación de cauce que debe tramitar ante la autoridad ambiental competente.

5. En consideración a las variables sociales, económicas y ambientales que convergen en los sectores aledaños a los humedales periurbanos en las áreas urbanas y de expansión se establece la necesidad de adelantar un proceso gradual de mitigación del impacto de la urbanización informal sobre la estructura ecológica principal y la reducción de las condiciones de riesgo para la población el cual incluye las siguientes acciones:
 - a. Todo desarrollo urbanístico deberá encontrarse dentro de las áreas zonificadas para áreas urbanas dentro de los Planes de Manejo Ambiental de los humedales declarados.
 - b. Adelantar procesos de socialización y culturización activa para evitar el avance de la huella urbana sobre la estructura ecológica principal definida en el POT desde la óptica de la preservación ambiental y la seguridad ciudadana frente al riesgo por inundación.
 - c. Señalizar y demarcar en campo los límites de la estructura ecológica.
 - d. Realizar monitoreo geoespaciales periódicos y tomar las acciones de control urbano necesarias para evitar el avance de las construcciones sobre humedales.
 - e. Adelantar de manera prioritaria un estudio técnico detallado para evaluación del riesgo en áreas urbanas dentro de los humedales declarados con una escala de trabajo mínima de 1:1,000 el cual deberá establecer y zonificar el riesgo en todo el sector como bajo, medio, alto, y alto no mitigable, estableciendo las medidas y opciones de gestión del riesgo que den a lugar, según los lineamientos del Decreto 1077 de 2015 para fenómenos de inundación e incluir consideraciones técnicas con relación a las opciones para adecuar el servicio de saneamiento hídrico en el sector y su integración con el Plan Maestro Pluvial de la ciudad.

Parágrafo 1. La elaboración de los estudios de detalle se hará dando estricta aplicación a lo previsto en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique y lo establecido en las guías metodológicas del Servicio Geológico y otras entidades del orden nacional.

Parágrafo 2. El análisis de inundación debe considerar mínimo dos escenarios de cambio climático con base en pautas presentadas en los estudios básicos de riesgo. Se debe evaluar la suficiencia hidráulica de cada una de las estructuras de los tramos estudiados, las condiciones de borde de los modelos deben tener en cuenta los niveles de agua de los cuerpos receptores (canales pluviales, humedales, Río Sinú, entre otros) y en consideración al efecto remanso. Asimismo, el diseño de nuevas estructuras hidráulicas deberá garantizar que su afectación sobre el resto de las estructuras hidráulicas, hacia aguas abajo y aguas arriba, no aumentará las condiciones de riesgo.

SECCIÓN 3. ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

Artículo 106. Plan integral de gestión del cambio climático.

Para avanzar en la implementación de medidas de adaptación al cambio climático, se deberá adelantar el Plan Integral del cambio climático referido en la Ley 1931 de 2018, que además incluya los siguientes aspectos:

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

1. Escenarios climáticos de escala regional o local que permitan incorporar la variabilidad de aspectos clave como la precipitación, temperatura y vientos.
2. Modelaciones de la amenaza de inundación con topografía de detalle o LIDAR, incluyendo la batimetría del Río Sinú y de los canales del municipio.
3. Modelaciones de otros escenarios de amenaza relevantes como: sequía, incendios forestales, y/o vendavales.
4. Definición y priorización de medidas de adaptación al cambio climático.

Parágrafo 1. Una vez adoptado el plan a que hace referencia el presente artículo, el mismo deberá ser tenido en cuenta en la formulación de los instrumentos de planificación intermedia.

Parágrafo 2. Conforme a lo señalado por la Ley 1931 e 2014 el Plan integral de gestión del cambio climático territorial se incorporará al POT en lo pertinente surtiendo los procedimientos definidos en la Ley 388 de 1997 y demás normas pertinentes.

Artículo 107. Medidas de resiliencia ante el riesgo de inundación.

Se establecen las siguientes medidas de resiliencia ante el riesgo de inundación: (i) Plan de drenaje sostenible; (ii) Recuperación y ampliación de los canales existentes y sus corredores; (iii) Recuperación de humedales periurbanos y consolidación de bordes urbanos; (iv) Creación de lagunas de amortiguación; (v) Mantenimiento de sistema de irrigación para agricultura sostenible; (vi) Urbanismo y construcción sostenible para la adaptación del cambio climático.

Parágrafo. El Plan de adaptación al cambio climático se podrá desarrollar de forma paralela con las medidas de reducción de la amenaza y las medidas de reducción del riesgo de inundación señaladas previamente y las medidas de resiliencia ante el riesgo de inundación.

Artículo 108. Plan de Drenaje Sostenible.

El Plan de drenaje sostenible debe plantear medidas para mitigar la inundación existente, en particular con la recuperación y ampliación de los canales existentes y sus corredores, y reducir paulatinamente en un 50% el aporte de caudal de escorrentía de los nuevos desarrollos, a través de medidas de urbanismo y construcción sostenibles. Además, debe recuperar y ampliar el sistema existente de drenaje de la ciudad, tomando como base el plan pluvial existente, extendiendo su cobertura a los nuevos suelos urbanos y las áreas de expansión definidas en la presente revisión y buscar la articulación con los planes de manejo de los humedales para su recuperación y la consolidación de sus bordes urbanos, de acuerdo con los PMA de la Corporación Autónoma del Valle del Sinú- CVS.

Adicionalmente se deberán generar los lineamientos para el diseño de lagunas de amortiguación que permitan la acumulación del exceso de escorrentía urbana al salir del suelo urbano y de expansión y que actúe como reservorio para las épocas de déficit hídrico para los ecosistemas que lo requieran y para las áreas de producción agrícola sostenible.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 109. Recuperación y ampliación de los canales existentes y sus corredores.

Se prioriza la intervención de los corredores a lo largo de los canales y las secciones de los canales Himat, Mocarí, La Granja, Purgatorio y Berlín.

Artículo 110. Recuperación de los humedales periurbanos y consolidación de sus bordes urbanos.

La recuperación de los humedales periurbanos de Montería se implementará de acuerdo con los Planes de Manejo Ambiental de la CVS, en particular la consolidación de bordes de transición de las áreas urbanas dentro de las áreas de producción sostenible bajo condicionamientos ambientales específicos (Zonas de Amortiguación).

Para la consolidación de los bordes urbanos se promoverá la creación de viveros y huertas de comunidades urbanas, así como senderos de observación, en los que se lleven a cabo programas de educación ambiental para evitar su ocupación y/o deterioro.

Artículo 111. Mantenimiento del sistema de irrigación para agricultura sostenible.

En articulación con la Agencia de Desarrollo Rural, y las instituciones que corresponda, el Plan de Drenaje Sostenible debe mantener y fortalecer el sistema de irrigación del Distrito de Adecuación de Tierras Montería Mocarí y promover el desarrollo de procesos de reconversión productiva para fomentar la producción agrícola sostenible. El Distrito de Adecuación de Tierras de Mocarí puede fortalecer su función amortiguadora ligado al aumento de la productividad del sector agrícola.

Artículo 112. Urbanismo y construcción sostenibles para la adaptación al cambio climático.

Los nuevos desarrollos de urbanismo y construcción que se desarrollen en la ciudad deberán seguir los lineamientos considerados en el Plan de Drenaje Sostenible para la reducción del hidrograma de caudal máximo, comparando la escorrentía sin proyecto y con proyecto.

La reducción planteada se llevará a cabo a partir de: (i) estudios de detalle y medidas de mitigación de inundación; (ii) estrategias de manejo de drenaje sostenible; (iii) medidas de ahorro y energía en la operación de edificaciones; (iv) medidas de retención y acumulación.

Artículo 113. Estudios de detalle y medidas de mitigación de inundación.

Para el licenciamiento de proyectos se deberán presentar los siguientes estudios de detalle:

1. Áreas del suelo urbano delimitadas como amenaza media y alta en el plano de amenaza por inundación en suelo urbano a escala 1:5.000.
2. En el nuevo suelo urbano de Los Garzones.
3. En las áreas delimitadas en el plano a escala 1:5.000 de amenaza por inundación en suelo urbano con anotaciones que así lo requieran.
4. En las áreas de expansión

En el caso de las áreas de expansión, los planes parciales deberán seguir los lineamientos considerados en el Plan de Drenaje Sostenible para asumir la reducción de la escorrentía comparando el caudal sin proyecto y con proyecto, mientras que en el marco de las Actuaciones Urbanas Integrales - AUI, estos planes cederán el suelo necesario para la

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

mitigación de la escorrentía restante como carga general, para que la ciudad pueda construir nuevos canales y ampliar los canales existentes, así como implementar otras medidas de mitigación.

Artículo 114. Estrategias de manejo de drenajes sostenible.

Para el proceso de licenciamiento urbanístico y en las Normas de Urbanismo y Construcción sostenibles del POT, serán exigibles medidas para contribuir a la consolidación del sistema de drenaje sostenible de la ciudad en los tratamientos que aumenten la edificabilidad en suelo urbano para los predios con un área desde 800m.

Artículo 115. Medidas de ahorro y energía en la operación de edificaciones.

Se deberán aumentar las áreas permeables y semipermeables y reducción de áreas impermeables existentes. Estas medidas podrían ser útiles para filtrar y reutilizar el agua lluvia, balancear el consumo de agua en los meses de déficit hídrico y, en el caso de las cubiertas verdes como mecanismo bioclimático para edificaciones. Se deberán implementar las siguientes medidas, de acuerdo con los lineamientos que genere el Plan de Drenaje Sostenible:

1. En los retiros de los canales, se deberá reemplazar las superficies impermeables por superficies para la acumulación e infiltración.
2. Reducir la ocupación del suelo, manteniendo la edificabilidad en las manzanas y predios existentes que se transformen con nuevos desarrollos.
3. Parques del agua.
4. Medidas de retención y acumulación

SUBCAPITULO 2. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

Artículo 116. Definición de estructura funcional y de servicios

La Estructura Funcional y de Servicios del municipio de Montería define, clasifica y regula los componentes que ofrecen un soporte territorial para el ejercicio de las funciones básicas urbanas y rurales, mediante la provisión de elementos y redes de las infraestructuras para el servicio y uso colectivo. Está compuesta por los sistemas de Espacio Público, Equipamientos, Movilidad y Servicios Públicos.

SECCIÓN 1. SISTEMAS DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 117. Definición del sistema de espacio público

El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

El presente Plan define el Sistema de Espacio Público como el soporte territorial constituido por elementos artificiales y complementarios que se integran con las áreas naturales, y ofrecen oportunidades para mejorar la calidad ambiental urbana, para generar una red

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

conectada de espacios colectivos diversos para disfrute de todos los habitantes y aumentar la cobertura de espacios públicos efectivos.

Artículo 118. Componentes del Sistema de Espacio Público.

Según su función, los componentes del sistema se organizan en los siguientes grupos:

1. **Naturales.** Son componentes que pertenecen a la estructura ecológica principal del municipio y que, por su localización en relación con las políticas del presente Plan y el modelo de ordenamiento, presentan un alto potencial para contribuir al mejoramiento de la calidad ambiental de los asentamientos y a la gestión efectiva del riesgo. Su función dentro del sistema está dirigida a propiciar la interacción de los ciudadanos con la naturaleza, controlar la ocupación de áreas sensibles y sus intervenciones deben dirigirse a restaurar los servicios ecosistémicos, a valoración del paisaje y a la oferta de servicios colectivos según su capacidad de carga.
2. **Recreación y encuentro.** Son espacios libres y abiertos para el disfrute de toda la población, su función está dirigida a generar espacios para el desarrollo de actividades recreativas, deportivas, contemplativas, de encuentro ciudadano, manifestaciones artísticas y culturales, servicios complementarios, entre otras. A través de su diseño e intervención se deben generar facilidades para la permanencia, por ejemplo: el mobiliario, la iluminación, los usos dotacionales y los servicios.
3. **Conectores.** Son componentes cuya función principal está dirigida a promover la movilidad, accesibilidad y el desplazamiento peatonal y de bicicleta en el sistema de espacio público, generando una red de conectividad alternativa. Su diseño y adecuación debe articular los principales lugares de recreación y encuentro, puntos de interés dentro de la estructura urbana e integrar los canales, franjas peatonales, de bicicleta, zonas verdes y arborizadas.
4. **Complementarios.** Hacen parte del diseño integral de cada uno de los componentes del sistema y su función se dirige a generar las condiciones necesarias para el disfrute, comodidad en el uso y calidad en el espacio público. De igual manera, su disposición y diseño contribuye a la consolidación de la imagen del sistema y el paisaje de la ciudad.
5. **Áreas y elementos privados afectos al uso público.** Corresponden a los elementos de propiedad privada y de bienes fiscales directamente vinculados al espacio público como antejardines y áreas libres sin ningún tipo de cerramiento, que se generen en cumplimiento de las normas establecidas en el marco de los tratamientos urbanísticos. Incluye elementos arquitectónicos como cubiertas, fachadas, balcones, terrazas, antejardines y demás elementos vinculados espacialmente al espacio público y que conforman el espacio de la calle.

Parágrafo. los Nodos de Parque dotacional, que por su extensión y localización estratégica pueden albergar una proporción mayor de equipamientos dentro de la misma área, siempre que estén integrados funcional y espacialmente, e implementen medidas de construcción sostenible, se incluyen dentro del componente de Recreación y encuentro.

SECCIÓN 2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 119. Definición del sistema de equipamientos.

El Sistema de Equipamientos es el conjunto de espacios y edificaciones de propiedad pública y privada, destinados a la prestación de servicios sociales y a la prestación de servicios sociales básicos de administración, movilidad y competitividad, en suelo urbano y rural.

La organización del sistema de equipamientos tiene como finalidad garantizar un soporte territorial necesario para cubrir la demanda de servicios necesarios para el desarrollo humano y para acceder de manera equitativa a éstos.

Su localización busca apoyar la oferta de servicios de soporte a las diferentes estructuras del territorio, por lo tanto, se permite la generación de nodos de equipamientos y la incorporación de usos complementarios en los mismos.

Artículo 120. Componentes del Sistema de Equipamientos.

El sistema de equipamientos está conformado por tres grupos, así:

1. **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.
2. **Equipamientos de servicios básicos.** Son aquellos destinados a apoyar el funcionamiento de los sistemas de soportes urbanos y para el desarrollo de actividades asociadas a la función pública.
3. **Equipamientos de productividad.** Son aquellos provistos por el Estado o en asocio con este, que ofrecen espacios para fortalecer la productividad local.

Parágrafo. Los Nodos de equipamientos se establecen en espacios y edificaciones que combinan varios tipos de equipamientos, usos complementarios y se integran espacialmente al espacio público.

Artículo 121. Escalas de Equipamientos.

Además de lo anterior, los equipamientos en los componentes urbano y rural se clasifican según su escala de cobertura o impacto, así:

Escala	Componente urbano	Componente rural
Regional	Equipamientos de mayor impacto y cobertura regional	Equipamientos de cobertura municipal y supramunicipal
Urbana	Equipamientos que de alto impacto que cubren un amplio territorio de la ciudad	N.A.
Zonal	Equipamientos de mediano impacto que cubren un ámbito asimilable a comunas	Equipamientos de cobertura corregimental
Local	Equipamientos de bajo impacto con cobertura barrial	Equipamientos de cobertura local o del asentamiento

SECCIÓN 3. SISTEMA DE MOVILIDAD

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 122. Sistema de Movilidad.

Corresponde al conjunto de infraestructuras y equipamientos que permiten el desplazamiento y el acceso de la población a los diferentes servicios urbanos de la ciudad, así como la circulación y el intercambio de bienes y servicios.

Artículo 123. Componentes del Sistema de Movilidad.

Los componentes del sistema de movilidad son:

1. Subsistema vial,
2. Subsistema de Transporte y
3. Subsistema de control y regulación de Tránsito.

Artículo 124. Movilidad nacional.

La estructura de conexión del municipio de Montería en el nivel nacional se entiende a partir de la integración de los diferentes modos que alimentan el territorio: el aéreo, el fluvial y el carretable.

El modo aéreo a través del Aeropuerto Internacional Los Garzones, el modo transporte terrestre por medio de las vías concesionadas que permiten la conexión al norte e interior del país, así como con el Urabá Antioqueño, terminando en la terminal de transporte terrestre del municipio.

Artículo 125. Movilidad regional – subregional.

La movilidad regional vincula la conexión con el modo transporte terrestre de rutas que superan los límites regionales, también tiene un fuerte componente que se concentra en los asentamientos cercanos y en algunas ciudades de la región Caribe, como Cartagena, Santa Marta y Barranquilla y la región Antioqueña como Turbo, Arboletes, Apartadó y Cauca, y los destinos cercanos a la ciudad de Montería y el modo fluvial, que permite la conexión de la ciudad con las subregiones: Zona Alta del Sinú, Zona Media y Zona Baja y Humedales.

Artículo 126. Movilidad municipal.

La movilidad municipal son todos los elementos sobre los cuales está soportada la movilidad interna del municipio, expresada en medios fluviales y terrestres. Define la morfología de la ciudad y concentra los flujos más importantes de la ciudad, sobre los cuales reposa el acceso a bienes y servicios de los habitantes. Permite las interrelaciones entre los demás sistemas que soportan la ciudad y alberga los sistemas de movilidad, modos de transporte, sistemas de señalización y control del tráfico e infraestructura vial urbana y rural. Configura infraestructura sobre la cual se trazan redes de servicios públicos y constituye el sistema de circulación básico de la ciudad, así como la conectividad fluvial en la zona urbana a través del servicio público Businú y entre la zona urbana y rural.

SECCIÓN 4. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 127. Definición del Sistema de servicios públicos.

El sistema de servicios públicos se constituye en forma de redes jerarquizadas e interdependientes, que se prestan en el área urbana y rural del municipio de Montería, con

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

el fin de asegurar su prestación eficiente, garantizando su calidad para asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de los usuarios, de conformidad con las políticas dispuestas en el presente Plan y en la normativa que rige la materia.

Artículo 128. Componentes del Sistema de servicios públicos.

Montería cuenta con los siguientes sistemas de servicios públicos:

1. Sistema de Acueducto.
2. Sistema de Alcantarillado sanitario y pluvial.
3. Sistema de Energía Eléctrica.
4. Sistema de Tecnologías de la Información y comunicaciones (TIC).
5. Sistema de Gas Natural.
6. Sistema de Recolección y Disposición de Residuos.

SUBCAPITULO 3. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

Artículo 129. Estructura Socioeconómica.

La Estructura Socioeconómica del municipio de Montería identifica, articula y reglamenta los elementos culturales, del hábitat adecuado y de la regulación de la ocupación del territorio, que apoyan la articulación del tejido social y económico al ordenamiento territorial. Está compuesta por el Patrimonio Cultural, las Centralidades o Nodos de Actividad, los mecanismos para la generación y cualificación de Vivienda, y el régimen normativo de Usos, Áreas de Actividad y Tratamientos Urbanísticos para la ocupación del territorio.

Artículo 130. Áreas de Desarrollo Naranja.

En cumplimiento de la Ley Nacional 1834 de 2017, y del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, el municipio a través de actos administrativos posteriores a la entrada en vigencia del presente acuerdo delimitará y reconocerá las áreas de desarrollo naranja, previo diagnóstico y procedimiento establecido por la ley. Se priorizan para este proceso dentro de la vigencia de este Plan la Operación Centro, Operación Borde del Sinú y la Operación mejoramiento plaza de mercado del Sur; sin detrimento a la posible incorporación de áreas adicionales.

SECCIÓN 1. PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 131. Patrimonio Cultural.

El patrimonio cultural es reconocido como la representación de una herencia acumulada que encarna un componente fundamental del territorio y las comunidades. Las manifestaciones tangibles e intangibles de diferentes lugares contribuyen con la construcción de memoria e identidad cultural, impulsando la cohesión social y la apropiación territorial. Este legado, tiene el potencial de promover el acceso a la diversidad cultural y el disfrute colectivo, su correcta gestión y conservación promueven el desarrollo social y económico.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 132. Categorías de Patrimonio Cultural.

El Patrimonio Cultural en el municipio de Montería se encuentra representado por Bienes de Interés Cultural (BIC) Material, Arqueológico e Inmaterial. Como representación de los BIC del patrimonio cultural material urbano está el centro histórico y fundacional. En el área rural se localizan fincas ganaderas como inmuebles susceptibles de ser declarados BIC y que formarán parte de los inmuebles del Patrimonio Cultural Material Inmueble rural del municipio cuando se lleve a cabo su declaratoria. Los monumentos conmemorativos y las obras ingenieriles formarán parte del Patrimonio Cultural Mueble Urbano del Municipio cuando sean declaradas. También se encuentra representado en sus Paisajes Culturales que son todos aquellos elementos que son expresiones de la identidad cultural y que son representativos.

Artículo 133. Patrimonio cultural material.

El Patrimonio Cultural material en el municipio de Montería se encuentra representado en:

1. El Centro Histórico y Fundacional: Sector Urbano Patrimonial de Montería en donde se localizan la mayor parte del patrimonio material del área urbana. Se cataloga como BIC sector de Interés Cultural Urbano.
2. Patrimonio Material Inmueble Urbano. Se cataloga como BIC Inmueble Urbano.
3. Patrimonio Cultural Inmueble Rural. Se cataloga como BIC Inmueble Rural
4. Paisajes Culturales.
5. Patrimonio Cultural Mueble Urbano y Obras Ingenieriles: Monumentos Conmemorativos en Espacio Público y obras de Infraestructura con Valor Patrimonial.

El Patrimonio Cultural material de Montería se representa en el plano No. 20G que forma parte integral del presente Plan.

Artículo 134. El Centro Histórico y Fundacional.

Sector de Interés cultural urbano. Localizado en el margen derecho del río Sinú y trazado de acuerdo con las Ordenanzas del Nuevo Reino de Granada y siguiendo la disposición espacial de la época colonial, el Centro Histórico de Montería, mantiene a la fecha los elementos originales junto con el emplazamiento y desarrollo de la trama urbana en el área central de la ciudad.

Parágrafo. En esta categoría se incluye el centro histórico, cuyo Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) fue aprobado por el Decreto 224 de 2019

Artículo 135. Patrimonio Inmueble Urbano.

El patrimonio inmueble urbano está representado por los inmuebles construidos en diferentes épocas de la historia de Montería que tienen valores patrimoniales de acuerdo con las disposiciones que rigen la materia y se localizan en su mayoría en el Centro Histórico de la ciudad.

Parágrafo 1. El Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP adoptado para el Centro Histórico precisa las categorías de los inmuebles, la normatividad aplicable a los mismos y los niveles de intervención permitidos. Este instrumento prevalece sobre las disposiciones aplicables a su área afectada y zona de influencia respecto de las normas incluidas en el presente Plan.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Parágrafo 2. El listado de los inmuebles de interés cultural se incluye a título enunciativo en el Anexo No. 2 que hace parte Integral del presente Plan.

Conforme a lo anterior, la inclusión y exclusión de bienes de interés cultural del ámbito municipal del listado señalado en el presente parágrafo, seguirá los procedimientos definidos en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Nacional 1080 de 2015 o las normas que las modifiquen.

Artículo 136. Patrimonio inmueble rural.

Se reconoce la importancia desarrollar un inventario de los inmuebles que pueden ser postulados como bienes de interés cultural que se encuentran localizados en áreas rurales. Para tal efecto se realizarán los estudios sobre las fincas de tradición agropecuaria identificados en el Municipio que se localizan en su mayoría en el margen occidental del Río Sinú a fin de determinar si pueden ser o no declarados bienes de interés cultural.

Artículo 137. Paisajes Culturales

Son los territorios producto de la interrelación entre grupos sociales, comunidades o colectividades con su territorio o la naturaleza, de procesos históricos, económicos, sociales, políticos, culturales o espirituales, que ilustran las formas de ocupación y manejo del territorio, por lo tanto, son factores de identidad, pertenencia o ciudadanía, contienen bienes, manifestaciones, productos y todos aquellos elementos que son expresiones de la identidad cultural y que son representativos de una región claramente definida e ilustran los elementos culturales esenciales y distintivos; mediante la valoración y el manejo sostenible de estos lugares se posibilita, de manera efectiva, el goce de los derechos culturales. Harán parte de esta categoría los definidos a través del decreto 2358 de 2019, y deberán ser definidos, clasificados y gestionados según acto administrativo posterior a la entrada en vigencia POT.

Artículo 138. Patrimonio Mueble Urbano.

Está constituido por Monumentos conmemorativos y obras ingenieriles como representación del devenir histórico de la ciudad y los valores culturales del contexto en que se inscriben.

Parágrafo. El patrimonio mueble urbano está identificado a título enunciativo en el Anexo No. 2 que hace parte Integral del presente Plan.

La inclusión y exclusión de bienes muebles de interés cultural del ámbito municipal del listado contenido en el Anexo No. 2, seguirá los procedimientos definidos en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Nacional 1080 de 2015 o las normas que las modifiquen.

Artículo 139. Patrimonio Inmaterial.

El patrimonio cultural inmaterial está conformado por las manifestaciones, prácticas, usos, representaciones, expresiones, conocimientos, técnicas y espacios culturales que los grupos sociales reconocen. El patrimonio inmaterial de Montería se caracteriza especialmente por sus tradicionales medios de transporte en el río Sinú. Por lo tanto, es importante exaltar los valores culturales que yacen en las balsas características de este territorio.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 140. Patrimonio cultural arqueológico.

En las áreas con potencial arqueológico, podrían encontrarse vestigios producto de la actividad humana y aquellos restos orgánicos e inorgánicos que, mediante los métodos y las técnicas propias de la arqueología y otras ciencias afines, podría permitir reconstruir y dar a conocer los orígenes y las trayectorias socioculturales pasadas.

Las áreas con potencial arqueológico deben ser objeto de investigación detallada, algunas de ellas están señaladas en el Atlas Arqueológico del Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH.

Las intervenciones que puedan afectar el patrimonio arqueológico, entre otras proyectos, obras o actividades de infraestructura y explotación de recursos, además de exploraciones o excavaciones arqueológicas, deben contar con la realización de estudios o programas de arqueología preventiva que permitan formular y aplicar un Plan de Manejo Arqueológico, de acuerdo con los permisos, autorizaciones y lineamientos que defina el Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH.

Parágrafo. Las áreas con potencial arqueológico que sean identificadas durante la vigencia del Plan se incorporarán como determinantes de superior jerarquía.

Artículo 141. Inventarios para BIC.

Los inventarios de BIC son instrumentos en los que se consigna la información relativa a los bienes identificados, utilizando fichas o formatos que permitan el registro de la información relativa a la localización y descripción de cada uno de los bienes, al igual que toda información necesaria para su protección.

Los Inmuebles patrimoniales o susceptible de serlo deben ser inventariados y valorados con el fin de precisar sus condiciones de manejo y garantizar su sostenibilidad. La realización y actualización de inventarios corresponderá a la administración municipal y se adoptará por actos administrativos del alcalde.

Artículo 142. Intervenciones en bienes de interés cultural.

Las Intervenciones en los inmuebles de interés cultural están condicionadas a los valores individuales de cada uno de los inmuebles y bajo unas normas generales que garanticen su protección.

Las intervenciones en BIC tendrán un manejo diferenciado de acuerdo con el nivel de intervención que se les asignó en el PEMP si se encuentran en su área de influencia, de igual manera deberán ajustarse a los criterios definidos en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Nacional 1080 de 2015 o las normas que las modifiquen.

Artículo 143. Normas aplicables a los Bienes de Interés Cultural.

El PEMP del Centro Histórico que se adoptó por Decreto 224 de 2019 define las normas específicas para los inmuebles declarados y el sector en armonía con lo que para el efecto se defina en la UDP correspondiente.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 144. Incentivos y beneficios para bienes de interés cultural.

Los Inmuebles de Interés Cultural declarados tendrán la opción de acceder a incentivos Tributarios cuando para el efecto lo defina el Estatuto Tributario Municipal y Tarifarios una vez se precisen los acuerdos con las empresas prestadoras de servicios públicos en cuyo caso, las tarifas de los servicios públicos se equiparán a Estrato 1.

Parágrafo. La administración municipal reglamentará la forma y requisitos a cumplir para poder acceder a la equiparación a estrato 1 para inmuebles de interés cultural de uso residencial.

SECCIÓN 2. VIVIENDA

Artículo 145. Mecanismos para la generación y cualificación de vivienda.

En el presente Plan se establecen mecanismos normativos y de gestión para promover la generación de vivienda de interés social y prioritario, de tres tipos:

1. La previsión del suelo urbano necesario para el desarrollo de todos los tipos de vivienda, acordes con el crecimiento proyectado de población y de hogares, en el suelo de expansión y los diferentes tratamientos urbanísticos y áreas de actividad en el suelo urbano.
2. La definición de normas que asignen obligaciones con respecto a la generación de vivienda de interés social y prioritaria dentro de las actuaciones urbanísticas de los tratamientos urbanos y el desarrollo de programas de mejoramiento de la vivienda y el entorno de los asentamientos urbanos de origen informal.
3. La definición de los asentamientos rurales considerados centros poblados, que ofrecen soportes básicos a la población rural, con el establecimiento de normas de ocupación de tales áreas y el desarrollo de programas para mejorar el entorno y proveer servicios básicos a los centros poblados.

Para la implementación de dichos mecanismos, se desarrollarán las siguientes acciones, que se complementan con los programas señalados en el siguiente artículo:

1. La adopción de Macroproyectos que desarrollarán las Actuaciones Urbanas Integrales de los polígonos de expansión, bajo el contenido y procedimiento aplicable que se señala en el presente Plan. Tales macroproyectos incorporarán la definición de porcentajes y mecanismos de cumplimiento de la obligación de VIP y VIS al interior de cada Actuación Urbana Integral, cumpliendo como mínimo con los porcentajes definidos en el presente Plan para los tratamientos urbanísticos.
2. La puesta en marcha de Operaciones Urbanas para el mejoramiento de barrios, en los cuales se prioricen los sectores con mayor déficit de soportes urbanos por habitante, y se adelanten las labores de legalización, regularización, titulación, y demás.
3. La puesta en marcha del fondo de compensaciones urbanísticas, en el cual se establecerá un rubro correspondiente a la compensación por obligación de VIS y VIP y se destinará a financiar la ejecución de proyectos de vivienda y/o subsidios municipales para adquisición o mejoramiento de vivienda urbana y rural, o para reasentamiento. La

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

obligación de VIP se impondrá al tratamiento de desarrollo y al de renovación, y según la norma aplicable a la modalidad se podrá compensar con pago al fondo mencionado.

4. La implementación de proyectos urbanísticos de vivienda en cualquier ámbito del territorio urbano o de los centros poblados por parte de la administración municipal para la puesta en marcha de los programas de vivienda señalados a continuación, en cada período de gobierno según los correspondientes planes de desarrollo.

Artículo 146. Programas de vivienda.

1. **Programa de vivienda nueva.** Incluye vivienda nueva en asentamientos legalizados y gestión de suelo para vivienda nueva en desarrollo y renovación. Para su implementación se podrán aplicar los mecanismos definidos por el Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo modifique respecto del cumplimiento de las obligaciones de VIS y VIP. Se buscará para su implementación con un fondo de compensación de obligaciones para VIS y VIP que vinculará la aplicación de mecanismos de subsidio familiar de vivienda nacional, departamental o municipal.
2. **Programa de mejoramiento integral de barrios y vivienda.** Aplicable a zonas objeto del tratamiento de mejoramiento integral. Incluye mejoramiento de vivienda, titulación, reconocimiento de edificaciones, mejoramiento de espacio público, vías, y servicios públicos y, dotación de equipamientos. Este programa vinculará la aplicación de mecanismos de subsidio familiar de vivienda y se priorizará en las áreas de las Operaciones Urbana de mejoramiento integral.
3. **Programa de legalización urbanística.** Aplicable a los asentamientos de origen informal, estén o no incluidos en el tratamiento de mejoramiento integral, bajo las condiciones establecidas por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique. Incluye todas las acciones, trámites y procedimientos asociados a la legalización y regularización de barrios. La Secretaría de Planeación Municipal establecerá un observatorio de asentamientos con el fin de realizar control urbano preventivo y priorizar las acciones de legalización, previos al mejoramiento integral.
4. **Programa de reasentamiento.** Se orienta a la relocalización de personas ubicadas en zonas de riesgo o en áreas de la estructura ecológica. Se articula con otros programas y proyectos de recuperación ambiental, generación de espacio público y de gestión de riesgos para prevenir la reocupación de estas áreas. Se busca el acceso a soluciones de vivienda de interés social y prioritaria nueva y usada.
5. **Programa de mejoramiento de centros poblados rurales.** Se enfoca en los centros poblados con mayor concentración de población, cuyos soportes públicos son deficientes y/o que están sujetos a condición de riesgos o afectación directa al medio ambiente. Incluye legalización y regularización de asentamientos, mejoramiento de espacio público y vías, mejoramiento de cobertura de servicios públicos, dotación de equipamientos, mejoramiento de vivienda, titulación, reconocimiento, vivienda nueva.

Artículo 147. Estrategia normativa para la ocupación del territorio.

La ocupación del territorio se regula mediante la norma general y las bases para la futura reglamentación, encaminadas a establecer estándares para la generación de soportes públicos y de vivienda, acordes con el potencial asignado de usos y edificabilidad, bajo un principio de ciudad compacta.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Para regular la ocupación del territorio se establecen los siguientes componentes estratégicos de la norma:

1. En el componente urbano:

- a. Tratamientos: Se definen y marcan en el POT, definiendo los potenciales básicos y máximos de aprovechamiento, de acuerdo con sus modalidades y la forma en que se definen las intervenciones en el territorio.
- b. Áreas de actividad: Se definen y se marcan en el POT, estableciendo las condiciones generales para la mezcla de usos en cada una de ellas y su clasificación.
- c. Usos: Corresponde a la determinación de definiciones específicas que clasifican los usos en correspondencia con los códigos CIU, y permiten asignarlos en las áreas de actividad.
- d. Unidades de Planificación UDP: Precisan las disposiciones sobre mezcla de usos y tratamientos.

2. En el componente rural:

- a. Usos: Es la determinación de los usos aplicables en suelo rural de acuerdo con la capacidad y categorización del suelo.
- b. Categorías del suelo rural: Es la delimitación en el territorio de categorías de protección, de desarrollo restringido y de las zonas de producción rural, mediante áreas de actividad que definen la mezcla de usos y obligaciones para actuaciones en suelo rural.
- c. Unidades de Planificación Rural - UPR: Precisan las disposiciones de norma definidas en el POT, para los ámbitos específicos de suelo rural.

TITULO III. COMPONENTE URBANO.

CAPITULO 1. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPITULO 1. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 148. Objetivo del sistema de espacio público urbano.

El espacio público en suelo urbano del municipio de Montería tiene el propósito de generar un sistema conectado y jerarquizado que articule los elementos naturales, en especial los canales de drenaje, y elementos construidos del espacio público, para ofrecer áreas para mejorar la calidad ambiental urbana, para la recreación y para el desplazamiento con modos alternativos, previendo normas e instrumentos para aumentar el espacio público efectivo en la ciudad.

La red de espacio público se estructura mediante elementos con diversos niveles de manejo paisajístico y ambiental, que permiten generar un circuito continuo en el territorio urbano. Cuenta con elementos asociados a la estructura ecológica y elementos para el encuentro ciudadano y para la circulación, que aprovechan la riqueza ambiental de la ciudad y que se rigen bajo una serie de principios generales, además de las normas específicas.

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 149. Componentes y clasificación del sistema de espacio público urbano.

De acuerdo con las características y función en el modelo de ocupación de los elementos del espacio público, se identifican los siguientes componentes del sistema:

Grupo	Componente	Definición	Área
Naturales	Parque Regional del cerro Sierra Chiquita (sector urbano y sector rural)	Corresponde al polígono definido como parte de la estructura ecológica principal y el polígono complementario señalado en suelo urbano, que se determina para generar un hito paisajístico y prevenir la ocupación informal, como medida para controlar el riesgo de remoción.	La demarcada por el POT
	Reserva forestal Bosque urbano Mocarí	Corresponde al área de reserva forestal urbana de la CVS	La demarcada por el POT
	Parques inundables y de amortiguación (parques del agua)	Son parques que se generan como medida para mitigar el riesgo o la amenaza por inundación en suelos no aptos para la urbanización y prevenir la ocupación informal de dichas áreas, que se generan con las condiciones espaciales y la dotación que les permite su disfrute como áreas públicas. Pueden generar sumideros como lagunas urbanas	Mínimo 2.000 m2
Recreación y encuentro	Parques Urbanos	Son parques que por su tamaño tienen un ámbito de influencia que atiende el área urbana del municipio. Tienen accesibilidad desde cualquier punto de la ciudad y ofrecen variedad de servicios y actividades recreativas.	Mayores a 10 ha
	Parques Zonales	Los parques zonales tienen un ámbito de influencia que abarca la dimensión de las comunas. Tienen acceso desde los principales corredores de movilidad y transporte.	De 5 a 10 ha
	Parques Vecinales	Los parques vecinales tienen un ámbito barrial y se encuentran localizado al interior de los tejidos locales con accesibilidad desde la malla vial local.	De 1 a 5 ha
	Parques de Bolsillo	Los parques de bolsillo tienen un ámbito barrial su accesibilidad está dada por la malla vial local y por su tamaño permiten el desarrollo de actividades recreativas de tipo contemplativo y lúdico.	De 500 m2 a 1 ha
	Zonas verdes recreativas (remanentes de vías)	Son espacios residuales del perfil vial que contribuyen a la calidad paisajística de los trazados urbanos. No se contabilizan como cesión obligatoria en tratamiento de desarrollo	Residuales, menores a 500 m2
	Parques lineales	Están vinculados al río Sinú y a algunos canales urbanos ubicados en vías cuyo perfil y uso permiten adecuarlos como parques lineales. Estos parques priorizan las actividades recreativas, contemplativas y culturales con aprovechamiento económico.	Sinú: La demarcada por el POT que será ajustada con el acotamiento de la ronda. Canales: según el ancho de vía

PROYECTO DE ACUERDO
()
“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Grupo	Componente	Definición	Área
	Plazas y plazoletas	Son espacios públicos predominantemente duros, pero con manejo de vegetación para el confort, destinados al encuentro ciudadano, actividades cívicas y la aglomeración de personas.	Variable
Conectores ambientales y de espacio público	Bulevares paisajísticos	Se disponen como paseos peatonales a lo largo de canales, en perfiles viales cuya dimensión permite adecuar franjas peatonales arborizadas y/o ciclorrutas de alta calidad paisajística y ambiental. La priorización y lineamientos de manejo serán establecidos por el Plan Maestro de Espacio Público en coordinación con el Plan de Drenaje Sostenible.	Según rediseño del perfil vial y plan maestro espacio público
	Circuitos peatonales y de bicicleta	Permiten realizar circuitos peatonales y en bicicleta al interior de los barrios y conexiones entre elementos estratégicos del espacio público y de los equipamientos. Requieren la adecuación del perfil vial bajo el concepto de franjas de las vías y pueden desarrollar diferentes niveles de peatonalización o restricción vehicular según lo determine el Plan Maestro de Espacio Público y el PEMP del Centro Histórico	Según rediseño del perfil vial y plan maestro espacio público
	Senderos ecológicos	Corresponden a rutas que permiten recorrer espacios de alto valor ambiental y conectarlos con los circuitos urbanos. Su diseño debe articularse a los planes de manejo ambiental de la estructura ecológica principal que atraviesen.	Según plan maestro espacio público y Planes de Manejo
Áreas y elementos privados afectos al uso público	Fachadas, cubiertas, balcones, terrazas, antejardines y demás elementos que conforman el espacio de la calle.	Corresponden a áreas de predios privados y fiscales, así como elementos arquitectónicos vinculados espacialmente al espacio público, que por su uso o afectación permiten conformar el perfil urbano, mejorar el paisaje urbano e implementar medidas para la adaptación del territorio al cambio climático. Se rige por la cartilla de espacio público.	No aplica
Complementarios	Vegetación	Corresponde a la cobertura vegetal, ya sea arborización, jardinería o césped. Se rige por el manual de vegetación y el plan maestro de espacio público que se adopte	No aplica
	Mobiliario	Corresponde a los elementos de dotación para el uso adecuado del espacio público, como luminarias, bancas, canecas, casetas, entre otros. Se rige por la cartilla de espacio público.	No aplica
	Monumentos y objetos artísticos	Corresponde a objetos, ya sean de interés cultural o no, que se ubican en el espacio público para el reconocimiento cultural y la ambientación	No aplica
	Señalización	Corresponde a los elementos de guía regulados por el Ministerio de Transporte.	No aplica

El Plano No. 22-U “Sistema de Espacio Público” señala los elementos del sistema de espacio público, existentes y propuestos del presente Plan. Asimismo, señala las Subzonas B (Desarrollo urbano condicionado) y C (Zonas verdes y ecoturismo) de la Zona de Producción Sostenible bajo Condicionamientos Ambientales Específicos (Zona de Amortiguación) del Plan de Manejo del humedal Berlín. La destinación prioritaria de la

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Subzona C es la generación de parques públicos de amortiguación bajo las condiciones definidas en el artículo 50 del presente Plan y el régimen del Plan de Manejo adoptado por la CVS.

Parágrafo 1. El Cuadro anexo No. 3 “Inventario de parques en suelo urbano” identifica los elementos principales del espacio público inventariados a la fecha de expedición del presente Plan, correspondientes a los del grupo Natural (Parque regional Sierra Chiquita, Reserva forestal Bosque urbano Mocarí), parques urbanos, parques zonales, parques lineales; bulevares paisajísticos y nodos de parque-dotacional (Villa Olímpica) y los nuevos parques urbanos, nodos de parque-dotacional y parques lineales que se plantean como proyectos y cuya localización indicativa está señalada en el presente Plan.

El inventario se complementará con los elementos producto de los instrumentos de planificación intermedia, el Plan Maestro de Espacio Público, y los que sean generados en proyectos urbanísticos

Parágrafo 2. Los Nodos de parque dotacional son grandes espacios públicos con importantes actividades de tipo recreativo, natural y dotacional. El presente Plan define los nodos incluidos en el listado anexo. Las actuaciones urbanas integrales podrán definir nuevos nodos de parques-dotacionales cuya área mínima sea de 5 hectáreas

Artículo 150. Elementos pertenecientes a la Estructura Ecológica principal y complementaria.

Los elementos naturales, de encuentro y de circulación con mayor valor ambiental, apoyan la conformación de una Estructura Ecológica Principal y Complementaria. Estos son:

Grupo	Componente	Estructura Ecológica Principal	Estructura Ecológica Complementaria
Naturales	Parque Regional del cerro Sierra Chiquita	El área delimitada dentro de las áreas protegidas	El área de parque regional delimitada en suelo urbano
	Reserva forestal Bosque urbano Mocarí		Toda el área de la reserva
	Parques inundables y de amortiguación (parques del agua)		Toda el área de amortiguación de los parques del agua
Recreación y encuentro	Parques Urbanos		Áreas arboladas y permeables de los parques
	Parques Zonales		Áreas arboladas y permeables de los parques
	Parques lineales	Únicamente área amortiguadora de los cuerpos de agua y las rondas hídricas acotadas por la CVS que se incorporarán a futuro.	Resto del área del parque lineal del Río Sinú Totalidad del área de los parques lineales de canales

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Conectores ambientales y de espacio público	Bulevares paisajísticos		Franja de 12 m. a cada lado del canal que sea adecuada como espacio público. Franja arbolada y permeable a cada lado del canal que sea adecuada como espacio público
---	-------------------------	--	--

Parágrafo. De conformidad con las determinantes ambientales de la CVS, la franja que se adecúe a cada lado de los canales urbanos procurará contar con un ancho mínimo de 12 metros, el cual podrá albergar franjas peatonales, de bicicleta, mobiliario, vegetación, sistemas de drenaje urbano sostenible, adicionales a los carriles vehiculares, siempre que cumplan con su función de transición y amortiguación del canal. Cuando el ancho del perfil vial no permita la adecuación de la franja señalada o cuando la optimización del canal implique una reducción en los espacios de circulación, se podrá disponer de una dimensión menor siempre que se atiendan los mismos principios de manejo.

El Plan Maestro de espacio público y/o el manual de diseño de espacio público determinarán las condiciones técnicas, ambientales y paisajísticas de manejo de los bulevares para cumplir los principios acá señalados.

Artículo 151. Criterios generales de intervención del Espacio Público.

Para la intervención de los componentes y contribuir a la consolidación del sistema, intervención del espacio público, se deberá atender los siguientes criterios:

1. **Conectividad:** Debe apuntar a vincular componentes del espacio público con la estructura ecológica, el sistema de equipamientos, el sistema de movilidad y los nodos de actividad para facilitar los desplazamientos de la población hacia los diferentes servicios en condiciones que incentiven el uso y la permanencia en el espacio público.
2. **Accesibilidad Universal:** Se debe adecuar condiciones de accesibilidad universal para el disfrute del espacio público de manera equitativa; incentivar el desplazamiento peatonal en condiciones seguras y; garantizar la articulación de los espacios públicos recreativos y de encuentro al sistema de movilidad, para facilitar el acceso desde cualquier punto de la ciudad. Los elementos asociados a la circulación peatonal y de personas con movilidad reducida, prevalecen sobre los demás.
3. **Calidad:** Se deben generar espacios públicos de calidad, que incentiven el uso continuo de los habitantes y visitantes, con amoblamiento y arborización adecuados para las condiciones climáticas del municipio y con servicios básicos que fomenten su apropiación y cuidado, buscando la materialización de condiciones confortables para la permanencia de los diferentes usuarios.
4. **Durabilidad:** Las especificaciones técnicas para el diseño y construcción del espacio público deben responder a estándares de calidad que permitan la inclusión de materiales diversos y adecuados a las necesidades del municipio, facilitando su implementación y mantenimiento.
5. **Resiliencia:** Las normas para el manejo del espacio público deben promover: a) coberturas vegetales intensas pero adecuadas a la función de los componentes del sistema; b) superficies naturales y permeables, o semipermeables y sistemas de drenaje sostenible que favorezcan la retención de la escorrentía superficial; c) medidas

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

de adaptación y mitigación al cambio climático en las áreas y elementos arquitectónicos que promuevan el urbanismo y la construcción sostenibles.

6. **Gestión:** La generación y el mantenimiento del espacio público se soporta en la aplicación de instrumentos de gestión urbanística, para generar nuevos espacios públicos y en los mecanismos de traslado y compensación de cargas asociadas a cesiones y cargas por edificabilidad adicional para proyectos estratégicos de espacio público; así como la adopción de un marco para el aprovechamiento económico del espacio público que fomente su sostenibilidad y uso por la comunidad.

Parágrafo. El Plan Maestro de Espacio Público podrá ser objeto de revisión una vez se cuente con la ronda hídrica acotada por parte de la CVS, con el fin de actualizar el trazado del parque lineal del Río Sinú y lograr su articulación adecuada con el tejido urbano, asegurando la continuidad de la red vial y evitando la generación de culatas sobre el parque.

Artículo 152. Lineamientos de diseño e intervención de los componentes del espacio público para componentes naturales:

La intervención de los componentes de espacio público seguirá los siguientes lineamientos:

1. La intervención del parque regional Sierra Chiquita se orientará a consolidar un Nodo Parque – Dotacional, que conformará un borde para el crecimiento de la ciudad y un hito paisajístico, y permitirá reducir los factores de riesgo de remoción en masa, para lo cual se desarrollarán de manera complementaria acciones para el control de la ocupación informal, reconfiguración morfológica para la mitigación del riesgo, y provisión de usos dotacionales de servicios sociales o de servicios básicos.
La intervención sobre el parque regional estará en cabeza de la Administración en suelo urbano, y deberá atender los criterios de los Planes de Manejo de las áreas protegidas Humedal de los Araujos, Humedal Sierra Chiquita, Humedal Brigada y Sierra Chiquita Colinado, para lo cual el Municipio procurará articular de manera complementaria las acciones que adelante la CVS.
2. Se conformará la reserva forestal del bosque urbano de Mocarí, para reconocer el área existente como un espacio de alto valor ambiental y parte del espacio público, bajo los lineamientos de manejo de la CVS.
3. Los parques del agua se podrán generar en parques públicos, suelos de protección de conformidad con los planes de manejo correspondientes, suelos rurales, y en el marco de procesos de urbanización en zonas afectadas por condición de amenaza o riesgo por inundación, según la norma urbanística del tratamiento de desarrollo.
4. Estos parques inundables y lagunas de amortiguación podrán incorporar medidas como sistemas urbanos de drenaje sostenible, pondajes o zonas inundables intermitentes para reducir la afectación por inundaciones. Contarán con un área mínima de 2.000 m² y un ancho mínimo de 30 metros y se acogerán a las disposiciones del Plan de Drenaje Sostenible. El diseño de estos parques deberá ser aprobado por la Secretaría de Planeación, previo concepto de la CVS, para asegurar la permanencia de las áreas inundables iniciales.

Artículo 153. Lineamientos de diseño e intervención de los componentes del espacio público para componentes de recreación y encuentro:

La intervención de los componentes de recreación y encuentro seguirá los siguientes lineamientos:

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

1. Permitir el desarrollo de actividades diversas mediante usos dotacionales, así como permitir el aprovechamiento económico del espacio público regulado, que en ningún caso afecte la destinación al uso colectivo de estas áreas. En zonas verdes y parques de bolsillo y vecinales se permitirá un máximo de ocupación con construcciones permanentes del 5%; en parques zonales y urbanos, hasta del 10%, con excepción de nodos de parques-dotacionales, en los cuales se permitirá de un 30% a 50% según el diseño específico de tales nodos.
2. Prever diferentes niveles de manejo de la cobertura vegetal, asegurando mínimos adecuados que permitan controlar el efecto isla de calor y promover la conectividad ecológica en grandes áreas. En parques y zonas verdes se deberá asegurar una cobertura de superficies verdes naturales mínima del 50% y una cobertura arbórea (medida por las copas) mínima del 30%, según el manual de vegetación del municipio.
3. Restringir el cerramiento perimetral de parques. Se permitirá el cerramiento de zonas deportivas o recreativas específicas dentro del parque que, por condiciones de seguridad o para el óptimo desarrollo de la actividad, requieren de un control mediante mallas, redes o rejas, las cuales no podrán configurar limitaciones para el disfrute y accesibilidad de los parques. En cualquier caso, los cerramientos deberán prever al menos el 90% de transparencia.
4. Los lineamientos de diseño de los parques, plazas y plazoletas serán precisados por el Manual del espacio público que será expedido por la Administración Municipal, en armonía con el Plan Maestro de Espacio Público.
5. Deben dar cumplimiento de normas de accesibilidad de personas con movilidad reducida y/o con limitación visual o auditiva, así como para personas de la tercera edad y niños.

Parágrafo 1: El área que se reduce con respecto al Acuerdo 029 de 2010 como zona de influencia de la laguna de oxidación nororiental, por actualización de la norma RAS, se podrá habilitar para usos urbanos en el marco de la Actuación Urbana Integral (polígono de expansión 12-A), siempre que se prevea la cesión de suelo para espacio público del plan parcial respectivo, y que este se concentre parcialmente en un globo de al menos 10 hectáreas, en el cual se pueda generar un nodo de parque dotacional. En cualquier caso, la urbanización de este sector y la generación de espacio público requiere previamente de la realización de estudios ambientales que verifiquen el estado de los suelos y de ser necesario, determinen el plan de manejo y descontaminación para permitir la permanencia de personas en el área del parque.

Igualmente, y como resultado de estudios específicos, en el evento de optimización tecnológica de todo o parte de las lagunas a un sistema cerrado de tratamiento (PTAR), se podrá habilitar el área que se libere de las lagunas, para la conformación de espacio público. Para esto, el plan de cierre ambiental de las lagunas deberá definir las condiciones para la rehabilitación del suelo o de control del impacto sobre futuros usuarios del espacio público.

Parágrafo 2. Los estudios de riesgo de detalle que adelante la administración municipal en las zonas consolidadas con condición de riesgo por inundación que se demarcan en el presente Plan, y que serán aprobados por la Corporación Autónoma Regional, determinarán las áreas no susceptibles de urbanización que se incorporen como suelo de

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

protección por riesgo. Estas áreas se podrán incorporar al área del parque lineal del Río Sinú para su manejo integral.

En las zonas sin desarrollar, los estudios de riesgos de detalle que adelanten los urbanizadores determinarán las áreas no susceptibles de urbanización y que se incorporarán como suelo de protección por riesgo. Estas áreas se podrán incorporar al área del parque lineal del Río Sinú para su manejo integral.

Artículo 154. Lineamientos de diseño e intervención de los componentes del espacio público para conectores ambientales y de espacio público.

La intervención de los componentes de conectores ambientales y de espacio público, seguirá los siguientes lineamientos:

1. Se orientan a establecer una red que conecte diferentes componentes del sistema de espacio público, para acceder y articular los parques, plazas, zonas recreo deportivas y algunos equipamientos, desde diferentes zonas de la ciudad aprovechando las condiciones de proximidad y distancias caminables, facilitando los desplazamientos a través de medios de transporte no motorizados.
2. Buscan contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático y a la gestión integral del riesgo con al aumento de cobertura vegetal y de medidas de infiltración de la escorrentía, para la integración del espacio público al Sistema de Drenaje Sostenible.
3. Se enfocan a asegurar la seguridad del peatón y la continuidad de su circulación, con cumplimiento de normas de accesibilidad de personas con movilidad reducida y/o con limitación visual o auditiva, así como para personas de la tercera edad y niños. Los circuitos peatonales y de bicicleta se adecuarán en calzada, excepto cuando la funcionalidad de una zona implique la continuidad de la bicicleta a nivel de andén.
4. Impulsar la recuperación de ejes viales que contienen canales pluviales, para integrarlos al espacio público, mejorar la calidad ambiental de dichos perfiles, y el aumento de cobertura vegetal y de medidas de infiltración de la escorrentía, para la integración del espacio público al Sistema de Drenaje Sostenible, y aumentar el confort de los usuarios peatonales y de bicicleta, mediante la conformación de bulevares paisajísticos.
5. Generar distancias caminables y abarcables en bicicleta que permitan la continuidad y mejorar las condiciones de los desplazamientos peatonales y en bicicleta al interior de la ciudad entre los principales focos de actividad que representan los parques, los equipamientos y los nodos de actividad económica.
6. Conectar el tejido urbano con los componentes naturales del sistema para generar su uso, defensa y apropiación, mediante circuitos peatonales y de bicicleta.
7. Permitir el aprovechamiento económico según la vocación de uso de cada elemento y en condiciones que no afecten la circulación.

Parágrafo. El Plan Maestro de espacio público priorizará los ejes de bulevares paisajísticos en los cuales se realizará adecuación, optimización y renaturalización de los canales según las condicionantes del Plan de Drenaje Pluvial, mejoramiento y arborización de zonas peatonales y ciclorrutas, y reorganización del tráfico.

El Manual del Espacio Público en armonía con el Plan Maestro de Espacio Público, definirá las condiciones de manejo de arborización de bulevares paisajísticos, senderos ecológicos, calles peatonales, circuitos y en general de zonas para el tránsito peatonal y en bicicleta,

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

incluyendo las interdistancias mínimas adecuadas para generar sombra y continuidad, así como los lineamientos de diseño y la priorización de intervenciones de los componentes de conectores ambientales, en articulación con el Plan de Drenaje Sostenible, el manual de vegetación y con las medidas para la mitigación del cambio climático contenidas en el presente Plan.

Artículo 155. Lineamientos de diseño e intervención de los componentes del espacio público para componentes complementarios:

La intervención de los componentes complementarios seguirá los siguientes lineamientos:

1. Estos elementos permiten el disfrute adecuado de las áreas del espacio público, ofreciendo la dotación requerida para el cumplimiento de su función y para la implantación de usos de aprovechamiento regulado del espacio público. La implantación de elementos complementarios del espacio público se guía por el manual de diseño en armonía con el Plan Maestro de Espacio Público y debe atender los lineamientos generales de intervención contenidos en el presente Plan.
2. El manejo del mobiliario urbano que será desarrollado por el manual del espacio público deberá atender los siguientes lineamientos:
 - a. Privilegiar el uso de materiales y técnicas constructivas sostenibles.
 - b. Incorporar, de ser posible, tecnologías limpias y renovables para la provisión de los servicios.
 - c. Prever en los parques de más de 2,5 hectáreas la dotación de baños públicos.
 - d. Asegurar criterios de accesibilidad universal y medidas efectivas para las personas con movilidad reducida o con limitación visual o auditiva.
 - e. Promover la localización de nuevas tecnologías en el espacio público y de ciudad inteligente, como puntos de recarga, internet público, celdas solares para el funcionamiento de los elementos del espacio público, estaciones de bicicleta y otros, atendiendo las normas a que haya lugar.
 - f. Asegurar el cumplimiento de las normas sobre manejo de antenas definidas en la norma urbanística del presente Plan, de modo que se privilegie la localización de estas estructuras en espacio público, e implantando tecnologías que permitan su uso compartido entre varios operadores y minimizar su impacto paisajístico, en el marco del aprovechamiento económico del espacio público.
 - g. Determinar módulos para el desarrollo de actividades de aprovechamiento económico del espacio público, de distintas escalas y funciones, con el fin de asegurar su adecuada disposición en el espacio público, prevenir la ocupación irregular de las áreas públicas y prever mecanismos para vincular las ventas informales.
3. El manejo de la vegetación urbana deberá atender los siguientes lineamientos:
 - a. Privilegiar vegetación nativa siempre que sea posible y de especies melíferas y ornitócoras diversas y adecuadas al medio monteriano.
 - b. Generar sombra en las zonas peatonales, para lo cual se asegurarán interdistancias entre los fustes de árboles que aseguren una continuidad de copa adecuada a la especie en edad adulta.
 - c. Incorporar sistemas de drenaje urbano sostenible y áreas permeables en los bienes públicos del espacio público, según las normas de manejo de superficies contenidas en el presente Plan.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

- d. Los antejardines y aislamientos frontales privados tendrán un manejo empujado y arborizado en las zonas residenciales. En ejes de actividad económica determinados por las UDP, se podrán endurecer los antejardines para la integración de los establecimientos públicos al espacio urbano.
- e. El Plan Maestro de Espacio público determinará los elementos del sistema de equipamientos que cumplen una función estratégica para la conservación de la vegetación urbana, y las condiciones para su manejo e intervención

Parágrafo 1. Las condiciones de diseño, manejo y dotación de parques y plazas que se encuentren en el área del Centro Histórico, se armonizarán con las disposiciones del Plan Especial de Manejo y Protección.

Parágrafo 2. Los asuntos relacionados con los procedimientos para autorización de tala o poda, compensación, sanciones, y demás competencias, serán las que determine la normatividad ambiental y las disposiciones de la Corporación Autónoma Regional.

Parágrafo 3. En el presente Plan se determina el área del parque lineal de la ronda del Sinú según la franja de 30 metros de ronda a cada lado del cauce, la cual deberá ser ajustada y acotada por la Corporación Autónoma Regional según lo establecido en el Decreto Nacional 2245 de 2017. El área de ronda sobre los predios privados será la determinada por el presente Plan hasta tanto la CVS adopte el acotamiento de ronda y reporte al municipio para que este actualice la cartografía oficial.

En todo caso, los estudios de riesgo de detalle que adelante la administración municipal en las zonas consolidadas con condición de riesgo de inundación que se demarcan en el presente Plan, y que serán aprobados por la Corporación, determinarán las áreas no susceptibles de urbanización y que se incorporarán como suelo de protección por riesgo. Estas áreas se podrán incorporar al área del parque lineal del río Sinú para su manejo integral. En las zonas sin desarrollar, los estudios de riesgos de detalle que adelanten los urbanizadores determinarán las áreas no susceptibles de urbanización y que se incorporarán como suelo de protección por riesgo. Estas áreas se podrán incorporar al área del parque lineal del río Sinú para su manejo integral.

El Plan Maestro de Espacio Público podrá ser objeto de revisión una vez se cuente con la ronda hídrica acotada por parte de la CVS, con el fin de actualizar el trazado del parque lineal del río Sinú y lograr su articulación adecuada con el tejido urbano, asegurando la continuidad de la red vial y evitando la generación de culatas sobre el parque.

Artículo 156. Normas para la generación de espacio público.

Las siguientes normas generales para la generación de espacio público se complementan y desarrollan en cada tratamiento.

1. Exigencias de la generación de espacio público en tratamiento de desarrollo. Los procesos de urbanización que se adelanten en el marco de planes parciales o mediante licencia urbanística en tratamiento de desarrollo, dentro del rango de edificabilidad básica, deberán prever la cesión obligatoria gratuita mínima de un 17% del área neta urbanizable para espacio público del grupo recreación y encuentro, que deberán ser generados en sitio.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Para acceder a edificabilidades adicionales, deberán realizar una cesión adicional con destinación a espacios públicos del grupo de recreación y encuentro o del grupo natural, según las prioridades del Programa de Ejecución que implemente la administración municipal, el cual podrá ser cedido in situ o podrá ser cumplido mediante pago al fondo compensatorio. Tal como está establecido en el artículo (450) de este acto administrativo.

En los usos que requieran la realización de acciones de mitigación de impactos, representadas en espacio público, se deberán generar los espacios definidos en los planes y/o lineamientos pertinentes, incluso si deben superar la cesión del 17% exigida en el presente numeral.

2. Exigencias de generación de espacio público en tratamiento de renovación urbana y de consolidación en modalidad de densificación moderada. En el tratamiento de renovación y en consolidación, dentro del rango de edificabilidad básica, los proyectos de reurbanización deberán generar el espacio público requerido para las acciones de mitigación.

Para acceder a edificabilidad adicional, deberán realizar una cesión adicional con las mismas prioridades señaladas para el tratamiento de desarrollo, lo cual podrá ser compensado con pago al fondo, según la norma del tratamiento.

3. Normas generales para configuración espacial de cesiones:
 - a. Las cesiones públicas obligatorias y cargas adicionales de espacio público se podrán destinar a los siguientes tipos de elementos, debidamente adecuados y dotados:
 - A parques urbanos, zonales, vecinales y de bolsillo, con un área superior a 500 m²
 - A parques lineales, con un área superior a 500 m²
 - A plazas y plazoletas, con área superior a 500 m²
 - A bulevares paisajísticos definidos en el presente Plan.
 - A la reforestación del borde suroriental de la ciudad, en límite con el humedal Furatena
 - A parques inundables en zonas clasificadas en amenaza alta o media, como resultado de los estudios de riesgo de detalle, en proporción de 1:2; es decir, por cada metro cuadrado de exigencia de cesión, se podrán entregar hasta 2 m² de parque inundable debidamente adecuado, mitigado y dotado.
 - La construcción de espacio público circundante al proyecto urbanístico, en un radio inferior a 300 metros, cuando dicho espacio público circundante a construir o reconstruir se encuentre en zonas de mejoramiento integral, previo concepto de la Secretaría de Planeación Municipal. Esta condición no aplica en acciones de mitigación de impactos, las cuales no se cuentan en el cumplimiento de cesiones o cargas urbanísticas por edificabilidad.
 - b. El diseño de los proyectos urbanísticos deberá asegurar la integración al trazado urbano del entorno, dando continuidad a las vías provenientes de sectores consolidados que sean requeridas para estructurar la malla vial del sector, y respetando los espacios públicos, reservas viales y equipamientos.
 - c. Las características de los globos de cesiones deberán asegurar una configuración geométrica que permita la proyección continua del área hacia el espacio público y sus elementos y construcciones no podrán obstaculizar el libre acceso, tránsito y la accesibilidad universal.
 - d. Los parques y plazas deberán estar conformados en al menos tres de sus costados por vías peatonales o vehiculares o por otras cesiones para equipamientos. En los

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

parques de escala regional y urbana al menos con una de las vías perimetrales debe ser vehicular y prever cupos de estacionamiento para la demanda generada.

- e. Los globos de cesión destinados a parques o plazas deberán asegurar una proporción mínima entre sus lados de 1 a 3 y asegurar un ancho mínimo de 20 metros sobre el lado más pequeño. De esta medida se exceptúan los parques lineales cuyo ancho mínimo está determinado en el artículo 152. Las áreas de cesión deben procurar la complementación espacial de la estructura ecológica principal.
- f. El área mínima de cada globo, para que contabilice dentro del porcentaje obligatorio o como cesión adicional, deberá tener al menos 500 m². Al menos el 50% de la exigencia de cesiones para parques deberá localizarse en un solo globo de terreno.
- g. Cuando en un proyecto urbanístico sea imposible generar globos de al menos el área mínima, deberán ser compensados mediante pago al fondo para tal fin.
- h. Cuando el área de cesión para equipamientos sea inferior a 500 m², deberán ser compensados y estar en concordancia con lo estipulado en el Plan Maestro de Equipamientos mediante pago al fondo para tal fin.
- i. Cuando la cesión total del proyecto, para espacio público y equipamiento, sea inferior a 2.000 m², la cesión deberá concentrarse en un solo globo y adecuarse como parque.
- j. Los predios con frente sobre el espacio público podrán generar accesos siempre y cuando se plantee un sendero de circulación peatonal de al menos 3.00 m. de ancho en todo el frente de manzana sobre el espacio público. Los predios que colinden con parques o plazas no podrán generar culatas sobre estos.

Artículo 157. Usos permitidos en los elementos del espacio público.

De acuerdo con las características y función en el modelo de ocupación de los elementos del espacio público, se identifican los siguientes usos permitidos y la dotación requerida para los componentes del sistema en el componente urbano:

Grupo	Componente	Usos permitidos	Dotación requerida
Naturales	Parque Regional del cerro Sierra Chiquita (sector urbano y sector rural)	Recuperación y conservación ambiental Investigación, observación y educación ambiental Ecoturismo. Recreación, deporte Cultura	Canchas deportivas, juegos para diversos grupos de edad Equipamientos culturales Dotación de saneamiento y servicios, como baños, estacionamientos Aulas ambientales, edificaciones para el control y administración del parque, instalaciones de observación y monitoreo ambiental
	Reserva forestal Bosque urbano Mocarí	Administración y saneamiento del parque	Otros elementos complementarios de vegetación, mobiliario, señalización, y elementos artísticos. Senderos para peatones y bicicletas, miradores, SUDS.
	Parques inundables y de amortiguación		Las construcciones bajo cubierta no podrán ocupar un área superior al 5% del área total del parque. Las edificaciones deberán cumplir criterios de construcción sostenible.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Recreación y encuentro	Parques Urbanos	Deporte y recreación Monitoreo ambiental Cultura Turismo Ferias y mercados temporales Comercio: venta de bebidas y alimentos, revistas, etc., únicamente bajo el marco regulatorio de uso y aprovechamiento económico del espacio público	Canchas, campos y pistas deportivas. Juegos para diversos grupos de edad. Equipamientos culturales. Puntos de información turística, cafeterías, casetas de ventas, casetas para ferias. Edificaciones para el control y administración del parque. Instalaciones de observación y monitoreo ambiental. Puntos de conectividad, ciccleteros, y demás de nuevas tecnologías y de movilidad alternativa. Dotación de saneamiento y servicios: baños públicos, zonas de mantenimiento, estacionamientos (estos últimos en parques urbanos). Senderos, ciclorrutas, miradores. Otros elementos complementarios de vegetación, mobiliario, señalización, y elementos artísticos. Las construcciones bajo cubierta no podrán ocupar un área superior al 10% del área total. Las edificaciones deberán cumplir criterios de construcción sostenible. (no se incluyen los servicios administrativos como baños, garitas de seguridad o similares)
	Parques Zonales		
	Parques Vecinales		
	Parques de Bolsillo	Recreación Monitoreo ambiental Cultura Turismo Ferias y mercados temporales Comercio: venta de bebidas y alimentos, revistas, etc., únicamente bajo el marco regulatorio de uso y aprovechamiento económico del espacio público	Juegos para diversos grupos de edad. Instalaciones y edificaciones culturales y artísticas. Puntos de información turística, cafeterías, casetas de ventas, casetas para ferias. Instalaciones de observación y monitoreo ambiental. Puntos de conectividad, ciccleteros, y demás de nuevas tecnologías y de movilidad alternativa. Senderos, ciclorrutas, miradores, SUDS. Dotación de saneamiento y servicios: baños públicos, zonas de mantenimiento, estacionamientos (estos últimos en parques lineales). Otros elementos complementarios de vegetación, mobiliario, señalización, y elementos artísticos. Las construcciones bajo cubierta no podrán ocupar un área superior al 5% del área total. Las edificaciones deberán cumplir criterios de construcción sostenible.
	Zonas verdes recreativas (remanentes de vías)		
	Parques lineales		
	Plazas y plazoletas	Recreación Monitoreo ambiental Cultura Turismo Ferias y mercados temporales Comercio: venta de bebidas y alimentos, revistas, etc., únicamente bajo el marco regulatorio de	Instalaciones culturales y artísticas desmontables Puntos de información turística, cafeterías, casetas de ventas, casetas para ferias. Instalaciones de observación y monitoreo ambiental. Puntos de conectividad, ciccleteros, y demás de nuevas tecnologías y de movilidad alternativa. Otros elementos complementarios de vegetación, mobiliario, señalización, y

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

		uso y aprovechamiento económico del espacio público	elementos artísticos. Las edificaciones deberán cumplir criterios de construcción sostenible. Las construcciones bajo cubierta no podrán ocupar un área superior al 5% del área total.
Conectores ambientales y de espacio público	Bulevares paisajísticos	Recreación Monitoreo ambiental Cultura Turismo Ferias y mercados temporales	Instalaciones culturales y artísticas desmontables Puntos de información turística, cafeterías, casetas de ventas, casetas para ferias. Instalaciones de observación y monitoreo ambiental.
	Circuitos peatonales y de bici	Comercio: venta de bebidas y alimentos, revistas, etc., únicamente bajo el marco regulatorio de uso y aprovechamiento económico del espacio público	Puntos de conectividad, bicicletteros, y demás de nuevas tecnologías y de movilidad alternativa. Todos los espacios que se instalen en los conectores ambientales y de espacio público deberán ubicarse
	Senderos ecológicos		Otros elementos complementarios de vegetación, mobiliario, señalización, y elementos artísticos.

Parágrafo: En los Nodos de parque-dotacional se permitirán las mismas condiciones que los parques urbanos, con un porcentaje máximo de ocupación con construcciones del 50%. Los equipamientos que se ubiquen al interior deberán mitigar sus impactos en materia de movilidad al interior del nodo.

Artículo 158. Uso y aprovechamiento económico del Espacio Público.

Los mecanismos para el uso y aprovechamiento sostenible del espacio público fortalecerán la función de los componentes del sistema y permitirán contar con fuentes de financiación para su adecuación y mantenimiento.

La regulación del uso y aprovechamiento económico del espacio público, los procedimientos o retribuciones y mecanismos contractuales para su funcionamiento, y demás aspectos necesarios para su puesta en funcionamiento, se adoptarán por de Decreto municipal.

Se podrán implementar esquemas de gestión público-privada para la generación y operación de elementos del espacio público, y los mecanismos para la participación de la comunidad organizada en el mantenimiento y adecuación del espacio público, así como el uso organizado del espacio público por parte de la población de vendedores informales, cuyas condiciones y mobiliario permiten el correcto funcionamiento del aprovechamiento económico, siempre que no se varíe su destinación al disfrute colectivo y no se prive a la población de su acceso.

Toda actividad de aprovechamiento que se autorice en el espacio público deberá considerar el control de los impactos en el entorno. La aplicabilidad y contenidos de los requisitos de aprovechamiento serán definidos en la reglamentación que se adopte.

Hasta tanto no se adopte la regulación mencionada, el uso del espacio público se regirá por lo dispuesto en el presente Plan.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 159. Recuperación de espacio público.

La administración municipal adelantará acciones administrativas para la efectiva consolidación del sistema, en dos líneas de intervención prioritarias:

1. **Ocupación informal:** Restitución de los espacios públicos ocupados ilegalmente, donde se llevan a cabo actividades incompatibles con la vocación de uso público, recreación y encuentro y donde se ha generado la obstaculización de la circulación peatonal, provocando el deterioro físico de los espacios y sus zonas de influencia. Para los efectos se regirá por el Código Nacional de Policía vigente o el que le sustituya
2. **Inventario de los bienes de uso público:** Consolidación de la línea base de los componentes que hacen parte del sistema, donde se clarifique la propiedad y el uso de los predios que lo componen y se pueda mantener el control del patrimonio público del municipio.

El inventario debe ser actualizado periódicamente y debe servir como insumo para desarrollar acciones encaminadas al registro y seguimiento de acciones sobre los componentes del sistema.

Artículo 160. Sustitución de zonas de uso público.

Las zonas de uso público incluidas en el espacio público preexistentes, tales como vías, zonas verdes, bahías de estacionamiento y parques, podrán ser variadas de oficio o a solicitud de parte en el marco de instrumentos de planificación, siempre y cuando sean sustituidas por otras de características y dimensiones equivalentes o superiores y atendiendo los criterios de calidad, accesibilidad o localización, dentro del ámbito de influencia directa del proyecto; o mediante pago compensatorio al fondo para tal fin. El cumplimiento de la sustitución no podrá realizarse de manera posterior a la ejecución de los proyectos y deberá ser anotada en los planos urbanísticos correspondientes.

La sustitución se podrá autorizar en el marco de las licencias de intervención y ocupación de espacio público expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal, siempre que se sustituyan por otros de iguales o mejores características.

No podrán ser objeto de sustitución, ni variar su destinación al uso público los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal, suelos definidos como de protección; parques regionales, urbanos y zonales, elementos de la traza histórica del Centro Histórico según el PEMP, ni aislamientos, retrocesos u otros elementos de la norma volumétrica, como tampoco los proyectos de espacio público contenidos en el presente Plan.

Artículo 161. Espacio público efectivo.

Hacen parte del indicador de espacio público efectivo, las áreas de los siguientes componentes que se generen o habiliten al interior del perímetro urbano y los que se incorporen al suelo urbano mediante actos de legalización o mediante la ejecución de planes parciales:

1. Parques de escala urbana, zonal, vecinal y de bolsillo
2. Parques lineales
3. Zonas verdes
4. Parques de protección en suelo urbano

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

5. Elementos naturales indicados en la clasificación
6. Plazas y plazoletas
7. Bulevares y corredores paisajísticos de canales

Parágrafo 1. Durante la vigencia del POT se buscará alcanzar la meta de 7 m2 de espacio público efectivo por habitante urbano, el cual se obtendrá mediante la implementación de los proyectos de espacio público y los procesos de urbanización en suelo urbano y de expansión.

Parágrafo 2. La Secretaría de Planeación realizará seguimiento anual al indicador, para lo cual podrá solicitar a las curadurías urbanas y entidades municipales el reporte de la habilitación de espacios considerados en este indicador.

SUBCAPITULO 2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Artículo 162. Objetivo del sistema de equipamientos colectivos en suelo urbano.

En el área urbana de Montería, el sistema de equipamientos colectivos busca la flexibilización para la generación y uso de los equipamientos para mejorar la cobertura de los usos dotacionales, para lo cual se establecen estrategias de acuerdo con los tipos de equipamientos:

1. Para los de servicios sociales, se promueve su permanencia y la generación de nuevos equipamientos mediante los procesos de desarrollo urbanístico;
2. Para los equipamientos de servicios básicos, se buscan mecanismos normativos que permitan aprovechar para beneficio colectivo los suelos de estos equipamientos y reubicar fuera del perímetro urbano aquellos usos que determinan impactos urbanísticos negativos;
3. Para los equipamientos de productividad, se busca generar incentivos normativos para su implantación en el suelo de desarrollo urbano y el suelo de expansión, en el marco de las actuaciones urbanas integrales y las operaciones urbanas.

Parágrafo. Con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el presente artículo las definiciones y normas aquí desarrolladas se complementan con las determinaciones que se incorporan en la norma de la estructura socioeconómica urbana.

Artículo 163. Componentes y clasificación del sistema de equipamientos colectivos.

De acuerdo con las características y función en el modelo de ocupación de los equipamientos colectivos, se identifican los siguientes componentes del sistema:

Tipo	Descripción	Escala			
		Vecinal	Zonal	Urbana	Regional
Equipamientos de servicios sociales	Educación formal: Espacios destinados a la formación académica en distintos niveles y especialidades. Preescolar, primaria, secundaria, básica, media y superior. Educación no formal: centros de educación técnicos, artísticos, ocupacional, etc.	Educación formal hasta 800 m2	Educación formal y no formal hasta 2.000 m2	Educación formal y no formal más de 2.000 m2	Universidades
	Cultura: Espacios, edificaciones y dotaciones	Hasta 200	Hasta 1.000	Hasta 2.500	Más de 2.500

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

	destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales y difusión de conocimientos, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura etc.	m2	m2	m2	m2
	Deporte: Corresponde a los espacios construidos destinados a la práctica deportiva, tales como estadios, polideportivos, pistas, piscinas y coliseos	Canchas múltiples	Polideportivos	Piscinas Coliseos	Estadios Centros de alto rendimiento
	Recreación: Corresponde a espacios privados destinados a la oferta de servicios de recreación, tales como clubes sociales, campestres y deportivos o parques temáticos, excluyendo juegos de salón, billares, bingos y similares que se consideran usos de alto impacto. Tampoco incluye gimnasios que se clasifican como servicios.	N.A.	Canchas privadas hasta 1.000 m2	Canchas privadas y clubes sociales hasta 2.500 m2	Canchas privadas, clubes sociales y campestres, parques temáticos más de 2.500 m2
	Salud: Corresponde a equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud, como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de hospitalización. Esta categoría está compuesta por las instituciones privadas del régimen de salud y las instituciones públicas.	UBA, UPA hasta 1.000 m2	CAMU, clínicas y hospitales de I nivel	Clínicas y hospitales de II nivel	Clínicas y hospitales de III y IV nivel
	Bienestar Social: Corresponde a las edificaciones y dotaciones destinadas a la prestación de servicios de orientación, apoyo y tratamiento a grupos sociales específicos: infancia, tercera edad, discapacitados, habitantes de calle y mujeres en ejercicio de la prostitución.	Guarderías, jardines infantiles, salacunas, hasta 800 m2	Centros para la tercera edad, mujeres, y familia hasta 1.500 m2	Centros especializados para población vulnerable más de 1.500 m2	N.A.
	Culto: Corresponde a los equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones y formación religiosa. Son equipamientos privados y no se generarán fruto de cesiones urbanísticas.	N.A.	Iglesias, capillas y centros de culto hasta 800 m2	Iglesias, capillas y centros de culto hasta 2.000 m2	Catedral y centros de culto más de 2.000 m2
	Desarrollo comunitario: corresponde a los equipamientos destinados a las prácticas de participación ciudadana y organización comunitaria. Incluye los salones de juntas de acción comunal y las casas vecinales.	Hasta 200 m2	Hasta 800 m2	Más de 800 m2	N.A.
Equipamientos de servicios básicos	Seguridad Ciudadana: Equipamientos destinados a prestar servicios de salvaguarda de las personas y los bienes. Incluye entre otros estaciones y comandos de policía, bomberos y defensa civil.	CAI	Defensa civil Inspecciones de policía, hasta 800 m2	Estaciones de policía y bomberos, hasta 2.000 m2	Más de 2.000 m2
	Defensa y Justicia: Equipamientos destinados a la defensa y protección civil, acuartelamiento, entrenamiento y operación de los cuerpos armados del estado y centros de rehabilitación. No incluye penitenciarías ni cárceles que solo se permiten en suelo rural.	N.A.	Comisarías de familia, casas de justicia	Fiscalías, UPJ	Brigadas, guarniciones militares, batallones
	Servicios de la Administración Pública: Equipamientos dedicados a albergar funciones administrativas de todos los niveles de gobierno y de las entidades del Estado. Agrupa oficinas de atención al ciudadano y las sedes de entidades administrativas del Estado	N.A.	Hasta 500 m2	Hasta 1.500 m2	Más de 1.500 m2
	Abastecimiento de Alimentos: Equipamientos dedicados al depósito y comercialización de alimentos. Agrupa entre otros a las centrales de	N.A.	N.A.	Plazas de mercado hasta 5.000	Plazas de mercado y centrales de

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

	abastos y plazas de mercado			m2	abastos más de 5.000 m2
	Cementerios y Servicios Funerarios: Corresponde a las áreas y equipamientos dedicados a la inhumación o enterramiento de los muertos y a servicios incorporados de velación. Agrupa morgues y cementerios. No incluye funerarias que hacen parte de los usos de servicios. No incluye cremación, que solo se permite en suelo rural.	N.A.	Cementerios hasta 1.000 m2	Cementerios más de 1.000 m2, Morgues, medicina legal	Parques cementerios
	Servicios básicos asociados al sistema de movilidad: Son aquellos equipamientos, por fuera de las vías, que complementan el funcionamiento adecuado del sistema de movilidad y sus distintos componentes para la distribución adecuada de personas y mercancías. Dentro de este grupo se encuentran el aeropuerto, terminales de transporte, puertos fluviales, patios logísticos y de mantenimiento de los sistemas públicos de transporte, entre otros.	Paraderos	Zonas de intercambio modal	Patios de sistemas de transporte, puertos fluviales	Aeropuertos Terminales intermunicipales
	Servicios básicos asociados a sistemas matrices de prestación de servicios públicos: Comprende áreas y equipamientos para la transformación y tratamiento de servicios públicos, que requieren de un área localizada para su operación. Incluye espacios para la captación, tratamiento y disposición de los servicios de acueducto, alcantarillado y saneamiento básico; estaciones y subestaciones eléctricas. No incluye bodegas de reciclaje ni ECAS que hacen parte de los servicios con localización restringida. No incluye centros de disposición o tratamiento de residuos peligrosos que se permiten únicamente en suelo rural.	N.A.	N.A.	Estaciones y subestaciones eléctricas, estaciones de bombeo, similares	PTAR, PTAP
Equipamientos de productividad	Recintos de exposiciones y convenciones: Centros de convenciones, recintos feriales, exposiciones agropecuarias. No incluye plantas de beneficio animal, mataderos ni frigoríficos que se ubican en suelo rural	N.A.	N.A.	N.A.	Centros de convenciones, ferias exposiciones
	Centros de albergue animal: Centros de atención animal ofrecidos por el Estado. No incluye plantas de beneficio animal, mataderos, frigoríficos ni coso municipal que se permiten únicamente en suelo rural.	N.A.	N.A.	Centros de albergue animal	N.A.
	Centros de economía naranja: investigación y desarrollo para la competitividad; incubadoras de empresas	N.A.	N.A.	Centros de investigación	N.A.

Artículo 164. Escala de equipamientos:

Las escalas de los equipamientos se definen así:

Escala	Definición
Regional	Equipamientos que, por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios, capacidad y complejidad de servicios, frecuencia de uso y preeminencia institucional prestan servicios a la región, y generan altos impactos urbanísticos y altos requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura
Urbana	Equipamientos que, por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios, capacidad y complejidad de servicios y frecuencia de uso prestan servicios a un amplio territorio de la ciudad; generan altos impactos urbanísticos y requerimientos en materia de

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

	servicios y obras de infraestructura.
Zonal	Equipamientos que, por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios, capacidad y complejidad de servicios y frecuencia de uso prestan servicios a la población en un ámbito territorial asimilable a las comunas, generando medianos impactos urbanísticos.
Vecinal	Equipamientos de primera necesidad que, por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios y frecuencia de uso atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata, asimilable al barrio, con impactos urbanísticos bajos.

El plano No. 23-U “Sistema de Equipamientos” señala los equipamientos existentes y proyectos de relocalización del presente Plan.

Artículo 165. Criterios de localización de equipamientos.

Son criterios de orden espacial y cuantitativo para establecer pautas generales para las metas del sistema de equipamientos en el correspondiente Plan Maestro.

La localización de equipamientos, en proyectos sectoriales y mediante actuaciones urbanísticas en los diferentes tratamientos, tendrá en cuenta los siguientes factores:

1. Clasificación: Según tipo y escala.
2. Modelo de ocupación: La localización de equipamientos se deberá enmarcar en las determinaciones de la norma establecida en el POT y sus instrumentos reglamentarios.
3. Demanda poblacional: Definición del número de equipamientos y el área de suelo y construcción necesaria según el número de habitantes y nivel de dotación de los sectores urbanos, a escala de UDP.
4. Localización: Definición de criterios para la implantación de equipamientos según la articulación con el sistema de movilidad.
5. Suelo: Definición de criterios para la implantación de equipamientos según las necesidades de suelo por tipo de servicio.
6. Construcción: Definición de criterios para la implantación de equipamientos según las necesidades de construcción por tipo de servicio.
7. Capacidad: Definición de criterios para la implantación de equipamientos según el número de usuarios óptimo.
8. Complementariedad: Definición de criterios para la implantación de equipamientos en nodos según la complementariedad de los servicios.

La Administración municipal en cabeza de la secretaría de Planeación Municipal determinará en el trámite de planes parciales, licencias de urbanismo o de reurbanización la destinación en uso y escala de las cesiones para equipamientos, según los anteriores criterios, con base en lo cual el proyecto urbanístico deberá adoptar las medidas de mitigación que sean pertinentes.

Parágrafo 1. En el área urbana y de expansión del Municipio de Montería no se permiten los equipamientos destinados a: Cárceles, Mataderos, frigoríficos o plantas de beneficio animal, Coso municipal, Escombreras, Rellenos sanitarios, Hornos crematorios dentro o fuera de cementerios.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Parágrafo 2. Los usos no permitidos en suelo urbano deberán reubicarse en suelo rural o suburbano industrial, cuyo régimen de usos permita estas actividades, dentro del mediano plazo del presente Acuerdo.

Para facilitar la reubicación de estas actividades, los equipamientos donde se ubiquen podrán acogerse al mecanismo de transformación, perdiendo la condición de permanencia, de modo que se habilite el suelo actual para otros usos urbanos compatibles con el entorno.

Artículo 166. Nodos de equipamientos.

Agrupaciones de equipamientos de mínimo de 5.000 m², destinados a la prestación de actividades principalmente sociales, de escala zonal, urbana o regional, que optimizan su funcionamiento con usos adicionales y reducen el impacto que producen en el entorno.

Bajo la figura de nodos, se podrán concentrar en un mismo predio o predios, distintos tipos de equipamiento, o desconcentrar funciones de un equipamiento en edificaciones en predios colindantes, y se podrán desarrollar usos complementarios hasta en un 40% del área en suelo o 40% del área efectivamente construida. Esta alternativa no conlleva la subdivisión o segregación del predio, con el fin de que su funcionamiento sea como nodo. El área construida total no podrá superar el índice de construcción asignado al predio dotacional en la Unidad de Planificación.

Artículo 167. Condiciones para la conformación de Nodos.

La conformación de nodos debe cumplir con las siguientes condiciones:

1. La realización de un estudio de tráfico que garantice entre otros aspectos, la seguridad vial, la adecuación de espacios para flujos peatonales y de bicicleta, el ordenamiento del tráfico en el área que se defina en el entorno inmediato, y la solución de estacionamientos por las demandas generadas en el nodo.
2. La previsión de usos complementarios en la edificación, en el mismo predio o predios colindantes, los cuales deberán prever las medidas de mitigación que sean del caso.
3. La adecuación del mobiliario y dotación del espacio público del entorno según las características y rango de edad de los usuarios.
4. La incorporación de las demás medidas de mitigación contenidas en las Directrices de Implantación y Regularización definidas en el presente Plan.

Parágrafo 1. El Plan Maestro de Equipamientos determinará las zonas de concentración de equipamientos donde se requiere un manejo especial del espacio público circundante y el reordenamiento del tráfico mediante la conformación de nodos, con las priorizaciones establecidas en el Documento Técnico de Soporte, y establecerá las condiciones de diseño e intervención de tales nodos.

Parágrafo 2. Los nodos de equipamientos se podrán conformar en el marco del cumplimiento de las acciones de mitigación definidas en las normas de usos del suelo del Capítulo 2 del presente Título.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 168. Normas de edificabilidad y uso para equipamientos.

Se podrán localizar equipamientos de servicios sociales de escala vecinal y zonal en todo el suelo urbano, atendiendo las condiciones para la mitigación de impactos definidas en el presente Plan.

Los equipamientos de escalas zonal y vecinal deberán adecuarse a la norma de edificabilidad del sector y tratamiento en que se encuentren. Los equipamientos de escala urbana y regional contarán con un índice de construcción definido en la norma de tratamientos urbanísticos y asignada mediante las UDP.

Las áreas de actividad dotacional permitirán la mezcla con usos complementarios que apoyen su funcionamiento hasta en un 20% el área construida. Los equipamientos de escala zonal o urbana existentes podrán proponer la conformación de un nodo, con el fin de adelantar acciones de mitigación de impactos y habilitar usos complementarios, hasta en un 40% del área construida o 40% del área de suelo. Los nuevos nodos en las actuaciones urbanas integrales y operaciones urbanas podrán acceder a este porcentaje de usos complementarios.

Parágrafo. En el cuadro anexo No. 7 “Clasificación y mezcla de usos permitidos del sistema de equipamientos colectivos en suelo urbano” se señalan los usos complementarios permitidos en los equipamientos aislados y en nodos, así como las condiciones para permitir dicha mezcla de usos.

Artículo 169. Normas para la generación de suelo para equipamientos.

En el tratamiento de desarrollo se deberá prever la cesión en suelo del 8% del área neta urbanizable para la futura construcción de equipamientos.

Cuando el urbanizador construya el equipamiento en el marco de planes parciales, este podrá ser incorporado al reparto de cargas y beneficios, y en todo caso, deberá cederlo al Municipio.

En procesos de urbanización sin plan parcial, cuando el área de cesión para equipamientos sea inferior a 2.000 m², esta obligación podrá ser cumplida mediante la construcción del equipamiento al interior del proyecto, siempre que esta edificación sea entregada al Municipio y esté exenta del régimen de propiedad horizontal.

En el resto de los tratamientos urbanísticos, se establecerán las cargas urbanísticas para equipamientos que se señalan en el Capítulo 2 del presente Título.

La Secretaría de Planeación Municipal determinará la tipología de equipamiento a la que se destine la cesión correspondiente. Las zonas de cesión para equipamientos no se podrán destinar a culto.

Parágrafo 2. En las zonas de cesión para equipamientos no se podrán localizar infraestructuras del sistema de servicios públicos, salvo las antenas de telecomunicaciones y las que se requieran para el adecuado funcionamiento del equipamiento, las cuales se regirán por los lineamientos que reglamentan la materia.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 170. Condición de permanencia y transformación del uso dotacional.

Los equipamientos de servicios sociales de escala zonal, urbana y regional, con excepción de culto, tendrán condición de permanencia del uso dotacional.

Esta permanencia busca:

1. Garantizar la conservación de la base existente de equipamientos de la ciudad para la prestación de servicios sociales y básicos que se orientan a brindar atención social primaria a la población en general, con lógica de cobertura territorial.
2. Garantizar la continuidad en la disponibilidad de suelo apto para localizar equipamientos y establecer mecanismos que permitan compensar para beneficio de la ciudad el suelo dotacional, en los casos en que se permita su transformación.
3. Garantizar la existencia del equipamiento como ordenador de los espacios urbanos y locales.

Parágrafo. Cuando la cesión para equipamiento destine a servicios sociales o básicos, con excepción de servicios básicos o de productividad, tendrá condición de permanencia. Cuando por su área no sea posible la construcción de un equipamiento colectivo, perderá la condición de permanencia en los términos establecidos en el presente Plan, y podrá ser objeto de sustitución en concordancia con lo definido en este Acuerdo.

Artículo 171. Condición permanencia de equipamientos existentes.

Tendrán condición permanencia los equipamientos existentes a la entrada en vigencia del presente Plan y los nuevos que se generen, de acuerdo con lo establecido en el cuadro definido en el presente artículo.

Esta condición podrá cambiar siempre que el suelo donde se ubica el equipamiento acceda al tratamiento de renovación urbana, caso en el cual se deberá ceder al menos el 25% de suelo para espacio público en sitio y el 15% para equipamiento público, que podrá ser compensada con cargo al fondo de compensación en las condiciones definidas por el presente Acuerdo.

Tipo	Sub-tipo	Permanencia escala Z, U, R	Permite Transformación	Permite Mezcla de usos*
Dotacional de servicios sociales	Educación formal	SI	NO	SI
	Educación no formal			
	Cultura	SI	NO	SI
	Deporte	SI	NO	SI
	Recreación	SI	SI	SI
	Salud	SI	NO	SI
	Bienestar Social	SI	NO	SI
	Culto	NO	SI	SI
Dotacional de servicios básicos	Desarrollo comunitario	SI	NO	SI
	Seguridad Ciudadana	SI	SI	NO
	Defensa y Justicia	SI	SI	NO
	Servicios de la Administración Pública	SI	NO	SI
	Abastecimiento de Alimentos	SI	SI	SI
	Cementerios y Servicios Funerarios	SI	SI	SI
	Servicios básicos asociados al sistema de movilidad	SI	SI Según el plan	SI

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

			maestro respectivo	
	Servicios básicos asociados a sistemas matrices de prestación de servicios públicos	SI	SI Según el plan maestro respectivo	NO
Dotacional de productividad	Recintos de exposiciones y convenciones	NO	SI	SI
	Centros de albergue animal	NO	SI	SI
	Centros de economía naranja	NO	SI	SI

Parágrafo 1. En cualquier caso, los equipamientos de servicios básicos o de productividad que opten por esta posibilidad deberán prever las acciones de mitigación aplicables para el nuevo uso y las obligaciones urbanísticas del tratamiento de renovación. Los usos que hayan generado afectaciones ambientales sobre la estructura ecológica, el suelo o el recurso hídrico, deberán adelantar un plan de cierre bajo los lineamientos de la autoridad ambiental.

Parágrafo 2. Los equipamientos con condición de permanencia podrán en todo caso, optar por mezclar usos, dentro de la edificación aislada o mediante la conformación de nodos, conforme a lo establecido en el presente Acuerdo y bajo las condiciones de mitigación de impactos y nodos aplicables.

Parágrafo 3., la condición de permanencia de los equipamientos ubicados al interior del Centro Histórico podrá variar según las determinaciones contenidas en el PEMP o permitir mayores grados de mezcla con otros usos.

Artículo 172. Sustitución de zonas de cesión para equipamientos.

Las zonas de cesión destinadas a equipamientos que hayan sido entregadas al Municipio, y que al momento de la entrada en vigencia del presente Plan no se hayan construido, encontrándose en sectores sin demanda de equipamientos colectivos, podrán ser objeto de sustitución por otras de condiciones equivalentes o superiores en su valor y condiciones físicas y urbanísticas, previo concepto favorable de la Secretaría Municipal de Planeación.

El Plan Maestro de Equipamientos definirá las zonas deficitarias donde se podrán realizar las sustituciones. La sustitución de zonas de cesión generará la modificación a los planos urbanísticos correspondientes.

Artículo 173. Mitigación de impactos.

Los equipamientos deberán desarrollar acciones de mitigación de impactos para evitar las alteraciones sobre el entorno urbano y los demás usos compatibles y complementarios del sector en el que se ubican. Estas acciones se enfocan a garantizar la ejecución de obras sobre el espacio público que mitiguen los impactos por afluencia de usuarios, sobre la infraestructura vial y sobre los elementos contaminantes del medio ambiente,

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 174. Equipamientos obligados a contemplar acciones de mitigación de impactos.

Los equipamientos de todo tipo con más de 5.000 m² construidos o 1 hectárea de suelo, deberán desarrollar las acciones de mitigación de impactos definidas en el presente Plan, las cuales serán verificadas en la licencia de construcción.

Artículo 175. Acciones de mitigación de impactos de equipamientos.

Los equipamientos definidos en el presente Capítulo deberán prever las siguientes acciones para la mitigación de sus impactos negativos:

1. Acciones sobre el espacio público:

- a. Conformar áreas de transición entre el espacio privado y público en el predio del equipamiento.
- b. Garantizar el uso peatonal de la red de andenes a través de su recuperación y la intervención del espacio público, en el andén colindante al proyecto.

2. Acciones sobre la movilidad:

- a. Disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, a través de carriles de acceso para la acumulación de vehículos y la generación en el predio de zonas de cargue y descargue.
- b. Garantizar la adecuada operación del equipamiento a través de zonas de maniobra vehicular y/o abordaje para taxis.
- c. Área de maniobra después de carriles de acceso.
- d. Plan de manejo de tráfico durante la construcción del proyecto y para el inicio de la operación del proyecto, conforme a lo señalado en el Documento Técnico de Soporte del presente Plan.
- e. Promover el uso del transporte público, la movilidad en medios no motorizados y dotar espacios que faciliten el desplazamiento de los peatones.

3. Acciones sobre el medio ambiente.

- a. Controlar la contaminación del suelo por residuos sólidos a través de la generación en el predio de zonas para el manejo de residuos sólidos.
- b. Controlar los niveles de ruido con medidas tendientes a aislar o insonorizar las fuentes de ruido en las edificaciones para garantizar los niveles de presión sonora.

SUBCAPITULO 3. SISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 176. Definición del sistema de movilidad.

Corresponde al conjunto de infraestructuras y equipamientos que permiten el desplazamiento y acceso de la población a los diferentes servicios urbanos, así como la circulación y el intercambio de bienes y servicios.

Artículo 177. Componentes del sistema de movilidad.

El sistema de Movilidad está compuesto por el Subsistema vial, el Subsistema de transporte y el Subsistema de Control y Regulación del tránsito.

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 178. Subsistema vial.

El Subsistema vial está compuesto por la malla vial principal y la malla vial alternativa para el uso peatonal y de bici usuarios.

La malla vial principal está compuesta por la malla vial arterial, la malla vial colectora y la malla vial local.

La malla vial alternativa está compuesta por la infraestructura peatonal y la infraestructura para bici usuarios que incorporan como alternativa el transporte en Bicicleta y Bici Taxis Eléctricos. Se presenta en el plano N° 24-U Subsistema vial existente y proyectado.

Parágrafo. Para la pavimentación de vías que se localicen en las zonas de amenaza y riesgo alto por inundaciones se deberán adelantar los estudios de detalle conforme a lo establecido por el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique y se preverá la reposición y/o mejoramiento de redes de servicios públicos obsoletas o insuficientes.

Artículo 179. Malla vial arterial.

Es la estructura vial del área urbana que, por sus características y funcionalidad, conecta los diferentes sectores de la ciudad y las zonas urbanas con la región y con los municipios cercanos. Permite la circulación de altos volúmenes de tránsito a una mayor velocidad y en grandes longitudes.

Corresponde a esta tipología los corredores viales principales que son los tramos viales arteriales que se destinan para la circulación el transporte público SETP, así:

TIPO DE VÍA	ANCHO MÍNIMO
V-1	Corredores entre 40,00 a 60,00 metros, que será utilizado en anillo perimetral propuestos a desarrollar en los próximos años.
V-1 con canal	Cuando existe un cuerpo de agua este se deja al centro
V-1E	Corredor entre 40,00 a 60,00 metros, con un carril especial para el transporte público.
V-2	Corredor entre 30,00 a 40,00 metros.
V-2E	Corredor entre 30,00 a 40,00, con un carril especial para el transporte público
V-3	Corredor entre 25,00 a 30,00 metros
V-3E	Corredor entre 25,00 a 30,00 metros con transporte público.

Parágrafo. Las secciones viales base se encuentran delimitadas en el Anexo No. 5 "Perfiles Viales", el cual hace parte del documento.

Artículo 180. Malla vial colectora.

Es la red que articula y conecta la malla vial arterial con la malla vial local, se construye para permitir el acceso a escala zonal y sirve como alternativa de circulación, incluye corredores con carriles de uso mixto.

Está conformada por retículas entre 250 a 500 y 1 Km entre eje, así:

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

TIPO DE VÍA	ANCHO MÍNIMO
V-4	15,00 a 25,00
V-5	
V-6	
V-3E	

Parágrafo 1. Su sección la componen calzadas bidireccionales y andenes laterales; en algunas de ellas, por condiciones de tráfico, se construye el separador central y la ciclorruta.

Parágrafo. En sectores por desarrollar, la malla vial colectora será construida por el urbanizador responsable, bajo las especificaciones que determine la administración municipal, y cedida al municipio para su administración y mantenimiento.

Artículo 181. Malla vial local.

Son los corredores de menor jerarquía que se ubican al interior de los sectores residenciales o comerciales y permiten la accesibilidad a escala local en las diferentes zonas de la ciudad en articulación con las otras mallas viales.

Los anchos mínimos de calzada en corredores bidireccionales serán de 7,00 metros y de 4,00 metros en calzada unidireccional, con andenes laterales de 2.00 metros como mínimo. La sección transversal de estos corredores se encuentra entre 6,00 y 14,99 metros, así:

TIPO DE VÍA	ANCHO MÍNIMO
V-7	Entre 4.00 y 14.99
V-8	
V-9	

Artículo 182. Malla vial alternativa.

La malla vial alternativa está compuesta por las vías con sección menor a los 9,00 metros habilitadas únicamente para el transporte no motorizado (bicicletas y peatones).

Artículo 183. Estructura propuesta.

Para el desarrollo de la malla vial arterial y colectora se propone:

1. **Anillo perimetral.** Es una vía arteria tipo V-1, entre 40,00 y 60,00 metros de ancho, a través de la cual se busca la conexión de Montería con la región y los municipios aledaños.
2. **Anillo urbano.** Es una vía arteria tipo V-2, entre 30,00 y 40,00 metros de ancho. Es un anillo articulador que podrá ser alimentada por las vías colectoras existentes y aquellas originadas por procesos de urbanización.
3. **Malla vial colectora.** Complementará y articulará el anillo perimetral y el anillo urbano.

Artículo 184. Diseño de la malla vial.

Las secciones transversales de la vía se distribuirán de acuerdo con las condiciones de cada sector y deberán garantizar la operatividad y funcionalidad de los diferentes modos de transporte que confluyen al tramo vial.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Se podrá modificar la vocación de algunos corredores viales, bajo la metodología de diseño orientada al transporte sustentable “DOTS”, integrando proyectos de diseño urbano e infraestructura para la movilidad que incluyan componentes de espacio público, ambientales, de estacionamiento y transformaciones físicas que inviten a la participación e integración de los usuarios de estos espacios.

En corredores de la malla vial colectora y local construidas, se podrán incorporar paseos peatonales y/o ciclorrutas que permitan proveer una conectividad e integralidad de los modos de transporte.

Artículo 185. Ejecución del subsistema vial.

Las vías de la malla arterial serán programadas, desarrolladas y construidas por la Administración municipal. En áreas donde su desarrollo se ejecute mediante instrumentos de planeación su ejecución hará parte de las cargas generales.

Las mallas vial colectora y local serán construidas por los urbanizadores en los procesos de urbanización o reurbanización y cedida al municipio por parte del urbanizador responsable, ajustándose a las especificaciones técnicas establecidas por la Administración Municipal.

Artículo 186. Control ambiental.

Son franjas de cesión obligatoria no edificables y de uso público que se localizan a cada lado de las vías de la malla vial arterial, y buscan aislar el impacto generado por éstas y mejorar paisajística y ambientalmente su entorno. Son exigibles en sectores que se encuentran sin desarrollar urbanísticamente o que corresponden al tratamiento de renovación urbana.

En sectores en desarrollo el control ambiental tendrá un ancho de 10,00 metros. En sectores desarrollados en tratamiento de renovación el ancho del control ambiental será de 5,00 metros. En vías en pares viales el ancho del control ambiental será de 2,50 metros al costado de cada uno de los corredores.

Los controles ambientales no hacen parte de la sección transversal de la vía y no se cuentan dentro del porcentaje de cesión obligatoria.

Artículo 187. Composición mínima de las franjas funcionales del perfil vial:

Los perfiles viales se componen de:

1. Franja de circulación peatonal. Deberá tener un ancho mínimo de 2.00 metros en los nuevos desarrollos y en proyectos de renovación urbana. En la ciudad consolidada, el Municipio podrá reconfigurar el perfil vial para aumentar el espacio de circulación peatonal según el Plan Integral de Medios No Motorizados y la norma técnica colombiana para accesibilidad universal.
2. Franja de mobiliario y paisajismo. Permite la ubicación de vegetación, señalización, mobiliario, elementos de acceso a predios y/o elementos de servicios públicos. Acompaña siempre la franja de circulación peatonal y debe estar dotada para generar condiciones de seguridad y confort para los usuarios.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

3. Franja de circulación vehicular o carril. Se destina al tránsito de vehículos de manera exclusiva, mixta, preferencial o compartida, para la circulación de vehículos privados, transporte público y/o carga. Su diseño responde a las necesidades de los tipos de vehículo y la clasificación de la vía. Incluye los elementos de señalización y medidas de manejo del tráfico que mejoren la seguridad vial. Para vehículos privados se define un ancho mínimo de carril de 3.00 metros, y para vehículos de transporte público y de carga un ancho mínimo de carril de 3.25 metros.
4. Franja de bicicleta. Destinada a la circulación de bicicletas, la cual puede disponerse como un carril segregado, bicicarril demarcado en la calzada o desarrollarse de manera compartida dentro de la franja de circulación vehicular. Su localización como ciclorruta en andén se permite únicamente en canales, parques lineales y ciclorrutas existentes. El ancho mínimo del carril será de 1.50 metros.
5. Franjas de segregación. Permiten la segregación de los diferentes usuarios con el fin de mejorar la seguridad vial y permitir un funcionamiento óptimo de la vía.
6. Intersecciones. Dispositivos viales en los que dos o más carreteras se encuentran ya sea en un mismo o diferentes niveles, produciéndose cruces y cambios de trayectorias de los vehículos que por ellos circulan.
7. Pasos Peatonales Seguros. Conjunto de espacios peatonales a nivel y desnivel, que hacen parte del Sistema de movilidad y que cumplen la función de conectividad peatonal y de medios no motorizados. Su función es articular el Subsistema Vial y de Transporte con los demás sistemas urbanos y con las actividades urbanas.
 - a. Pasos peatonales seguros a nivel: Son espacios adecuados para la movilidad peatonal, que conectan transversal o longitudinalmente los principales centros de actividad local, bajo conceptos ambientales, de seguridad, en óptimas condiciones de infraestructura y conectividad.
 - b. Pasos peatonales seguros a desnivel. Son infraestructuras elevadas y diseñadas para el paso de los peatones y los ciclo usuarios puedan pasar los cuerpos de agua, vías de alto tráfico, entre otros.

Parágrafo 1. Los perfiles viales podrán contener espacios y elementos de apoyo al transporte público y a los sistemas públicos de transporte alternativo.

Parágrafo 2. El diseño y disposición de las franjas del perfil vial deberá asegurar la funcionalidad, confort y seguridad de los usuarios, priorizando en orden: 1. peatones, 2. ciclistas y usuarios de transporte público, 3. usuarios de transporte de carga y vehículos privados. Esta prioridad en todo caso se implementa según las necesidades de los usos principales de las áreas urbanas.

Parágrafo 3. Todo perfil vial que se diseñe e implemente deberá contener como mínimo franjas de circulación peatonal y de paisajismo y mobiliario.

Las vías existentes podrán reconfigurar su perfil vial con el fin de aumentar el espacio de circulación peatonal y/o para bicicletas, así como para generar espacios de encuentro y permanencia.

Parágrafo 4. El diseño e implementación de perfiles viales deberá asegurar la generación de arborización, con interdistancias óptimas para la generación de sombra que serán establecidas por el manual del espacio público y las especies que define el manual de

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

vegetación. Cuando existan canales pluviales se deberán integrar al diseño del perfil, habilitándolos como ejes de espacio público e implementando tecnologías de sistemas urbanos de drenaje sostenible.

Lo dispuesto en el presente artículo será desarrollado en el Plan Maestro de Espacio Público y/o el Manual del Espacio Público, en articulación con el Plan Maestro de Movilidad y el Plan Integral de Medios No Motorizados.

Artículo 188. Red de estacionamientos públicos.

Corresponde a todos los estacionamientos abiertos al público, los estacionamientos de propiedad pública, privada o mixta desarrollados fuera de vía en edificaciones apropiadas para tal fin, los estacionamientos fuera de vía vinculados a usos comerciales, de servicios y equipamientos de diferentes niveles de capacidad con ingreso permitido al público, las zonas de espacio público destinadas a estacionamiento, los estacionamientos de propiedad pública del municipio, los estacionamientos que hacen parte de intercambiadores modales y los estacionamientos en vía señalizados por las autoridades municipales, conforme al Acuerdo 030 de 2017 o la norma que lo modifique.

Artículo 189. Zonas de estacionamiento controlado y regulado.

La administración, control y explotación del estacionamiento en vía en el perímetro urbano de Montería, se hará mediante la implementación del Sistema de Zonas de Estacionamiento Regulado y Controlado en Vía Pública.

La autoridad de tránsito y transporte de Montería podrá modificar y ampliar las zonas de estacionamiento controlado y regulado de la ciudad, con base en los respectivos estudios técnicos, de conformidad con lo definido en el Acuerdo 030 de 2017 o la norma que lo modifique.

El Alcalde Municipal reglamentará por decreto, la administración, control y explotación de estacionamiento en vía.

Artículo 190. Señalización y demarcación.

La señalización puede ser vertical u horizontal. La señalización vertical se refiere principalmente a las placas y tableros fijados a postes, en la acera y al borde de la vía, con el fin de prevenir, restringir o informar al conductor o viandante. La señalización horizontal se refiere a las líneas, marcas y símbolos hechos con pintura sobre el piso y la superficie de rodamiento del estacionamiento. En éstas se demarcan los cajones de parqueo, las flechas de sentidos de circulación, las zonas de estacionamiento para personas en condición de discapacidad y los pasos peatonales.

Se deberá utilizar el tipo de señalización reglamentado y definido en el Manual de Señalización Vial vigente en el país.

Artículo 191. Bahías de estacionamiento.

Las bahías de estacionamiento delimitadas en los urbanismos aprobados, sobre vías por donde circule el SETP, podrán adaptarse para ascenso y descenso de pasajeros y para la operación de zonas amarillas para la habilitación de bahías de estacionamiento, de acuerdo con la evaluación técnica, especificaciones y condiciones establecidas por la autoridad

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

competente. En el evento que dicha utilización no sea requerida, deberán adaptarse como espacios peatonales.

Artículo 192. Red de ciclorrutas.

Para afianzar la conectividad mediante la bicicleta, se contemplan las siguientes tipologías de ciclorrutas:

Tipo de Ciclo-ruta	Descripción
Calzada	Se ubica al costado de la vía y está separado por tachones
Andén	Se Ubica a la misma Altura de los andenes y está separados de los peatones
Estructura Ecológica	Se ubica adyacente a las rodas de los ríos
Alameda	Se ubica en zonas verdes y espacios públicos.

Parágrafo. Se continuará desarrollando la red de Ciclo-rutas, conectando o dando continuidad a los tramos de ciclo-rutas existentes y proyectadas como se especifica en el plano 25-U “Red de cicloinfraestructura” que hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 193. Reservas viales.

La reserva vial corresponde a las franjas de terreno necesarias para la construcción o ampliación de la infraestructura que permite la provisión de los servicios públicos y soportes urbanos de los sistemas generales de la Estructura Funcional y de Servicios, así como los Suelos de la Estructura Ecológica Principal.

La Administración Municipal mediante estudios detallados definirá y adoptará las zonas de reserva vial para los corredores de la malla vial arterial y colectora. Estos trazados serán incorporados a la base geográfica del municipio y acompañará la cartografía de soporte para seguimiento y control. La cartografía base para efectos de esta precisión se incorpora en el Plano No. 24-U “Subsistema vial existente y proyectado”.

Previo a la obtención de la licencia respectiva se deberá adelantar trámite de actualización de plano topográfico ante la entidad competente.

Artículo 194. Normas aplicables para predios localizados en zonas de reserva.

Para la consolidación de la red vial arterial se establecen los siguientes lineamientos:

Las zonas de reserva vial generarán derechos de edificabilidad a cambio de la entrega del 100% del área en zona de reserva al municipio, así:

1. En predios ubicados totalmente en zona de reserva:
 - a. La Administración municipal otorgará derechos de edificabilidad por la totalidad de la edificabilidad.
 - b. Previo a las solicitudes de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, sobre los predios ubicados en zonas de reserva, el interesado deberá realizar la incorporación topográfica o la actualización vial del componente objeto de reserva ante la Secretaría de Planeación Municipal o la entidad competente, con el objeto de precisar el área correspondiente.
2. En predios ubicados parcialmente en zona de reserva:
 - a. La Administración municipal otorgará derechos de edificabilidad correspondiente al área del predio en reserva la cual se podrá concretar en el área restante del predio.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

En los casos en que la edificabilidad no se pueda concretar en el área restante del predio, la Administración municipal entregará derechos de edificabilidad correspondiente al área del predio en zona de reserva.

Parágrafo. Los suelos objeto de reserva que hayan recibido derechos de edificabilidad, deberán entregar y transferir el derecho de dominio al municipio de Montería en un plazo no mayor a seis (6) meses siguientes a la fecha de ejecutoria de la Licencia.

La entrega y transferencia del dominio de la zona de reserva, será prerequisite para la expedición y entrega de derechos de edificabilidad.

Artículo 195. Suelo en zonas de reserva para mitigación de impactos.

Cuando en el desarrollo de las acciones de mitigación que prevé el presente Plan, se requiera la construcción o ampliación de proyectos viales que cuenten con zonas de reserva, y sean exigibles para la adecuada mitigación de impactos, el acto administrativo que adopte el instrumento correspondiente, establecerá las áreas que deberá entregarse por parte del promotor, como parte de las acciones de mitigación e incluirá la obligación del promotor del proyecto, de suscribir, previo a la solicitud de licencia, un convenio con la entidad ejecutora, por medio del cual se desarrollará el proceso de adquisición predial de la zona requerida para la ejecución del proyecto vial.

Artículo 196. Subsistema de transporte.

Está conformado por el conjunto de redes de infraestructura y equipos que posibilitan la conectividad y accesibilidad de manera segura y eficiente a los diferentes usuarios, al interior del municipio y su conexión con los espacios rurales, regionales, nacionales e internacionales.

Artículo 197. Componentes del subsistema de transporte.

El subsistema de transporte está conformado por los siguientes elementos:

1. **Sistema Estratégico de Transporte de Pasajeros – SETP.** Comprende el conjunto de acciones para la articulación, vinculación y operación integrada de los diferentes modos de transporte público. La adquisición, operación, mantenimiento y dotación de equipos se realizará a través del sector privado, mientras que el sector público realiza la inversión en infraestructura y tiene a su cargo la planificación, regulación y control del sistema.
2. **Sistema de transporte alternativo.** Hace referencia a otras opciones de transporte que se pueden elegir medios alternativos, entre las que se cuentan la bicicleta y los buses de nuevas tecnologías. Las bicicletas deberán circular por un carril exclusivo entre el Centro Histórico y el Nuevo Centro Administrativo que se está desarrollando en el borde Occidental del municipio.
3. **Transporte de carga y logística.** Es el encargado de distribuir los productos al alcance de los consumidores. Se deben realizar estudios particulares que identifiquen los puntos generadores y atractores de carga, así como los corredores viales por donde se transportan la carga en la ciudad para vincular los corredores de acceso y circulación de carga con los centros de logística y de estos con la región y el país en general.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Parágrafo. El Sistema Estratégico de Transporte de Pasajeros deberá implementar el uso de tecnologías limpias en su parque automotor.

Artículo 198. Lineamientos del estudio de carga.

Para la realización de estudios de carga se deberán determinar los sitios atractores y generadores de la carga, los corredores por donde circulan los vehículos de carga y el tipo de carga que llega y sale de la ciudad, así como sus volúmenes y frecuencias.

Artículo 199. Conjuntos urbanos de manzanas.

Son células urbanas de aproximadamente 400 metros de lado, que conforman conjuntos urbanos de manzanas.

1. El perímetro de los conjuntos urbanos de manzanas lo conforman las vías para el transporte público, los vehículos de paso y las bicicletas en carril segregado. (bicicarril en calzada).
2. En el interior de los conjuntos urbanos de manzanas, zonas de velocidad restringida menor a 10 km-h, los usos se amplían al restringir circulación de vehículos de paso.
3. Las vías básicas que conforman los conjuntos urbanos de manzanas son las vías para transporte público y el tráfico de paso. Se conforman redes peatonales y para biciusuarios seguras.

El parqueo de vehículos debe disponerse en la periferia de los conjuntos urbanos de manzanas y en conexión con vías arteriales y colectoras.

Artículo 200. Equipamientos de transporte.

El SETP requiere de equipamientos como patios, paraderos y, terminales, que permitan hacer eficiente el traslado de personas, de acuerdo con los requerimientos de la Administración Municipal.

Artículo 201. Subsistema de control y regulación de tránsito.

Corresponde a las acciones y estrategias pedagógicas, de persuasión y sancionatorias que reglamentan el tránsito en la ciudad, así como las acciones dirigidas al manejo y administración de la información del sector movilidad, el acceso a estadísticas, bases históricas y sistemas de información geográfica de señalización, semaforización, intervenciones o afectaciones viales por obras, eventos, emergencias e imprevistos, desvíos, accidentalidad, transporte público, infractores, acciones de control y sus resultados.

El Subsistema de regulación y control de tránsito permite mejorar la movilización de los usuarios de las vías del Municipio, mejorando la seguridad vial y disminuyendo la probabilidad de ocurrencia de siniestros viales.

Parágrafo 1. Son componentes del subsistema la señalización vial que permiten regular el tránsito en la ciudad, la red de semaforización y la red de peajes que se puedan ubicar dentro de la ciudad.

Parágrafo 2. La administración municipal deberá contar con un inventario georeferenciado de la señalización vertical y horizontal instalada en el municipio. La priorización de las

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

actividades de señalización deberá seguir lo indicado por el plan de movilidad y la implementación de los proyectos de transporte público de pasajeros.

Artículo 202. Semaforización.

Se deberá instalar una central semafórica a través de la cual se tenga comunicación permanente con las intersecciones semaforizadas en operación. La implementación de nuevas intersecciones debe contar con un proceso de priorización de acuerdo con las directrices del Plan de Movilidad y enfocadas a facilitar la implementación y operación de los proyectos de transporte a desarrollar.

Artículo 203. Normas generales del sistema de movilidad.

1. La provisión de estacionamientos para usos urbanos debe acoger lineamientos de la política de movilidad y desarrollo sostenible, y la implementación del SETP.
2. Solo se permite el estacionamiento de vehículos en vías locales, definidas y señalizadas por el Plan Maestro de Estacionamiento- Acuerdo 030 de 2017 o la norma que lo modifique.
3. Las zonas de estacionamiento en vía no pierden su carácter de espacio público y no generan derechos para los particulares cuando reciban autorización temporal de la administración para recaudar cobros por el estacionamiento vehicular.
4. En los predios que hagan parte de la oferta de estacionamientos públicos, se deberá garantizar que la operación para el ingreso no producirá filas de vehículos sobre las vías públicas en las horas de más alta demanda, lo cual será controlado por la autoridad competente a través de acciones de control policivo, y la suscripción de convenios para la instalación de elementos tecnológicos de control con los propietarios, tenedores o administradores de dichos predios.
5. Las zonas para la construcción de estacionamientos de alta capacidad, en sótano y en altura en áreas de influencia de los puntos de integración del sistema estratégico de transporte de pasajeros- SETP, serán definidas por parte de la autoridad competente, en el marco de la actualización del Plan Maestro de Movilidad.
6. Se debe garantizar la habilitación de estacionamientos para bicicletas y para transporte alternativo en todas las infraestructuras de la red del Sistema Estratégico de Transporte de Pasajeros –SETP- y en la red de ciclorrutas. Los estacionamientos tendrán una dimensión de 70x70 y se podrán localizar según lo expuesto por el Plan Maestro de Estacionamiento – Acuerdo 030 de 2017 o la norma que lo modifique.
7. En vías colectoras y locales, se podrán incorporar ciclorrutas o carriles para bici usuarios, a partir de los estudios y diseños correspondientes.
8. La adopción de corredores de malla vial arterial la realizará la administración municipal una vez se realicen estudios técnicos que incluyan valoraciones sobre aspectos ambientales, urbanísticos, prediales, geotécnicos, estructurales, económicos, de patrimonio cultural, social, de movilidad y de redes que soporten la modificación.
9. La administración municipal adoptará las zonas de reserva de los corredores de malla vial arterial y colectoras propuestas en el presente Plan, una vez realice los estudios que precisen la localización del trazado vial y precisará el instrumento para la adquisición de este suelo.
10. En el proceso de formulación de instrumentos de planificación derivada o complementaria contenidos en el presente plan, la Administración Municipal o los interesados en su gestión, realizarán un análisis de movilidad con base en la

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

información que se establezca, y definirá las obligaciones urbanísticas y acciones de mitigación sobre el sistema de movilidad y el sistema de espacio público construido, que serán exigibles a los interesados previo a la aprobación de dichos instrumentos.

11. La Administración Municipal realizará estudios específicos para integrar la distribución de las secciones transversales de la vía, garantizando la operatividad y funcionalidad de los diferentes modos de transporte que confluyen en el tramo vial.
12. Todo proceso de urbanización debe garantizar la continuidad de la malla vial arterial y colectora construida o propuesta en los sectores aledaños. La malla vial local deberá conectarse con la malla vial colectora o arterial, aun cuando no tenga continuidad al otro costado de dichas vías.
13. Los componentes del subsistema vial, como separadores de vías vehiculares y áreas de control ambiental, deberán propender por el establecimiento de coberturas vegetales y por la permeabilización de sus elementos, a través de técnicas o tecnologías que permitan la retención y amortiguación de la escorrentía superficial. Las zonas endurecidas deberán incorporar materiales con altos coeficientes de reflectancia.

Artículo 204. Manejo de impactos de movilidad.

Los instrumentos de planificación derivada o complementaria contenidos en el presente plan, realizarán análisis de movilidad con base en la información que se establezca, y definirán obligaciones y acciones de manejo de movilidad, además de la definición de las acciones de mitigación de impactos definidas en el presente Plan, que garanticen las óptimas condiciones de movilidad, conforme a la normatividad vigente.

SUBCAPITULO 4. SISTEMAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 205. Definición del Sistema de servicios públicos.

El sistema de servicios públicos se constituye en forma de redes jerarquizadas e interdependientes, con el fin de asegurar su prestación eficiente, garantizando su calidad para asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de los usuarios, de conformidad con las políticas dispuestas en el presente Plan y en la normativa que rige la materia.

Montería cuenta con los siguientes sistemas de servicios públicos:

1. Sistema de Acueducto.
2. Sistema de Alcantarillado sanitario y pluvial.
3. Sistema de Energía Eléctrica.
4. Sistema de Tecnologías de la Información y comunicaciones (TIC).
5. Sistema de Gas Natural.
6. Sistema de Recolección y Disposición de Residuos.

Artículo 206. Sistema de Acueducto.

El sistema de acueducto está constituido por la infraestructura necesaria para el abastecimiento de agua cruda y tratamiento de agua potable y por las redes matrices, secundarias y locales para su distribución en todo el territorio.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

El sistema de acueducto está compuesto por las siguientes instalaciones de acueducto, redes de alcantarillado y accesorios de acueducto:

1. Instalaciones de acueducto.
 - a. Siete (7) Plantas de Tratamiento de Agua Potable localizadas en Sierra Chiquita Vieja, Sierra Chiquita Nueva, Los Campanos, Iguanas I, Iguanas II, Mocarí y Los Garzones.
 - b. Bocatoma – Captación, a través de bocatomas laterales o barcaza flotante de acuerdo con la ubicación de cada una de las plantas.
 - c. Estaciones de bombeo y sus estructuras de control.
 - d. Tanques de almacenamiento.
2. Redes de Acueducto:
 - a. Redes de Conducción.
 - b. Redes de Aducción.
 - c. Redes de Distribución.
 - d. Redes Matrices o primarias.
 - e. Redes Secundaria.
 - f. Redes menores o locales.
3. Accesorios de Acueducto:
 - a. Válvulas.
 - b. Cajas y accesorios para macro medición.
 - c. Medidores.
 - d. Pilas de muestreo.

Estos elementos se identifican en el plano No. 30-U “Redes de acueducto urbano”.

Artículo 207. Alcantarillado sanitario y pluvial.

Es el conjunto de redes e infraestructura necesarias para recoger y transportar las aguas residuales y aguas lluvias. Está constituido por redes locales, secundarias, matrices, colectores e interceptores de aguas residuales.

Artículo 208. Sistema de drenaje sostenible.

Es el conjunto de redes e infraestructura necesarias para recoger y transportar las aguas lluvias. Está constituido por ríos, canales y colectores.

Artículo 209. Componentes de los tipos de alcantarillados.

Redes de Alcantarillado Sanitario	Accesorios de alcantarillado sanitario
Redes Matrices	Estructuras de captación y entrega
Redes Secundarias	Sifones
Redes Locales	Estructuras de Alivio
Canales	Pozos de inspección
Colectores	Tapas
Emisario final	Rejillas

Estos elementos se identifican en el plano No. 31-U “Redes de alcantarillado urbano”.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 210. Tratamiento de aguas residuales.

El tratamiento de las aguas residuales domésticas de Montería está formado por tres lagunas de oxidación o estabilización, localizadas en el Nororiente, Suroriente y margen izquierda de la ciudad.

Las lagunas están constituidas por las siguientes estructuras: Cámara de llegada, caja de distribución de caudales, pantalla de aquietamiento, Pantalla difusora, desarenador, trampa de grasas, caja de distribución de flujo, arquetas de reparto, estructuras de medición de caudales entrada y salida, caja de salida.

Se construirá un nuevo sistema de tratamiento de las aguas residuales, conforme se dispone en el presente Plan.

Artículo 211. Distancias mínimas para localización de sistemas de tratamiento de aguas residuales.

De acuerdo con lo dispuesto en la Resolución 0330 de 2017, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o la norma que la modifique, se establecen las siguientes distancias:

Tecnología	Con respecto a	Distancia(mts)
PTAR	Fuentes de agua para consumo humano diferente a la descarga	50
PTAR con reactor aeróbico y aireación difusa	Centros poblados	75
PTAR con reactor aeróbico y aireación superficial (aerosoles)	Centros Poblados	100
PTAR con reactor anaerobio	Centros Poblados	200
PTAR	Plantas potabilizadoras y tanques de agua	150
Lagunas Anaerobias	Centros Poblados	500
Lagunas Facultativas	Centros Poblados	200
Lagunas Aireadas	Centros Poblados	100
Filtros percoladores de baja tasa (problemas con moscas)	Centros Poblados	200
Filtros percoladores de media y alta tasa	Centros Poblados	100

Artículo 212. Sistema de Energía.

El sistema de energía eléctrica está integrado por redes, infraestructura y equipamientos necesarios para los procesos de generación, transmisión, distribución y comercialización de la energía eléctrica.

Son componentes del servicio de energía eléctrica en Montería:

1. Subestaciones AT/AT de conexión al Sistema de Trasmisión Nacional –STN.
2. Subestaciones Nivel 4 (AT/AT).
3. Nivel 2 y 3 (AT/MT).
4. Nivel 1 (MT/BT).
5. Redes de alta, media y baja tensión.
6. Redes subterráneas y cajas de inspección).

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 213. Sistema de alumbrado público.

Es el servicio público no domiciliario que se presta con el objeto de proporcionar exclusivamente la iluminación de los bienes de uso público y demás espacios de libre circulación con tránsito vehicular o peatonal, dentro del perímetro urbano y rural de Montería.

El alumbrado público, se instalará como mobiliario urbano, según lo establezca la Cartilla de Mobiliario Urbano que para el efecto expida el municipio. El alumbrado público del sistema vial se ubicará según características de la vía y necesidad de iluminación, de conformidad con el Manual Único de Alumbrado Público –MUAP-, y el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público -RETILAP.

Son componentes del sistema de alumbrado público, la postería de alumbrado, las cajas de inspección y las redes secundarias.

Artículo 214. Subterranización de redes.

La Subterranización de redes en proyectos nuevos, se hará de acuerdo con las metas que se establezcan entre la empresa prestadora en coordinación con la Secretaría de Infraestructura y el concesionario de alumbrado público, según corresponda.

Artículo 215. Sistema de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones-TIC.

Son el conjunto de recursos, herramientas equipos, programas informáticos, aplicaciones, redes y medios, que permiten la compilación, procesamiento, almacenamiento, transmisión de información como voz, datos, texto, video e imágenes. El sector de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones está compuesto por industrias manufactureras, comerciales y de servicios cuyos productos recogen, procesan, crean, transmiten o muestran datos e información electrónicamente.

Son componentes del sistema de telecomunicaciones y tecnologías de la información:

Centrales y subcentrales, redes y anillos troncales, red aérea, postes de telecomunicaciones, red subterránea que incluye las cajas sobre espacio público, las cuales hacen parte de la Telefonía Pública Básica Conmutada – TPBC y la Telefonía Digital – IP.

Artículo 216. Condiciones específicas para la localización de estaciones radioeléctricas de telecomunicaciones.

La instalación de estaciones radioeléctricas de telecomunicaciones en el suelo urbano deberá controlar el impacto paisajístico y ambiental de dichas estructuras. Para ello, se establecen los siguientes lineamientos:

1. En las áreas de actividad residencial mixta o residencial con zonas de actividad económica, incluidas las edificaciones residenciales, se podrán instalar estaciones de telecomunicación en antejardines, patios y aislamientos, según las condiciones señaladas en el numeral siguiente. En cubiertas, terrazas o balcones podrán instalarse elementos para la recepción o terminales domésticos de señales de televisión y radio para los usuarios.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

2. En edificaciones privadas en áreas de actividad de ejes múltiples, en áreas de actividad dotacional de servicios básicos y en zonas de comercio y servicios de las áreas de actividad urbana integral se permite la ubicación de estaciones de telecomunicaciones en cubiertas, terrazas o retrocesos posteriores; siempre y cuando no se ubiquen en edificaciones residenciales, ni en el área de antejardín. Dicha infraestructura deberá asegurar lo siguiente:
 - a. Prever un retroceso de al menos 3.00 m. con respecto a la línea de fachada
 - b. Establecer medidas para su mimetización visual frente al peatón.
 - c. La distancia que debe mantener frente a instituciones con aglomeración de población deberá estar de acuerdo con las disposiciones de la Agencia Nacional del Espectro - ANE-, y en cumplimiento de los límites máximos permitidos de emisión de campos electromagnéticos, mismos que serán monitoreados por dicha institución.
 - d. Alturas máximas que no deterioren la línea de horizonte, por lo cual la altura total de la torre o antena, medida desde el nivel de terreno hasta la punta de la antena, no podrá superar la altura máxima permitida en el sector.
3. Se podrán instalar estaciones de telecomunicaciones en vías, parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y estructura ecológica principal, sobre elementos del mobiliario urbano como postes, luminarias o similares, de conformidad con los lineamientos de diseño urbano que determine el Manual de Manejo Paisajístico de Estaciones de Telecomunicaciones que complementa o desarrollo el Plan Maestro de Espacio Público. Los permisos para la instalación de estas estructuras serán reglamentados por administración municipal y deberán contar con autorización previa de la Corporación Autónoma Regional cuando se trate de ubicación en áreas de la estructura ecológica principal.
4. Los operadores celulares propenderán por la utilización de estructuras compartidas por diferentes empresas, evitando el exceso de dispersión en pequeñas áreas de la ciudad.
5. Los lineamientos de diseño urbano para la instalación de torres y antenas de telecomunicaciones serán desarrollados por el Manual de Manejo Paisajístico de Estaciones de Telecomunicaciones que complementa o desarrolla el Plan Maestro de Espacio Público, y preverá alternativas o condiciones sobre:
 - a. Reducción del impacto paisajístico y ambiental, que promueva estructuras esbeltas según el tipo de elemento del espacio público en que se ubiquen y el contexto inmediato. En elementos de la estructura ecológica se deberá velar por la minimización de impactos sobre la fauna.
 - b. Condiciones arquitectónicas y estructurales de diseño e instalación de estaciones de telecomunicaciones en el espacio público y privado, y medidas para prevenir afectaciones al libre tránsito de personas y al disfrute recreativo y visual del espacio público.
 - c. Condiciones técnicas para cumplimiento de la normatividad en materia de telecomunicaciones, ampliación de cobertura de telefonía celular y protección de los conos de aproximación, ascenso y descenso aeronáutico.
6. El Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico establece las condiciones para la ubicación de antenas de telecomunicaciones dentro de su área afectada.
7. En cualquier caso, los operadores de telefonía celular darán aplicación a la regulación sobre instalación de estaciones y antenas radioeléctricas, y límites de exposición definidos en el Decreto 1078 de 2015 y las normas que lo modifiquen, cumpliendo con los demás requisitos para su instalación y funcionamiento.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Parágrafo. La administración municipal reglamentará el procedimiento administrativo para aprobar la instalación de antenas de comunicación en espacios públicos y privados por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, y las retribuciones económicas por concepto de aprovechamiento económico del espacio público, articulados con el manual de manejo paisajístico de antenas de telecomunicaciones, para espacios públicos y privados.

Así mismo, las antenas y torres de comunicación de telefonía celular que no cuenten con acto administrativo que autorice su localización a la entrada en vigencia del presente Plan, y que no cumplan con las normas acá definidas, deberán adecuarse a la presente normatividad, so pena de incurrir en sanciones urbanísticas. La administración municipal reglamentará el procedimiento administrativo para la regularización de estas.

Artículo 217. Sistema de Gas.

Es el conjunto de redes, infraestructura y equipamientos necesarios para la prestación del servicio de gas natural domiciliario. El sistema vincula los procesos de producción, transporte, regulación y distribución, que cuentan con redes, infraestructura y equipamientos, conforme se identifica en el plano No. 32-U “Gas urbano”.

Son componentes del sistema de gas las redes y tubería de alta presión desde zonas de producción hasta la entrada de la ciudad, Estaciones Reguladoras de Presión-ERP, Estación de Regulación Puerta de Ciudad-ERPC (City Gate), redes principales y secundarias, Estaciones de Gas Natural Vehicular (GNV).

Artículo 218. Sistema de Recolección y Disposición de Residuos Sólidos.

Es el conjunto de infraestructuras y equipamientos necesarios para la gestión y manejo de los residuos susceptibles de valorización, y el servicio público de aseo con sus actividades de recolección, barrido y limpieza y disposición final de los residuos sólidos recogidos en la ciudad.

El sistema de gestión y manejo integral del residuo promoverá el reciclaje, transformación y aprovechamiento total de los residuos sólidos y la eliminación de la disposición final en el relleno. Las zonas definidas para la disposición final se transformarán en infraestructuras para el aprovechamiento y tratamiento de residuos.

Son componentes del servicio público de aseo.

1. Recolección, Barrido y Limpieza (RBL)

a. Equipamientos y servicios:

- Centros o bases de Operación de las entidades prestadoras del Servicio Público de Aseo.
- Centros para la atención de peticiones, quejas y reclamos de suscriptores y usuarios.
- Sedes administrativas de las entidades prestadoras del servicio público de Residuos Sólidos.

b. Mobiliario urbano

- Cestas
- Recipientes

2. Disposición final

a. Infraestructuras e Instalaciones Técnicas.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

- Relleno Sanitario
- Planta de tratamiento y/o aprovechamiento de residuos
- Celda de Seguridad
- b. Equipamientos y servicios
- Instalaciones administrativas y operativas.

Artículo 219. Suelo para tratamiento y disposición final de residuos sólidos.

La Administración municipal realizará los estudios de detalle para la ubicación de nuevos sitios potenciales para la disposición final de residuos sólidos, teniendo en cuenta la vigencia de la actual licencia ambiental del relleno sanitario, teniendo en cuenta lo señalado en el Plano No. 41-R “Áreas que admiten disposición de residuos”.

El área de amortiguamiento ambiental alrededor del relleno será de por lo menos el 30% del total del predio para evitar afectaciones o impactos causados por dicha actividad.

Artículo 220. Áreas de Reserva para Servicios Públicos Domiciliarios y de las TIC.

Son las áreas requeridas para la construcción o ampliación de la infraestructura que permita el suministro de los servicios públicos y soportes urbanos de los sistemas generales de la Estructura Funcional y de Servicios, así como los Suelos de la Estructura Ecológica Principal.

La Secretaría de Planeación Municipal definirá las zonas de reserva para servicios públicos, en coordinación con las empresas de servicios públicos correspondiente, mediante acto administrativo motivado, de acuerdo con los procedimientos establecidos para su adopción, las cuales serán incorporadas en la base geográfica del municipio.

Parágrafo 1. La Secretaría de Planeación Municipal, con base en la información de zonas de reserva, incluida en la base geográfica del municipio, establecerá el listado de las zonas de reserva y de los suelos que se considere necesario adquirir de manera prioritaria. El listado que se adopte de dichas áreas deberá acompañarse de los posibles sitios de localización correspondiente, las cuales serán remitidas a las Curadurías Urbanas, quienes informarán acerca de las reservas existentes.

La Curaduría reportará sobre los predios en los cuales existen reservas, a quienes soliciten las Licencias Urbanísticas.

Parágrafo 2. La Secretaría de Planeación Municipal, podrá incluir nuevas zonas de reserva por solicitud de las empresas una vez realizada la verificación de la necesidad de su implantación.

Parágrafo 3. A partir de la adopción del presente Plan, en cada Plan de Desarrollo, se actualizará el listado de las zonas de reserva prioritarias para adquisición.

CAPITULO 2. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

Artículo 221. Componentes de la estructura socioeconómica urbana.

En la estructura socioeconómica urbana se identifican los siguientes componentes:

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

CATEGORÍAS		COMPONENTES O ELEMENTOS
Centralidades	Nodos de actividad económica	Nodos de actividad económica
	Nodos de servicios	Nodos de equipamientos (hacen parte del Sistema de Equipamientos de la Estructura Funcional y de Servicios)
Estrategia normativa para la ocupación del territorio	Clasificación de usos del suelo	Residencial
		Comercial
		Servicios
		Dotacional
		Industrial
		Comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto
	Áreas de actividad	Área de actividad residencial con zonas de actividad económica
		Área de actividad residencial mixta
		Área de actividad central
		Área de actividad de ejes múltiples
		Área de actividad dotacional
		Área de actividad urbana integral
	Tratamientos	Tratamiento de desarrollo
		Tratamiento de consolidación
		Tratamiento de renovación urbana
		Tratamiento de mejoramiento integral
		Tratamiento de conservación
	Mitigación de impactos	Emisión de ruido
		Medidas generales de mitigación de impactos urbanísticos
		Directrices de manejo de impactos urbanísticos
		Planes de mitigación de impactos urbanísticos

SUBCAPITULO 1. CENTRALIDADES URBANAS

Artículo 222. Centralidades Urbanas.

Las Centralidades Urbanas responden al modelo de ocupación del territorio e identifican sectores de la ciudad cuya concentración de actividades económicas o de equipamientos generan una dinámica particular de mezcla de usos y requerimientos de soporte territorial que determinan la asignación de áreas de actividad y tratamientos. Se identifican Nodos de Actividad y Nodos de Equipamientos como Centralidades Urbanas.

El objetivo de la delimitación de Nodos de Actividad es la previsión de mecanismos para el cumplimiento de las medidas de mitigación de impactos urbanísticos mediante soluciones conjuntas, que fortalezcan la competitividad de la centralidad específica.

Las centralidades urbanas de Nodos de Actividad económica se identifican de manera indicativa en el presente Capítulo y su delimitación se precisará en las Unidades de Planificación. La norma para su manejo se desarrolla en el subcapítulo de áreas de actividad.

Parágrafo. La definición, norma y lineamientos para nodos de equipamientos se desarrolla en el sistema de equipamientos de la estructura funcional y de servicios.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 223. Lineamientos para la reglamentación de los nodos de actividad económica.

Se establecen los siguientes lineamientos para la reglamentación de los nodos de actividad en las Unidades de Planificación y las Actuaciones Urbanas Integrales:

Nodo de actividad	Lineamientos para reglamentación
Centro Histórico	Corresponde a la principal centralidad urbana, combina múltiples actividades económicas y medidas para la protección del patrimonio cultural. En esta centralidad, la norma urbanística de las UDP se enfocará en habilitar una mezcla de usos comerciales, servicios y residenciales, que se orienten a revitalizar el centro y a la vez proteger su patrimonio cultural; y asimismo mejorar la calidad del espacio público asignando medidas específicas de mitigación, como el manejo de estacionamientos públicos y cupos para predios privados, en articulación con el PEMP respectivo.
Nodo urbano-regional Terminal	Corresponde al área de influencia de la terminal de transportes, ubicada sobre vías arteriales de primera jerarquía, en donde la reglamentación de la UDP deberá precisar la mezcla de usos y el manejo del impacto asociado al funcionamiento de la terminal en los diversos tratamientos.
Nodo urbano-regional salida a Planeta Rica	Corresponde a la puerta oriental de la ciudad, en donde la articulación entre la actividad industrial y de servicios del corredor suburbano, y la cercanía de la ciudad, genera un atractivo para la localización de actividades económicas. La norma de las UDP promoverá la consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano-regional.
Nodo urbano-regional Garzones	Corresponde al área actual sobre la Av. Circunvalar y la futura zona de expansión de Ciudad-Aeropuerto. La norma de las UDP y de la Actuación Urbana Integral promoverá la consolidación de la centralidad con una vocación de usos regionales.
Nodo urbano Mocarí	Corresponde a la aglomeración sobre la Av. Circunvalar, que se asocia a la localización del sector de Mocarí, en donde existe un atractivo para la localización de actividades económicas. La norma de las UDP promoverá la consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano-regional.
Nodo urbano Universidad	Corresponde al área circundante a la universidad de Córdoba, en donde existe atractivo para la localización de actividades económicas asociadas al nodo de equipamiento. La norma de las UDP promoverá la consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano y el manejo adecuado de impactos.
Nodo urbano Villa Olímpica	Corresponde a un sector en proceso de consolidación de actividades económicas, cuya localización central y potencial inmobiliario lo hacen atractivo como nodo de actividad. La norma de las UDP promoverá la consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano y el manejo adecuado de impactos.
Nodo urbano la Granja	Corresponde a un sector en proceso de consolidación de actividades económicas, cuya localización en relación con vías de primer orden lo hacen atractivos para la localización de usos especializados, para el servicio de los barrios circundantes. La norma de las UDP promoverá la

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

	consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano y el manejo adecuado de impactos.
Nodo urbano del Sur	Corresponde a un sector en proceso de consolidación de actividades económicas, cuya localización en relación con vías de primer orden lo hacen atractivos para la localización de usos especializados, para el servicio de los barrios circundantes. La norma de las UDP promoverá la consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano y el manejo adecuado de impactos.

Parágrafo. Las Unidades de Planificación y las Actuaciones Urbanas Integrales precisarán el ámbito de las centralidades y podrá definir otras centralidades, ya sean nodos de actividad o nodos de equipamientos de escala urbana, que requieran un ordenamiento específico del manejo de impactos.

Artículo 224. Objetivo de la norma de urbanística.

Son principios de la reglamentación de usos del suelo:

1. Promover un modelo de ciudad compacta, para reducir la necesidad de desplazamientos a los usos complementarios a la vivienda, proporcionar condiciones de vitalidad e interacción social y lograr una ocupación más eficiente del suelo aumentando el área libre y verde en la ciudad.
2. Promover la protección de los entornos residenciales de los impactos producidos por usos y actividades incompatibles, y garantizar la consolidación de actividades productivas en el suelo urbano de Montería
3. Establecer un marco de definiciones de usos y normas de edificabilidad que reconozcan y ordenen las dinámicas de crecimiento y densificación de la ciudad, para proteger las zonas residenciales de los impactos urbanísticos que generan algunos usos y generar los soportes públicos que requieren los procesos de renovación y desarrollo.
4. Facilitar la implementación de los proyectos estratégicos del modelo de ocupación propuesto y apoyar el aumento y cualificación del sistema de espacio público, a través del régimen de usos por áreas de actividad, el régimen de beneficios básicos y máximos asociados a obligaciones urbanísticas en los tratamientos e instrumentos reglamentarios del POT.
5. Definir el marco para la reglamentación normativa mediante las Unidades de Planificación que precise la asignación de usos en áreas de actividad, la volumetría y la edificabilidad en tratamientos urbanísticos, y otras normas complementarias, de forma que se asegure la consolidación del modelo de ocupación.
6. Precisar la aplicabilidad y condiciones para formular instrumentos que desarrollen el POT.

Artículo 225. Elementos de la norma urbanística del componente urbano.

La definición de la norma urbanística para el uso y aprovechamiento del suelo urbano y de expansión urbana, se compone de los siguientes elementos:

1. **Áreas de actividad:** Corresponden a las diferentes zonas dentro del suelo urbano que se definen para consolidar las vocaciones de actividad del territorio. Comprenden el régimen de usos principales, complementarios y condicionados en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio y la dinámica propia de las diferentes áreas de la ciudad, buscando un balance entre la tendencia y

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

potencialidades de uso de los ejes y zonas. Las áreas de actividad buscan una mezcla equilibrada de usos para lograr mayor vitalidad social y económica, controlando los impactos negativos de usos sobre el entorno.

2. **Tratamientos urbanísticos:** Corresponden a las determinaciones sobre el aprovechamiento constructivo y obligaciones urbanísticas que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen, en función de estas, las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. La asignación de tratamientos responde a una relación entre soportes urbanos, dinámica urbana y morfología, y su función frente al modelo de ocupación.
3. **Usos del suelo:** Corresponden a la definición de los usos específicos que se pueden desarrollar en los predios o inmuebles de propiedad privada o bienes fiscales en suelo urbano, los cuales serán habilitados únicamente mediante licencia urbanística con el lleno de los requisitos de cada uso, de conformidad con la delimitación de las áreas de actividad y las condiciones impuestas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen.

Parágrafo 1. Las medidas de mitigación de impactos corresponden a las acciones que permiten habilitar usos en las áreas de actividad, y que se orientan a flexibilizar la localización de actividades necesarias para la vida urbana minimizando la afectación al entorno y a los residentes. Las medidas de mitigación se clasifican en Medidas generales de mitigación, Directrices de implantación y regularización, y Planes de Mitigación de Impactos Urbanísticos. Se complementan además con condiciones generales para el manejo de ruido y condiciones generales de urbanismo y construcción sostenible para la adaptación al cambio climático.

Parágrafo 2. Las normas contenidas en el presente capítulo serán desarrolladas en las Unidades de Planificación – UDP, las Actuaciones Urbanas Integrales – AUI y los Planes Parciales. Las Unidades de Planificación – UDP, precisarán la estructura urbana, la asignación de usos en las áreas de actividad definiendo sectores normativos que especialicen las zonas y ejes dentro de dichas áreas; precisarán las normas volumétricas y de edificabilidad de los tratamientos, y complementarán la asignación de obligaciones de cupos de estacionamiento y medidas de mitigación de impactos.

SUBCAPITULO 2. ÁREAS DE ACTIVIDAD

Artículo 226. Principios de la definición de áreas de actividad.

La definición de áreas de actividad y el régimen de usos asignado responden a los siguientes principios:

1. Apoyar la consolidación del modelo de ocupación promoviendo la localización de los usos que cumplen una función estratégica para el desarrollo económico de la ciudad en un contexto regional.
2. Garantizar la protección de entornos residenciales de los impactos producidos por usos incompatibles.
3. Garantizar la consolidación de actividades productivas y equipamientos estratégicos en el suelo urbano y de expansión, mediante incentivos de localización.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

4. Propiciar la mezcla de usos en las diferentes áreas de actividad, para la vitalidad y uso eficiente del suelo, garantizando medidas de mitigación de impactos.
5. Orientar la definición de usos de las futuras áreas urbanas mediante la asignación de vocaciones a los polígonos de expansión
6. Racionalizar la zonificación de detalle a través de los sectores normativos, mediante el establecimiento de marcos generales que orienten la mezcla de usos, para evitar la exclusión normativa de usos necesarios para el funcionamiento de los usos principales de las áreas de actividad.

Artículo 227. Áreas de Actividad Residencial.

Son las zonas de la ciudad cuya vocación está destinada predominantemente al uso residencial o de vivienda, permitiendo la localización de usos complementarios y condicionados en ejes y zonas según la morfología y tipología de los barrios en relación con las actividades económicas. En razón a lo anterior, se definen dos tipos de Áreas de actividad residencial:

1. **Área de Actividad Residencial con Zonas de Actividad Económica:** Corresponde a zonas destinadas de manera principal a la vivienda, en las cuales se delimitan zonas a lo largo de ejes o sectores específicos denominadas Zonas de Actividad Económica Residencial, en las cuales se concentran los usos complementarios y condicionados, mientras en el resto del área de actividad se definen Zonas Residenciales donde la mezcla es más restringida. La delimitación de estas zonas se hará en las UDP.
2. **Área de Actividad Residencial Mixta:** Corresponde a zonas destinadas de manera principal a la vivienda y que permite la combinación de usos complementarios en los mismos predios o manzanas, en las cuales se prevé un mayor rango de mezcla de comercio y servicios en los primeros pisos de la vivienda, con la posibilidad de delimitar Zonas de Actividad Económica Residencial en manzanas específicas con mayor concentración de usos complementarios y condicionados. La delimitación de estas zonas se hará en las UDP.

Artículo 228. Lineamientos para la asignación de usos en las áreas de actividad residencial.

La definición de la norma urbanística de usos en las áreas de actividad residencial deberá considerar los siguientes lineamientos:

1. Lineamientos de usos en el Área de Actividad Residencial con Zonas de Actividad Económica:
 - a. Predomina la vivienda unifamiliar, bifamiliares o multifamiliar en predios destinados para ese uso, en los cuales se permite la localización de comercio, servicios e industria artesanal barriales y de bajo impacto en primeros pisos.
 - b. Se permite comercio, servicios e industria de escala zonal y vecinal en corredores viales intermedios, manzanas con borde sobre Ejes Múltiples y otras zonas determinadas, según se delimite en cada UDP y bajo el régimen de mezcla de usos que defina la misma.
2. Lineamientos de usos en el Área de Actividad Residencial Mixta:
 - a. Se permite vivienda con comercio y servicios en los primeros pisos o en predios en las mismas manzanas de vivienda, de cobertura barrial y/o zonal.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

- b. La mezcla de actividades productivas se puede desarrollar en viviendas unifamiliares o multifamiliares.
- c. En los ejes viales intermedios se permiten usos de mayor escala según lo que determine la correspondiente UDP.

Artículo 229. Áreas de Actividad Mixta.

Son las zonas y ejes de la ciudad cuya vocación es el desarrollo de comercio, servicios, dotacionales y vivienda que permita la presencia de usos complementarios en el mismo proyecto o colindantes, mediante una mixtura generalizada, que en todo caso permite la especialización por sectores específicos, con el fin de controlar los impactos de usos sobre el entorno. Se definen dos tipos de Áreas de actividad mixtas:

1. **Área de Actividad Central:** Corresponde al centro tradicional que incluye el Centro Histórico, en donde se concentran las actividades de comercio, servicios y transformación y que, por su localización estratégica, es recomendable mantener una mezcla adecuada de usos para consolidar el modelo de ocupación urbano. El régimen de usos que asigne la UDP estará armonizado con el Plan Especial de Manejo y Protección, con el fin de preservar los valores de los inmuebles de interés cultural y controlar el deterioro tipológico, bajo el principio de vitalidad y competitividad del centro de la ciudad.
2. **Área de Actividad de Ejes Múltiples:** Se delimitan sobre ejes viales principales que de acuerdo con las tendencias de la actividad económica y el modelo de ocupación propuesto, que se distribuyen a lo largo del territorio porque tienen la vocación de albergar usos de mayor jerarquía y/o de mayor impacto, conectando nodos de actividad económica, el centro y a la ciudad con la región. Los Ejes Múltiples se delimitan en general sobre manzanas completas, de modo que se logre un manejo diferenciado entre el frente sobre vías principales y el frente sobre zonas residenciales.
Al interior de los Ejes Múltiples, se definirán Zonas Múltiples y Zonas Especializadas, estas últimas en la cuales se establecerán condiciones para permitir usos con localización restringida y/o de alto impacto, habilitando su localización en el territorio, pero restringiendo su dispersión descontrolada en la ciudad.

Artículo 230. Lineamientos para la asignación de usos en las Áreas de Actividad Mixta.

La definición de la norma urbanística de usos en las áreas de actividad, que se desarrolle en las Unidades de Planificación UDP, deberá considerar los siguientes lineamientos:

1. Lineamientos de usos en el Área de Actividad Central:
 - a. Se establece sobre el centro tradicional de la ciudad y el Centro Histórico, por lo cual su delimitación puede ajustarse en concordancia con el Plan Especial de Manejo y Protección.
 - b. Se permite una mezcla de usos que restrinja o condicione la localización de usos de alto impacto y de escalas que generen una transformación negativa de la traza urbana.
 - c. Se fomenta la adecuación de unidades de vivienda dentro de los bienes de interés cultural, permitiendo según sea el caso, la posibilidad de generar subdivisiones arquitectónicas que no signifiquen una subdivisión del terreno, ni alteración a la fachada de la tipología original

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

- d. Se fomenta la localización de equipamientos sociales, de preferencia de tipo cultural, educativo y bienestar, incluso si este uso no es el original del bien de interés cultural, y se permitirá la mezcla de usos en las edificaciones.
2. Lineamientos de usos en el Área de Actividad de Ejes Múltiples:
 - a. Se orienta la localización de actividades de mayor escala sobre los corredores arteriales y colectores, se permiten accesos sobre vías intermedias o locales para mitigar el impacto de movilidad. Se controla el estacionamiento en vía sobre las zonas de vivienda, y se promueven usos de menor impacto y un control del desborde de la actividad de mayor escala hacia las zonas residenciales.
 - b. Las UDP definirán las Zonas Múltiples en las cuales se permite una mezcla generalizada de usos según los lineamientos del presente Plan, y donde se desarrollarán de manera detallada las condiciones en cuanto a los diferentes grados de acciones de mitigación de impactos para los usos complementarios y condicionados.
 - c. Las UDP delimitarán las Zonas Especializadas dentro de los ejes múltiples, en los cuales se permitirán usos con localización restringida y/o de alto impacto, tomando como lineamiento las recomendaciones contenidas en el DTS del presente Plan.

Artículo 231. Área de Actividad Dotacional.

Zonas de la ciudad cuya vocación es la permanencia o el desarrollo de usos dotacionales o equipamientos, permitiendo una mezcla moderada de usos complementarios, siempre y cuando complementen el uso principal y contribuyan al mejoramiento de su función y a la consolidación de nodos de equipamientos. Estas áreas de actividad se delimitan con un área mínima de 5.000 m².

Artículo 232. Lineamientos para la asignación de usos en el Área de Actividad Dotacional.

La definición de la norma urbanística de usos en las áreas de actividad deberá considerar los siguientes lineamientos:

1. De manera general, en el área de actividad dotacional se permite hasta el 20% con usos complementarios. Cuando en el área de actividad dotacional se determinen Nodos de Equipamientos, los usos complementarios podrán ocupar hasta el 40% del área construida.
2. No se permiten en el área de actividad dotacional, incluso cuando se conformen nodos, usos que afecten el funcionamiento del uso principal existente.
3. Los predios al interior del área de actividad dotacional tendrán las condiciones de permanencia y posibilidad de transformación que se determina en el Sistema de Equipamiento del presente Plan. Cuando el equipamiento opte por la transformación del uso, podrá conservar el régimen de usos del área de actividad o acceder al régimen de las áreas de actividad urbana integral.
4. Las UDP podrán ampliar el ámbito de las áreas de actividad dotacional, cuando se construya un nuevo equipamiento cuya escala supere los 5.000 m² de área de terreno, o para la conformación de un nodo de equipamientos contiguos articulados por el espacio público y la movilidad peatonal y de bicicleta.

Artículo 233. Áreas de Actividad Urbana Integral.

Son áreas asociadas a futuros procesos de urbanización, mediante planes parciales o licencias de urbanización, así como en sectores destinados a realizar procesos de

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

renovación a los que se ha asignado la modalidad de redesarrollo mediante plan parcial, con base en los cuales se establecen los usos, las densidades, el espacio público, equipamientos, con el reparto equitativo de cargas y beneficios. De definen dos tipos de Áreas de Actividad Urbana Integral:

1. En suelo urbano: Áreas al interior del perímetro urbano, que deben surtir procesos de urbanización mediante licencia de urbanización, ya sea que medie o no plan parcial.
2. En expansión: Áreas en suelo de expansión, que requieren para su desarrollo la aprobación previa de planes parciales, los cuales se adoptarán según las determinaciones de las Actuaciones Urbanas Integrales que se expidan para estos sectores.

Artículo 234. Lineamientos para la asignación de usos en las Áreas de Actividad Urbana Integral.

La definición de la norma urbanística de usos en las áreas de actividad deberá considerar los siguientes lineamientos:

1. Lineamientos para Áreas de Actividad Urbana Integral en suelo de expansión:
 - a. La definición específica del régimen de usos será la que adopte la Actuación Urbana Integral, según las siguientes vocaciones:

Polígono	Nombre	Descripción	Área (m2)	Área
2	Zona universitaria			
(futura extensión de la Comuna 2)	2-A Gran Parque del río	Desarrollo de un gran nodo de parque-dotacional en mínimo el 40% del área del su polígono 2-A, colindando con el río, prolongación de la Cra. 2 y proyecto inmobiliario en el resto del su polígono. Dicho parque y las vías públicas que se generen se considerarán cargas de las actuaciones urbanísticas. Este nuevo parque se clasifica como expansión para ser generador de derechos de construcción y desarrollo y receptor de cumplimiento de cargas urbanísticas mediante la actuación urbana integral. Este parque incluirá la generación de equipamientos sociales y de servicios básicos de gran escala.	378.289	38
	2-B Ciudad Universitaria	Para vivienda y usos mixtos. Se incentiva la localización de equipamientos de educación, recreación y actividades de investigación. Las cargas urbanísticas de esta Actuación se podrán generar parcialmente en el Gran parque del río	2.314.298	231
4	Zona sur			
(futura extensión de la Comuna 4)	4-A Unidad Deportiva del Sur	Desarrollo de un nodo de parque-dotacional deportivo en el 40% del área del polígono 4 la AUI, hacia Sierra Chiquita para apoyar la conformación del borde urbano, continuidad del anillo vial externo y conectividad de espacio público mediante los circuitos peatonales.	169.977	17
	4-B Ciudad	Para vivienda y usos mixtos. Se incentiva la localización de equipamientos colectivos. Las cargas urbanísticas de esta Actuación se podrán generar parcialmente en la nueva	324.554	32

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

		unidad deportiva del Sur.		
		La Actuación urbana integral definirá las condiciones para este cumplimiento.		
10	Zona innovación			
(futura Comuna 10)	10-A Ciudad Innovación	<p>Se orienta a la localización de equipamientos y actividades de investigación, desarrollo, logística, economía naranja y agroindustria, para conformar a futuro la agrópolis de Montería. Su desarrollo mediante planes parciales se planeará mediante la formulación de una AUI.</p> <p>Se conformará un corredor que dé continuidad al eje múltiple urbano sobre la Av. Circunvalar, en el cual se privilegiará la localización de usos de alta jerarquía mediante incentivos de norma urbanística.</p> <p>Al interior, se conformarán proyectos de usos mixtos y/o de vivienda.</p> <p>Se deberá procurar la conformación de un parque de escala urbana de al menos 15 hectáreas, resultante del traslado de cargas para espacio público de los planes parciales del polígono, cuya localización indicativa se señala el plano anexo No XX.</p> <p>Asimismo, en los planes parciales se deberá garantizar la generación de las vías y sistema de espacio público señalados en la cartografía del presente Plan.</p>	3.180.474	318
	10-B Ciudad Aeropuerto (1° sector)	<p>Se localiza en el área de influencia aeroportuaria en la cual se restringe la localización de viviendas y equipamientos colectivos que se vean afectados por la emisión de ruido, así como las alturas que afecten las labores de aproximación.</p> <p>Se destina a la conformación de usos logísticos, industriales y equipamientos básicos compatibles con la proximidad al aeropuerto</p>	671.015	67
11	Zona anillo vial nororiental			
(futura Comuna 11)	11-A Ciudad nororiental	<p>Se define entre el área urbana y el nuevo anillo vial, para contener el crecimiento de la ciudad hacia las áreas productivas rurales del distrito de riego de Mocarí.</p> <p>Destinado a vivienda y usos mixtos. Se incentiva la localización de equipamientos sociales</p>	3.068.643	307
	11-B Ciudad	<p>Se localiza en el área de influencia aeroportuaria en la cual se restringe la localización de viviendas y equipamientos colectivos que se vean afectados por la emisión de ruido, así como las alturas que afecten las labores de aproximación.</p> <p>Se destina a la conformación de usos logísticos, industriales y equipamientos básicos compatibles con la proximidad al aeropuerto.</p>	444.844	44
12	Zona oriente			
(futura Comuna 12)	12-A Parque de la Laguna	<p>Área de expansión oriental entre la ciudad y Villa Cielo. Se orienta a ordenar el crecimiento oriental hasta Villa Cielo, proveer el nuevo parque alrededor de la PTAR y generar usos mixtos y de vivienda.</p> <p>Se permite la localización de industria y servicios de mediano impacto hacia el sector industrial suburbano, según lo defina la AUI.</p>	1.262.931	126
	12-B Ciudad	Se orienta a proveer el nuevo parque alrededor de la PTAR de conformidad con el proyecto que se diseñe por parte de la Administración y Proactiva, el cual establecerá el cronograma y mecanismos de implementación. La	4.327.337	433

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

		administración podrá emplear los instrumentos de gestión señalados en el presente Plan para obtener el suelo y financiar las obras.		
		Las áreas que se liberen y no sean requeridas para el proyecto del parque se podrán desarrollar con usos mixtos y vivienda según la norma de usos del área de actividad urbana integral del polígono 12-A.		
		En todo caso, se deberá dar cumplimiento a la norma técnica RAS.		
Total			17.239.983	1.724

- b. Los cuadros que contienen los anexos No. 6-12 “Usos y áreas de actividad urbano y rural”, orientarán la formulación de las Actuaciones Urbanas Integrales, las cuales en todo caso deberán analizar las preexistencias, precisión del trazado de la estructura urbana, sistema de reparto de cargas y beneficios de los planes parciales y las vocaciones señaladas para precisar dicho régimen.
 - c. Para la definición de la norma específica en la formulación de la Actuación Urbana Integral de la futura comuna 10 y 11, se deberá tener en cuenta el área de influencia aeroportuaria y las condiciones de restricción aplicables, y considerar como insumo la guía de usos del suelo en áreas aledañas al aeropuerto. El manejo del área aledaña al aeropuerto deberá atender las normas específicas planteadas en el presente Plan sobre restricción aeronáutica. La definición de los polígonos 10-B y 11-B restringen la posibilidad de desarrollar vivienda y equipamientos sociales en estos sectores, de modo que se orienten a usos industriales y logísticos. En ningún caso, estos usos pueden generar peligro aviar según la normativa aplicable a áreas aledañas a aeropuertos y deberán ser usos compatibles con los niveles de ruido según la zonificación del presente Plan
3. Lineamientos para Áreas de Actividad Urbana Integral en suelo urbano:
 - a. Los cuadros que contienen los anexos No. 6-12 “Usos y áreas de actividad urbano y rural”, orientarán la formulación de las UDP en las cuales se encuentren Áreas de Actividad Urbana Integral, y establecerán un régimen acorde con las características del entorno reglamentado en la misma UDP.
 - b. Para las Áreas de Actividad Urbana Integral que se localicen en el área de la Operación Urbana Ciudad Bienestar, se establecen los siguientes lineamientos que se incorporarán en la respectiva UDP:
 - Esta operación se orienta a precisar el trazado geométrico del sistema vial principal arterial y colector, a ser tenido en cuenta en los planes parciales y proyectos urbanísticos.
 - Predelimitar los planes parciales dentro del área de la Operación, como guía para su formulación.
 - Incentivar la localización de actividades asociadas a servicios de bienestar, economía naranja y competitividad, entre otros: Actividades de investigación y desarrollo; actividades creativas, innovación y de entretenimiento; servicios de logística y mensajería; comercio agropecuario; dotacionales sociales de cultura, recreación, deporte y salud; y centros de economía naranja.

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 235. Lineamientos generales para la asignación de usos por áreas de actividad.

Se definen los siguientes lineamientos generales para la definición de usos en las áreas de actividad:

Código		Uso	Tipo	Descripción y lineamientos para áreas de actividad
R		Residencial		
R	R1	Residencial	Unifamiliar/bifamiliares	Siempre que no se destine a alojamiento temporal y/o por horas, como hotel, motel, apartahotel, posada, hostel, hospedaje. Tampoco, al alojamiento de población vulnerable en el marco de programas sociales, lo cual corresponde a equipamiento de bienestar.
	R2		Multifamiliar	
	R3		Colectiva	
C		Comercial		
C	C1	Comercio	Comercialización de productos básicos al por menor. Incluye centros comerciales	Comprende tiendas, almacenes de productos básicos con bajo impacto ambiental. Los centros comerciales podrán incluir comercio C2 y servicios, siempre que su impacto se resuelva en el predio y no generen afectación al entorno de tipo ambiental, movilidad o urbano
	C2		Comercialización de productos especializados al por menor	Comprende almacenes de productos especializados que por su logística suelen generar algunos impactos en movilidad, por lo que tienden a ubicarse en áreas de actividad de ejes múltiples, o sobre vías intermedias y zonas delimitadas dentro de las áreas de actividad residencial
	C3		Comercialización de productos al por mayor	Comprende establecimientos que por su impacto en la movilidad tienden a ubicarse en áreas de actividad de ejes múltiples y en áreas urbanas integrales
	C4		Comercialización de maquinaria y equipo al por mayor	Comprende establecimientos que por su impacto en la movilidad y ambientales no son compatibles con zonas residenciales y por lo tanto se ubican en ejes múltiples sobre vías principales, y en la zona aeroportuaria
	C5		Comercio agropecuario	Comprende establecimientos de venta al por menor y por mayor que se incentivan en la actuación urbana integral de innovación, con preferencia sobre los ejes viales principales.
S		Servicios		
S	S1	Servicios	Consumo de alimentos y bebidas	Comprende cafeterías, restaurantes, casas de eventos, que según su área son compatibles con las diferentes áreas de actividad
	S2		Servicios personales de primera necesidad	Comprende servicios básicos permitidas en áreas residenciales y sus vías intermedias según la escala, como peluquerías, fotocopias, lavanderías, gimnasios, etc.
	S3		Oficinas de servicios financieros y seguros	Comprende bancos, fiduciarias, aseguradoras, y demás servicios que funcionan en oficinas y que según su escala y afluencia de público se permiten en las distintas áreas de actividad
	S4		Oficinas inmobiliarias, de asesoría y de consultoría	Comprende oficinas en general, cuyo impacto en la movilidad es bajo a moderado según la escala y no generan gran afluencia de público. Según su escala se permiten en las distintas áreas de actividad
	S5		Servicios de alquiler	Comprende establecimientos abiertos al público especializados en alquiler, que pueden generar algún impacto en la movilidad. Según su escala se permiten en las diferentes áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales.
	S6		Servicios profesionales	Comprende establecimientos con moderada afluencia de público, como consultorios,

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

				asociaciones, agencias de viaje, que por su escala se permiten en las diferentes áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales.
	S7		Mantenimiento de enseres	Comprende establecimientos para el mantenimiento de bajo impacto en la movilidad o urbanísticos pero que pueden generar impactos ambientales moderados y por lo tanto se permiten según su escala en las diferentes áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales.
	S8		Servicios de telecomunicación y similares	Comprende oficinas y centros de telecomunicaciones (como café internet, emisoras o call centers) que generan bajo a moderado impacto y según su escala se permiten en las diferentes áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales.
	S9		Logística y mensajería	Comprende establecimientos para el envío de paquetes, almacenamiento y logística de carga que según su escala se permiten en las diferentes áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales y se incentivan en la actuación urbana integral de innovación y la zona aeroportuaria
	S10		Servicios de parqueo	Edificaciones y predios destinados de manera principal a estacionamiento que generan moderado impacto en la movilidad y por lo tanto según su escala se permiten en las diferentes áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales.
	S11		Alojamiento	Comprende hoteles, apartahoteles, hospederías, sin incluir hospedaje por horas, que por su afluencia de público se permiten en las diferentes áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales.
	S12		Actividades de investigación y desarrollo	Comprende oficinas y centros de investigación que por su importancia estratégica se incentivan en la actuación urbana integral de innovación y en la operación urbana ciudad bienestar. Según su escala se permiten en el resto de las áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales.
	S13		Actividades creativas, innovación y de entretenimiento	Comprende actividades de creación cultural que por su importancia estratégica se incentivan en la actuación urbana integral de innovación. Según su escala se permiten en el resto de las áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales.
SR		Comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto		
SR	SR1	Comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto	Mantenimiento y reparación de automotores y motocicletas	Comprende talleres mecánicos, instalación de lujos, lavado, comercio de partes que, por su impacto, se localizan en zonas especializadas de los ejes múltiples.
	SR2		Expendio de combustible o energía para vehículos eléctricos	Comprende estaciones de combustible o de energía para vehículos eléctricos con servicios menores a vehículos, cuya localización se concentra en los principales corredores viales, como zonas especializadas de los ejes múltiples.
	SR3		Aprovechamiento y tratamiento de residuos	Comprende estaciones y bodegas de reciclaje, clasificación y aprovechamiento, que por su impacto ambiental y en la movilidad se ubican en zonas especializadas de los ejes múltiples o fuera del perímetro urbano, sin generar impactos sobre zonas residenciales y sobre equipamientos sociales. La disposición y tratamiento de residuos peligrosos y escombreras no se permiten en el área urbana
	SR4		Mantenimiento, reparación y talleres especializados	Corresponde a talleres (excepto de vehículos) que generan mediano impacto ambiental, urbano y de movilidad, que según su impacto se permiten en zonas especializadas de los ejes múltiples. Las carpinterías de baja escala se permiten con condiciones en vías intermedias de zonas

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

				residenciales mixtas
	SR5		Comercio de vehículos automotores	Corresponde a establecimientos para la venta de vehículos nuevos y usados que por su impacto en la movilidad se deben localizar en ejes múltiples únicamente sobre vías arterias
	SR6		Juegos y azar (casinos, bingos, tragamonedas, apuestas, campos de tejo)	Corresponde a establecimientos cuyo impacto ambiental y urbano implica su ubicación en zonas especializadas de los ejes múltiples sin generar impactos sobre zonas residenciales ni sobre equipamientos sociales.
	SR7		Alojamiento por horas (moteles y hoteles de paso)	Corresponde a establecimientos que por su impacto urbano se deben localizar en zonas especializadas de los ejes múltiples sin generar impactos sobre zonas residenciales ni sobre equipamientos sociales.
	SR8		Consumo de alcohol (bares y discotecas)	Corresponde a establecimientos que, por su impacto urbano, ambiental y movilidad, se pueden localizar en ejes múltiples sin generar impactos sobre el entorno; en caso de generar ruidos inadmisibles en zonas residenciales, se deben localizar en zonas especializadas de los ejes múltiples. En ningún caso pueden generar impacto sobre equipamientos sociales.
	SR9		Servicios funerarios	Corresponde a establecimientos que por su impacto en movilidad se pueden localizar sobre ejes múltiples. Este uso considera únicamente el establecimiento de práctica de pompas fúnebres. Se permite tanatopraxia para la velación. No incluye morgue. No se permiten hornos crematorios en el perímetro urbano.
	SR10		Establecimientos para la prestación de servicios sexuales	Corresponde a establecimientos que, por su impacto urbano y ambiental, se deben localizar en zonas especializadas de los ejes múltiples sin generar impactos sobre zonas residenciales ni sobre equipamientos sociales.
I		Industria		
I	I1	Industria	Fabricación de alimentos	Corresponde a elaboración de alimentos, de tipo artesanal o mecanizada. Según su escala, se permiten en las diferentes áreas de actividad, incluso en zonas residenciales como el caso de panaderías de barrio, mientras que los de mayor impacto ambiental y escala no se permiten en suelo urbano.
	I2		Fabricación de bebidas	Corresponde a fábricas artesanales y mecanizadas de bebidas gaseosas, alcohólicas y otras. Por su impacto ambiental, en el perímetro urbano se permiten solo fábricas artesanales en ejes múltiples y actuaciones urbanas integrales
	I3		Fabricación de textiles, cuero y calzado	Corresponde a fábricas de tejidos, hilanderías, prendas de vestir, artículos de cuero y calzado. Por su impacto ambiental, en el perímetro urbano se permiten solo fábricas artesanales y de mediano impacto en ejes múltiples y actuaciones urbanas integrales
	I4		Procesamiento y fabricación de artículos de madera, papel y cartón	Corresponde a fábricas artesanales de productos de papel y madera que se permiten solo en ejes múltiples y actuaciones urbanas integrales. Por su impacto urbano y ambiental no se permiten actividades de mediana y gran escala en el perímetro urbano
	I5		Procesamiento de químicos y productos farmacéuticos	Corresponde a fabricación artesanal de jabones, farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y botánicos que se permiten solo en ejes múltiples y actuaciones urbanas integrales. Por su impacto urbano y ambiental no se permiten actividades de mediana y gran escala en el perímetro urbano, en

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

					especial procesamiento de combustibles, químicos básicos y jabones a escala masiva.
	I6		Fabricación de productos de metalurgia, maquinaria, equipo y similares		Corresponde a forjas, fabricación de herramientas, metalmecánica y productos de metal, que por su impacto urbano y ambiental se permiten actividades de baja y mediana escala solo en ejes múltiples y actuaciones urbanas integrales
	I7		Fabricación de productos electrónicos, informáticos, comunicación, iluminación y similares		Corresponde a fabricación de computadoras y partes electrónicas, equipos de comunicación, instrumentos de precisión y similares. Por su impacto ambiental se permiten e incentivan en la actuación urbana integral de innovación
	I8		Fabricación de vehículos y partes		Corresponde a plantas de fabricación de vehículos de varios modos de transporte. En el área urbana se permite sólo la fabricación de bicicletas, sillas de ruedas y similares que generen impacto mediano a bajo, en los ejes múltiples
	I9		Manufactura en general		Corresponde a fabricación de diversos productos, como muebles, instrumentos musicales, joyería, juegos, entre otros, que por su impacto ambiental se permiten en escalas baja y media en ejes múltiples y en la actuación urbana integral de innovación
D		Dotacional			
DS	DSE	Dotacional	Dotacion al para servicios sociales	Educación formal	Corresponde a establecimientos de educación básica, media, vocacional y universitaria que según su escala se permiten en las áreas de actividad. En general, los de escala zonal y vecinal se permiten en toda la ciudad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se incentivan en la actuación urbana integral ciudad universitaria y en la operación urbana ciudad bienestar.
				Educación no formal	Corresponde a establecimientos de educación técnica no formal, que según su escala se permiten en las áreas de actividad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación.
	DSC			Cultura	Corresponde a bibliotecas, teatros, museos, planetarios, etc., que según su escala se permiten en las áreas de actividad. En general, los de escala zonal y vecinal se permiten en toda la ciudad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se incentivan en la actuación urbana integral ciudad universitaria, el centro histórico y en la operación urbana ciudad bienestar.
	DSD			Deporte	Corresponde a coliseos, pistas, polideportivos, piscinas, que según su escala se permiten en las áreas de actividad. En general, los de escala zonal y vecinal se permiten en toda la ciudad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se incentivan en la actuación urbana integral ciudad universitaria y en la operación urbana ciudad bienestar.
	DSR			Recreación	Corresponde a clubes y parques temáticos privados que según su escala se permiten en las distintas áreas de actividad. Se incentiva su transformación de uso.
	DSS			Salud	Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud de todos los niveles. En general, los de escala zonal y vecinal se permiten en toda la ciudad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se incentivan en la operación urbana ciudad bienestar.

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

	DSB			Bienestar Social	Corresponde a los equipamientos destinados a la atención de grupos sociales específicos. En general, los de escala zonal y vecinal se permiten en toda la ciudad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación.
	DSU			Culto	Corresponde a los equipamientos destinados a la práctica ritual y congregaciones. Según su escala, se permiten en las diferentes áreas de actividad con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se permite su transformación de uso. No cuentan con permanencia.
	DSP			Desarrollo comunitario	Corresponde a salones comunales, centros de desarrollo y demás para la organización comunitaria. En general, los de escala zonal y vecinal se permiten en toda la ciudad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación.
DB	DBS	Dotación al de servicios básicos		Seguridad Ciudadana	Corresponde a estaciones de policía, bomberos y similares. Según su escala, se permiten en las diferentes áreas de actividad con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se permite su transformación de uso.
	DBD			Defensa y Justicia	Corresponde a bases, batallones, centros de reclusión y similares. Según su escala, se permiten en las diferentes áreas de actividad con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se permite su transformación de uso. No se permiten cárceles en el perímetro urbano.
	DBG			Servicios de la Administración Pública	Corresponde a oficinas administrativas de los diferentes niveles de gobierno. Según su escala, se permiten en las diferentes áreas de actividad con el cumplimiento de medidas de mitigación.
	DBA			Abastecimiento de Alimentos	Corresponde a plazas, abastos y similares provistos por el Estado. Según su escala, se permiten en las diferentes áreas de actividad con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se permite su transformación de uso.
	DBC			Cementerios	Corresponde a cementerios y morgues fuera de hospitales, en los cuales no se permite cremación. Se permite en ejes múltiples con el cumplimiento de medidas de mitigación.
	DBM			Servicios básicos asociados al sistema de movilidad	Corresponde a equipamientos que soportan la operación de los sistemas de transporte y las vías. No incluye sedes de las empresas operadoras. Se permiten en todo el perímetro urbano previa presentación de un plan de implantación
	DBP			Servicios básicos asociados a sistemas matrices de prestación de servicios públicos	Corresponde a equipamientos que soportan la operación de los sistemas servicios públicos. No incluye sedes de las empresas operadoras. Se permiten en todo el perímetro urbano previa presentación de un plan de implantación. No se permiten rellenos sanitarios, escombreras ni plantas de tratamiento de residuos peligrosos en el perímetro urbano.
DP	DPE	Dotación		Recintos de exposiciones y convenciones	Corresponde a recintos feriales y exposiciones provistas por el Estado. Se incentivan en la actuación urbana integral de innovación, no se permiten en la zona aeroportuaria. No se permiten mataderos, plantas de beneficio ni frigoríficos en el suelo urbano.
	DPA			Centros de albergue animal	Corresponde a centros de atención animal provistos por el Estado que se localizan en ejes múltiples. No se permite coto municipal en el suelo urbano.

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

	DPN			Centros de economía naranja	Corresponde a centros de investigación y desarrollo ofrecidos por el Estado. Se incentivan en la actuación urbana integral de innovación, no se permiten en la zona aeroportuaria.
--	-----	--	--	-----------------------------	--

Parágrafo. El cuadro del anexo No. 8 “Lineamientos indicativos para la asignación de usos del suelo en áreas de actividad urbanas” define las condiciones de usos principales, complementarios y condicionados en cada área de actividad, las cuales servirán de guía para la reglamentación de las UDP.

Artículo 236. Nodos de actividad económica.

Los nodos de actividad económica son ámbitos para consolidar sectores complementarios al centro tradicional. Pueden identificar encadenamientos productivos o generarse en torno a clústeres de actividades específicas, prioritariamente en las Zonas Especializadas de los Ejes Múltiples que determinen las UDP.

Se definen con el objetivo de implementar obras y medidas que disminuyan el impacto sobre el entorno y mejoren la competitividad de las actividades económicas debido al mejoramiento funcional del sector y su articulación con los barrios aledaños. No pueden ser empleados para habilitar usos prohibidos por la norma urbanística.

Serán identificados por el Plan Maestro de Espacio Público o delimitados por la Secretaría de Planeación en desarrollo de dicho Plan Maestro.

Artículo 237. Formulación de los nodos.

La formulación del Nodo tendrá en cuenta:

1. La relación con la zonificación de usos de la UDP
2. El ámbito territorial identificando los establecimientos económicos existentes y los impactos que generan en materia ambiental, movilidad y urbanísticos.
3. La propuesta de medidas de mitigación frente a cada uno de los impactos.
4. La priorización y estimación de obras en el espacio público.
5. Los instrumentos de financiación y gestión que podrán emplearse para garantizar su ejecución.

Parágrafo. Mediante la conformación de nodos de actividad económica, las comunidades podrán realizar medidas conjuntas de mitigación, suscribir contratos de aprovechamiento económico del espacio público para financiar total o parcialmente su mejoramiento y mantenimiento, conforme a la reglamentación aplicable.

SUBCAPITULO 3. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 238. Definición de tratamientos urbanísticos.

Los tratamientos establecen normas para un manejo diferenciado en términos del aprovechamiento de la construcción y las obligaciones o cargas que se requieren para obtener un balance adecuado para la ciudad en cada uno de los suelos en que aplican.

El presente Plan establece los siguientes tratamientos: desarrollo, consolidación, renovación, conservación y mejoramiento integral.

SECCIÓN 1. TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 239. Tratamiento de Desarrollo.

El tratamiento de desarrollo corresponde a las determinaciones que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados y de predios que contaron con licencia urbanística y no cumplieron con la entrega de cesiones y/o ejecución de obras de urbanización aprobadas en la misma, en suelo urbano o de expansión urbana.

Artículo 240. Ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo.

El tratamiento de desarrollo aplica:

1. Para predios a los cuales el presente Plan haya asignado el tratamiento de desarrollo.
2. Para predios urbanizables no urbanizados a los cuales el presente Plan haya asignado tratamientos distintos al de desarrollo.
3. Para predios que se hayan desarrollado y que no hayan cumplido o culminado con las obligaciones derivadas del proceso de urbanización y no sean objeto de legalización urbanística o de culminación de sus obras por licencia urbanística.
4. Para predios sujetos a la adopción de plan parcial en tratamiento de desarrollo.

Parágrafo. Los predios identificados en tratamiento de desarrollo que obtengan o hayan obtenido licencia de urbanización y cumplido con las obligaciones derivadas de la misma, pasarán a tratamiento de consolidación.

Artículo 241. Modalidades del tratamiento de desarrollo.

El tratamiento de desarrollo tendrá las siguientes modalidades:

1. **Desarrollo:** Para predios que deben desarrollarse mediante licencia de urbanización, con o sin plan parcial, según lo dispuesto en el presente Plan.
2. **Sectores urbanos especiales:** Para zonas que se identifiquen para el desarrollo de nuevos sectores dotacionales en las Actuaciones Urbanas Integrales o las Unidades de Planificación.

Artículo 242. Rangos de aprovechamiento urbanístico en el tratamiento de desarrollo.

Para la modalidad de desarrollo se definen tres rangos de edificabilidad:

1. **Rango alto.** Aplicable a las áreas con mayores soportes urbanos y las que permiten financiar, mediante aprovechamientos adicionales, proyectos estructurantes como cargas generales. Corresponde a sectores de la ciudad cerca de vías arteriales, o frente al río Sinú, o sobre parques de escala urbana o superior, o sectores cuyo sistema de

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

reparto de cargas y beneficios se encamine a generar proyectos estratégicos del presente Plan según las orientaciones de las Actuaciones Urbanas Integrales y Operaciones Estratégicas.

2. **Rango medio.** Aplicable a las áreas con condiciones medias de soportes urbanos. Corresponde a sectores de la ciudad cerca de vías colectoras o locales, o áreas de actividad dotacional con potencial para la mezcla de usos, o sectores cuya disponibilidad de servicios públicos permite una densidad poblacional media.
3. **Rango bajo.** Aplicable a las áreas cuya altura debe ser restringida en razón a su uso o la protección del paisaje urbano. Corresponde a sectores que no se conectan directamente desde vías arteriales o colectoras, o destinados a equipamientos sin mezcla de usos, o ubicados en entornos en tratamiento de mejoramiento integral, o con limitaciones por riesgo no mitigable. En este último caso, se podrá concentrar la edificabilidad en las áreas urbanizables del(los) predio(s), por lo cual el área en riesgo no mitigable podrá contabilizarse para el cálculo de índice de construcción.

Artículo 243. Edificabilidad asignada por rangos en el tratamiento de desarrollo.

La asignación de edificabilidad y cargas por rangos se asigna así:

RANGO	EDIFICABILIDAD BÁSICA				EDIFICABILIDAD MÁXIMA				VIP
	IO	IC	ALTURA	CESIONES	IO	IC	ALTURA	CARGAS	
BAJO	0.45	1.5	6	17% espacio público 8% equipamientos	0.45	3.0	8	0.03 a 0.05 m2 por cada m2 construido adicional	20% suelo útil residencial, según Decreto 1077 de 2015
MEDIO	0.45	1.5	6		0.40	4.0	10		
ALTO	0.45	1.5	6		0.30	6.0	20 (Libre en los predios con frente a la ronda del Río Sinú)		

Parágrafo 1. Las Unidades de Planificación UDP definirán los índices específicos de ocupación y construcción para predios aislados inferiores a 1 hectárea, según el rango de edificabilidad aplicable, sin superar los índices acá señalados.

Parágrafo 2. Las edificaciones que se desarrollen dentro de la altura básica de 6 pisos o dentro del índice básico de construcción de 1.5, podrán desarrollar hasta un (1) nivel adicional destinado a estacionamientos, el cual no contará dentro de la edificabilidad permitida. Las edificaciones con altura superior a seis (6) pisos podrán desarrollar hasta dos (2) niveles adicionales destinados a parqueadero, los cuales no contarán dentro del cálculo de edificabilidad permitida.

Hasta un máximo del 50% del área en primer piso que se destine a equipamiento comunal, adicional a los niveles de parqueadero, no contará dentro del área neta construida para el cálculo del índice de construcción.

Parágrafo 3. En el área urbana colindante con el humedal Berlín, se aplicará el rango de edificabilidad bajo atendiendo los índices establecidos en el artículo 251 del presente Plan.

Parágrafo 4. La administración municipal reglamentará el tratamiento de desarrollo, mediante decreto teniendo en cuenta los rangos de edificabilidad señalados en el presente artículo y podrá precisar sus normas volumétricas.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 244. Cálculo de edificabilidad en el tratamiento de desarrollo.

Para el tratamiento de desarrollo se establece un potencial de aprovechamiento básico, sujeto al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas o cargas locales, y un aprovechamiento adicional sujeto al cumplimiento de cargas adicionales, así:

1. **Aprovechamiento básico.** Es el Índice de Construcción Básico, y se establece como el total de área neta construida dividido entre el área neta urbanizable objeto del plan parcial o licencia de urbanización:

$$ICB = ATC / ANU = 1.5$$

Donde:

ICB: Índice de Construcción Básico

ATC: Área total construida (neta incorporando todos los usos previstos)

ANU: Área neta urbanizable

2. **Aprovechamiento adicional.** Es el resultante de aplicar el Índice de Construcción Adicional, y se establece como el total de área neta adicional construida, dividido entre el área neta urbanizable objeto del plan parcial o licencia de urbanización y se determina según el rango de edificabilidad establecido en el presente Capítulo:

$$ICA = AAC / ANU$$

Donde:

ICA: Índice de Construcción Adicional

AAC: Área adicional construida (neta incorporando todos los usos previstos, descontando el área construida dentro del índice básico)

ANU: Área neta urbanizable

3. **Aprovechamiento máximo.** Es la sumatoria del aprovechamiento básico y el aprovechamiento adicional tope que se permite en cada rango de edificabilidad, según se refleja en el cuadro del presente Capítulo.

Artículo 245. Asignación de cargas en el tratamiento de desarrollo.

Se establecen las siguientes cargas en función de los aprovechamientos:

1. Para acceder al potencial de aprovechamiento básico (ICB): El urbanizador responsable deberá cumplir con la totalidad de exigencias de cesiones públicas obligatorias como cargas locales, así:
 - a. 17% del Área neta Urbanizable para la cesión de suelo y dotación de parques
 - b. 8% del Área neta urbanizable para la cesión de suelo de áreas para equipamientos
 - c. Cesión de suelo y construcción de vías locales e intermedias del proyecto
 - d. Cesión de suelo y construcción de redes locales y secundarias de servicios públicos domiciliarios del proyecto
 - e. Destinación del 20% del Suelo útil residencial o comercio y servicios, para VIPDichas obligaciones deberán ser generadas en el ámbito del mismo proyecto o podrán ser compensadas o trasladadas según lo establecido en el presente Acuerdo.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

2. Para acceder al índice de construcción adicional (ICA): El urbanizador responsable deberá asumir las siguientes obligaciones urbanísticas como cargas generales:
 - a. **Redes matrices de servicios públicos.** Suelo y construcción de redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado. Para el caso de las Unidades de Actuación Urbanística debe presentarse un diagnóstico para el Tratamiento de Aguas Residuales para determinarse las áreas necesarias para la localización de la infraestructura necesaria.
 - b. **Cesión adicional para parques de escala urbana y ecológicos.** Cesiones adicionales de suelo para parques y equipamientos por cada m² de área neta construida adicional correspondiente al indicador que adopte la administración municipal en el marco de la reglamentación del tratamiento de desarrollo, y las condiciones del Fondo de Compensación de Cargas Urbanísticas del Acuerdo 013 de 2017 o el que lo modifique.

Esta carga podrá ser generada en sitio o, en caso de que no se generen parques de escala urbana en el mismo proyecto, podrá ser trasladada en su totalidad al Gran Parque del Río (Meandro), parque ecológico Sierra Chiquita, parques públicos de amortiguación de la Subzona C del humedal Berlín, Nuevo parque urbano de Mocarí o Nuevo parque urbano de Garzones, o compensada en dinero con la siguiente fórmula, al fondo que para el fin establezca la Administración Municipal:

$$CC = AAC (e) * (\text{rango que será reglamentado})$$

Donde:

CC: Carga objeto de compensación

AAC (e): Área Adicional Construida (efectivamente prevista) en metros cuadrados.

Parágrafo. Se podrán establecer estímulos por la incorporación de criterios de sostenibilidad, en el marco de la reglamentación del código de urbanismo y construcción sostenible, en particular asociados a porcentajes de retención de aguas lluvias, permeabilidad y zonas verdes incluidas en cubiertas y terrazas.

Artículo 246. Conformación de áreas de cesión pública en el tratamiento de desarrollo.

Las cesiones obligatorias para parques y equipamientos dentro del aprovechamiento básico serán destinadas únicamente a la consolidación de ambos sistemas. La Secretaría de Planeación Municipal determinará la destinación del suelo dotacional que se genere como cesión.

Las cesiones adicionales se destinarán a la consolidación de la estructura ecológica, de los parques de mayor escala que se señalan en el programa de ejecución, a espacio público en las zonas deficitarias o colindantes, a nodos de parque-equipamiento y a las prioridades que señale el decreto reglamentario del tratamiento de desarrollo.

Las demás normas para la conformación de cesiones son las contenidas en los sistemas de espacio público y de equipamientos del presente Plan, y podrán ser complementadas mediante la reglamentación del tratamiento de desarrollo.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 247. Mecanismos de compensación y traslado.

Cuando las cargas urbanísticas puedan ser objeto de compensación o traslado, según lo contenido en el presente Plan y en el decreto reglamentario del tratamiento de desarrollo, estas se deberán destinar prioritariamente, a conformar los proyectos estratégicos de espacio público y a mejorar la disponibilidad de espacio público y equipamientos en zonas deficitarias de la ciudad, para lo cual el Municipio definirá un sistema de seguimiento de indicadores urbanos a escala de las Unidades de Planificación.

La administración municipal podrá modificar reglamentación del Fondo de Compensación de Cargas Urbanísticas establecido en el Acuerdo 013 de 2017.

Artículo 248. Previsiones para el sistema de reparto

En los procesos de urbanización se deberán prever, como mínimo, las siguientes áreas:

1. El suelo requerido para la conformación de la Estructura Ecológica Principal
2. El suelo requerido para la construcción de vías de la malla vial arterial y para las redes matrices de servicios públicos, de conformidad con los sistemas de reparto de cargas generales.
3. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita para la conformación de la malla vial local, los parques y equipamientos, según la norma definida en el presente Acuerdo.
4. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a las infraestructuras locales de servicios públicos domiciliarios
5. Las franjas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial y franjas de retiro sobre canales, definidas en los perfiles viales.

Todo terreno por urbanizar que se encuentre afectado por suelos de protección por rondas deberá ceder gratuitamente estas franjas, las cuales corresponden a las delimitadas en el presente Plan hasta que se surta el procedimiento de acotamiento de la ronda previsto. Así mismo, el urbanizador deberá contribuir en la ejecución de obras de reforestación, protección y estabilización que demande el área de influencia de estos suelos de protección. Estas zonas no se contabilizarán como parte de las áreas de cesión para parques y equipamientos.

Artículo 249. Normas generales de subdivisión en procesos de urbanización.

Los procesos de urbanización podrán subdividirse por conformación de manzanas o sistema de loteo de acuerdo con las siguientes reglas:

1. **Conformación de manzanas.** En los procesos de urbanización que se adelanten en tratamiento de desarrollo, ya sea por plan parcial o mediante licencia de urbanismo, así como en los que sean fruto de planes parciales de renovación urbana, se podrán generar manzanas que podrán subdividirse en a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:
 - a. El área máxima de una manzana no podrá superar las dos (2) hectáreas, con un frente máximo de 160 metros.
 - b. Cada manzana y supermanzana deberá quedar conformada por vías vehiculares al menos en tres costados, y se deberá dar continuidad a las vías de los barrios vecinos, para evitar la ruptura de la circulación vehicular, peatonal y de bicicletas. El costado que no se delimite por una vía, si esto ocurre, será conformado por las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

- c. Se podrán generar supermanzanas de uso residencial con un área máxima de 5 hectáreas netas urbanizables. Al interior de esta se generarán manzanas de máximo 2 hectáreas cuya conformación deberá atender los literales anteriores. Se exceptúan del requisito de la división en manzanas, las supermanzanas con destinación exclusiva a uso diferente del residencial, las cuales podrán generarse como una unidad predial.
2. **Sistemas de loteo.** Las manzanas resultado del proceso de urbanización podrán subdividirse en unidades prediales mediante cualquiera de los siguientes sistemas:
- a. Sistema de loteo individual: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas, vinculadas directamente al espacio público y deslindadas de las propiedades vecinas. En este sistema de loteo pueden desarrollarse unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliares, multifamiliar o edificaciones de otros usos. Sus dimensiones mínimas son:

Tipo de vivienda	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote
Vivienda de Interés Social y Prioritario	35 m2	3,50 m.
Vivienda Unifamiliar	60 m2	6,00 m.
Vivienda Bifamiliar	94 m2	7,00 m.
Vivienda Multifamiliar	200 m2	9,00 m.

- b. Sistema de loteo por agrupación: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades privadas susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal. No se permite la generación de manzanas o supermanzanas mayores a un área de dos (2) hectáreas, excepto para el desarrollo de nuevos equipamientos cuyo uso requiera de mayores áreas.

Parágrafo. Las normas para subdivisión de predios se regirán por lo establecido en el presente Plan y lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique.

Artículo 250. Exigencia de Vivienda de Interés Prioritario.

En los planes parciales de desarrollo tanto en suelo urbano como de expansión urbana, o en proyectos urbanísticos en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano, se establece la destinación del 20% del suelo útil residencial o comercio y servicios para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario.

El suelo útil residencial para el desarrollo de VIP podrá disponerse en otras zonas de la ciudad mediante mecanismos de compensación a través de los patrimonios autónomos o fondos que creará el Municipio con la finalidad de desarrollar proyectos de Vivienda de Interés Social o de Interés Prioritario.

Cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se localice en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la escritura pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

En todo caso, las áreas correspondientes sólo podrán ser destinadas a este tipo de vivienda y deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios o por el Municipio.

Los proyectos de iniciativa pública o público - privada cuya área construida destinada al uso dotacional corresponda a más del 80% del área total construida y los que en su totalidad se destinen al uso industrial y los proyectos cuya área construida sea destinada en un 70% a VIS, no están sujetos al cumplimiento de la obligación de VIP.

SECCIÓN 2. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

Artículo 251. Tratamiento de Consolidación.

El tratamiento de consolidación es aplicable a las áreas del suelo urbano en donde se propende por conservar la estructura urbana y se permite una transformación moderada de las construcciones siempre que se garantice coherencia entre la intensidad de aprovechamiento del suelo y el sistema de espacio público.

Artículo 252. Ámbito de aplicación del tratamiento de consolidación.

El tratamiento de consolidación aplica:

1. Para predios a los cuales el presente Plan haya asignado el tratamiento de consolidación.
2. Para unidades de actuación urbanística o unidades de gestión de planes parciales que se hayan ejecutado y cumplido con todas las obligaciones del proceso de urbanización de conformidad con la norma aplicable. En estos casos, la unidad de actuación urbanística o unidad de gestión se incorporará al tratamiento de consolidación urbanística manteniendo la norma original del plan parcial.
3. Para agrupaciones, conjuntos de vivienda y barrios de vivienda en serie que se identifiquen en la reglamentación de las UDP y que deban mantener sus condiciones actuales de edificabilidad y volumetría, sin acceder a edificabilidad adicional.

Artículo 253. Modalidades del tratamiento de consolidación.

Se definen tres modalidades del tratamiento de consolidación:

1. **Urbanística:** Se asigna a sectores con bajo potencial de transformación por su estructura tipológica, predial y estado de desarrollo actual.
2. **Densificación moderada:** Se asigna a sectores que se encuentran en dinámica de densificación o tienen potencial para la densificación, en donde la transformación física limitada no afecta significativamente los estándares de soportes públicos.
3. **Sectores urbanos especiales:** Se asigna a sectores ocupados por equipamientos y grandes superficies, en las cuales la tipología excéntrica suele manifestar bajas alturas.

Artículo 254. Aprovechamiento en el tratamiento de consolidación.

Se establecen las siguientes condiciones de aprovechamiento para las modalidades del tratamiento de consolidación:

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

1. **Aprovechamiento para la modalidad Urbanística:** La edificabilidad asignada por las UDP será la actual o la aprobada por la licencia urbanística, según determine la UDP.
2. **Aprovechamiento en la modalidad Densificación Moderada:**
La asignación de rangos de edificabilidad se realizará mediante las UDP, las cuales tomarán como insumo el Documento Técnico de Soporte, en todo caso, la edificabilidad básica reconocerá la media existente y permitirá edificabilidades máximas de 6, 8 y 12 pisos, según sea definido por las UDP, contra asunción de cargas adicionales y establecerá los índices de ocupación y demás condiciones volumétricas.

RANGO	EDIFICABILIDAD BÁSICA				EDIFICABILIDAD MÁXIMA			
	IO	IC	ALTURA	CESIONES	IO	IC	ALTURA	CARGAS Y CONDICIONES DEFINIDO POR UDP
BAJO	A DEFINIR POR LA UDP CON BASE EN EL DTS				DEFINIDO POR UDP CON CARGAS URBANÍSTICAS		6	
MEDIO							8	
ALTO							12	

3. **Aprovechamiento en la modalidad Sectores Urbanos Especiales:** Tendrán una edificabilidad base de 1.0 sobre área neta o 3 pisos sobre área útil, con índice de ocupación máximo de 0.7 sobre área útil. Se permite el aumento de edificabilidad, con cargas diferenciadas según se trate de equipamientos o de usos comerciales y de servicios y reducción progresiva del índice de ocupación, según se asigne en las UDP.

Para equipamientos se establece un índice de construcción sobre área neta máximo de 5.0, y para comercio y servicios en esta modalidad del tratamiento, un índice de construcción sobre área neta máximo de 6.0. Podrán generarse ampliaciones a las áreas actuales construidas, previo cumplimiento de las acciones de mitigación de impactos que sean aplicables a los usos y escalas. Asimismo, mediante nodos de equipamientos se podrá acceder a las condiciones de edificabilidad aplicables a estos nodos, según la norma del sistema de equipamientos.

Parágrafo. En la Modalidad de Densificación Moderada, las edificaciones que se desarrollen dentro de la altura básica podrán desarrollar hasta un (1) nivel adicional destinado a estacionamientos, el cual no contará dentro de la edificabilidad permitida. Las edificaciones con altura superior a seis (6) pisos podrán desarrollar hasta dos (2) niveles adicionales destinados a parqueadero, los cuales no contarán dentro del cálculo de edificabilidad permitida.

Hasta un máximo del 50% del área en primer piso que se destine a equipamiento comunal, adicional a los niveles de parqueadero, no contará dentro del área neta construida para el cálculo del índice de construcción.

Artículo 255. Asignación de cargas en tratamiento de consolidación.

En tratamiento de consolidación se podrá acceder a la edificabilidad adicional, previo pago de compensaciones por cargas urbanísticas, las cuales serán establecidas en el decreto reglamentario del Fondo de Compensación de Cargas Urbanísticas que se adopte en el marco del Acuerdo 013 de 2017 el que lo modifique o lo complemente

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

SECCIÓN 3. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 256. Tratamiento de Renovación Urbana.

Aplica para sectores en los cuales se busca recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de la ciudad para, detener procesos de deterioro físico y ambiental; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la rehabilitación de los bienes históricos y culturales.

Artículo 257. Ámbito de aplicación del tratamiento de Renovación Urbana.

El tratamiento de renovación urbana aplica:

1. Para predios a los cuales el presente Plan haya asignado el tratamiento de renovación urbana, en cualquiera de sus modalidades.
2. Para predios o conjuntos de predios colindantes, cuya superficie sume al menos 5.000 m² en tratamiento de mejoramiento integral, y sobre los cuales se plantee por parte de la administración o de al menos uno de los propietarios del área, la realización de proyectos urbanísticos cuya edificabilidad supere lo asignado al sector. Esta incorporación al tratamiento de renovación se formalizará mediante el acto que expida las determinantes del plan parcial. Sólo se podrán incorporar al tratamiento ámbitos de proyectos que se ubiquen sobre corredores viales arteriales, colectores o intermedios, cuyo perfil supere los 12 m.
3. Para proyectos estratégicos que adelante la administración municipal en el marco del programa de ejecución del presente Plan y que requieran de la gestión predial e inmobiliaria para la implementación, conforme al acto administrativo que expida la Secretaría de Planeación Municipal.

Artículo 258. Modalidades del tratamiento de renovación urbana.

Se definen dos modalidades del tratamiento de consolidación:

1. **Reactivación:** Corresponde a las zonas en las cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas al, interior de los predios con el fin de promover la redensificación de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás. Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Se desarrollan mediante licencias de reurbanización y construcción sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial.
2. **Redesarrollo:** Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos. Se desarrollan por plan parcial.

Parágrafo. Los predios a los que les aplique la modalidad de reactivación, con área de terreno superior a 1 hectárea, podrán optar por la modalidad de redesarrollo para formular y ejecutar un plan parcial.

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 259. Aprovechamiento urbanístico en el tratamiento de renovación urbana.

Se establecen las siguientes condiciones de aprovechamiento para las modalidades del tratamiento de renovación urbana, según lo dispuesto en el presente cuadro:

RENOVACIÓN MODALIDAD	EDIFICABILIDAD BÁSICA			EDIFICABILIDAD MÁXIMA			VIP
	IO	ALTURA /I.C.	CESIONES	IO	ALTURA/I.C.	CARGAS ADICIONALES	
REACTIVACIÓN	Según UDP	4 pisos I.C. de 2.0	N.A.	Según UDP	15 pisos	Según UDP	N.A.
REDESARROLLO	Según PP	Según PP	N.A.	Según PP	Según PP	Según PP	N.A.

Los aprovechamientos mayores se podrán obtener contra cargas urbanísticas que pueden ser generadas en sitio o ser compensadas con pago al fondo, destinadas a espacio público y vías.

En la modalidad de reactivación la altura será libre en sectores frente al río Sinú. Para acceder a la edificabilidad adicional es necesario la asunción de cargas adicionales, así como la reducción progresiva del índice de ocupación.

Parágrafo. La asignación de rangos de edificabilidad se realizará en las UDP, que establecerán además las condiciones volumétricas, tomando como insumo los lineamientos definidos en el Documento Técnico de Soporte.

Artículo 260. Asignación de aprovechamientos y cargas en tratamiento de Renovación Urbana.

Para el tratamiento de renovación urbana se establece un potencial de aprovechamiento básico, sujeto al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas o cargas locales, y un aprovechamiento adicional sujeto al cumplimiento de cargas locales adicionales y cargas generales.

1. Para acceder al índice de construcción básico (ICB), el urbanizador responsable deberá cumplir con la totalidad de exigencias como cargas locales, así:
 - a. Generación de las acciones de mitigación a que haya lugar según el tipo y escala del uso, de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo
 - b. Construcción de redes locales y secundarias de servicios públicos domiciliarios del proyecto.
 - c. Dichas obligaciones deberán ser generadas en el ámbito del mismo proyecto o podrán ser compensadas o trasladadas según lo establecido en el presente Acuerdo.
2. Para acceder al índice de construcción adicional (ICA), se deberán asumir obligaciones urbanísticas adicionales en proporción al aumento de edificabilidad cargas generales. Para optar por el índice de construcción adicional en modalidad de reactivación, el proyecto deberá adelantar el englobe de al menos tres predios o un frente mayor a 20 metros.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

SECCIÓN 4. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Artículo 261. Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Identifica, orienta y regula las actuaciones urbanísticas que se requieren para solucionar los déficits de soportes urbanos cualificados y mitigar los impactos causados por riesgos de remoción en masa y/o inundación, para lograr la articulación de estas zonas con los diferentes sistemas estructurantes. Se aplica en asentamientos humanos de origen informal o barrios con procesos incompletos de urbanización, en los cuales se haya desarrollado o no procesos de legalización, con el fin de lograr un equilibrio y cualificación en el entorno construido, y en sectores ya desarrollados definidos en condición de riesgo que requieren estudios puntuales.

Artículo 262. Ámbito de aplicación del tratamiento de Mejoramiento Integral.

El tratamiento de Mejoramiento Integral aplica:

1. Para predios a los cuales el presente Plan haya asignado el tratamiento de Mejoramiento Integral en cualquiera de sus modalidades.
2. Para predios que sean objeto posterior de procesos de legalización urbanística de conformidad con el Decreto 1077 de 2015 o sus modificaciones, y se encuentren previamente en otros tratamientos.

Artículo 263. Modalidades del tratamiento de Mejoramiento Integral.

Se definen dos modalidades del tratamiento de Mejoramiento Integral:

1. **Modalidad complementaria:** Se asigna en sectores que por su alto deterioro urbano o bajo estado de lo público admiten poca edificabilidad.
2. **Modalidad reestructurante:** Se asigna sobre vías principales y en sectores con mejor condición urbanística, que admiten mayor edificabilidad.

Parágrafo. En las UDP se podrán establecer las demás condiciones que se requieran para la correcta aplicación del tratamiento de mejoramiento integral.

Artículo 264. Edificabilidad en el tratamiento de Mejoramiento Integral.

Se definen conforme al siguiente cuadro:

MEJORAMIENTO MODALIDAD	EDIFICABILIDAD BÁSICA			EDIFICABILIDAD MÁXIMA			VIP
	IO	ALTURA /I.C.	CESIONES	IO	ALTURA/I.C.	CARGAS ADICIONALES	
COMPLEMENTARIA	Según UDP	2 pisos	N.A.	Según UDP	5 pisos 8 pisos sobre malla vial arterial y colectora	Según UDP	N.A.
REESTRUCTURANTE	Según PP	2 pisos	N.A.	Según UDP	8 pisos 12 pisos sobre malla vial arterial y colectora	Según UDP	N.A.

SECCIÓN 5. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 265. Tratamiento de Conservación.

Tiene por objeto proteger el patrimonio cultural del municipio representado en los inmuebles y las áreas que poseen valores urbanísticos, históricos, arquitectónicos y ambientales, recuperando y poniendo en valor las estructuras representativas de una época del desarrollo de la ciudad, e involucrándolas a la dinámica y las exigencias del desarrollo urbano contemporáneo, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial. Las condiciones de manejo del patrimonio material inmueble urbano se establecen en el componente general del presente Plan.

Artículo 266. Ámbito de aplicación del tratamiento de Conservación.

El tratamiento de conservación aplica:

1. Para el Centro Histórico, según el ámbito determinado en el presente Plan y se precisa mediante el Plan Especial de Manejo y Protección.
2. Para Inmuebles de interés cultural contenidos en el presente Plan y los que se declaren mediante actos posteriores en cumplimiento de la normatividad vigente.

Parágrafo. La administración municipal reglamentará las instancias y entidades competentes para otorgar autorizaciones y permisos para la intervención de bienes de interés cultural, el control y seguimiento a su ejecución, y las dependencias o entidades encargadas de adelantar las actuaciones para incluir y excluir bienes de interés cultural del inventario municipal.

Artículo 267. Lineamientos normativos para el Centro Histórico.

Las normas aplicables al Centro Histórico son las definidas en el Plan Especial de Manejo y Protección Acuerdo 224 de 2019, en armonización con la Unidad de Planificación para esta área de la ciudad.

Artículo 268. Normas aplicables para inmuebles de interés cultural.

Las normas aplicables a los Inmuebles de Interés Cultural serán las contenidas en el presente artículo, las que se asignen asignaron en el Plan Especial de Manejo y Protección y las Unidades de Planificación, cuando apliquen, así:

1. Manejo arquitectónico: Las intervenciones en BIC deberán propender por:
 - a. Conservar los valores culturales del bien.
 - b. La mínima intervención, entendida como las acciones estrictamente necesarias para su conservación, con el fin de garantizar su estabilidad y sanearlo de las fuentes de deterioro.
 - c. Tomar las medidas necesarias que las técnicas modernas proporcionen para garantizar la conservación y estabilidad del bien.
 - d. Permitir la reversibilidad de la intervención, si en el futuro se considera necesario.
 - e. Respetar la evolución histórica del bien y abstenerse de suprimir agregados sin que medie una valoración crítica de los mismos.
 - f. Reemplazar o sustituir solamente los elementos que sean indispensables para la estructura. Los nuevos elementos deberán ser datados y distinguirse de los originales.
 - g. Documentar todas las acciones e intervenciones realizadas.
 - h. Ser legibles las nuevas intervenciones.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

2. Condiciones para los usos: Deberá velarse porque:
 - a. No alberguen usos del suelo que pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos originales del inmueble y los diversos elementos o partes que son objeto de protección.
 - b. Las obras necesarias para su correcto funcionamiento correspondan a los tipos de obras aplicables según el nivel permitido de intervención, y estén conformes a lo dispuesto por la ficha normativa correspondiente.

SECCIÓN 6. NORMAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 269. Principios para la definición de tipologías.

Las Unidades de Planificación podrán precisar la norma volumétrica, determinando las condiciones de altura, aislamiento hacia predios vecinos, aislamiento entre edificaciones, retrocesos, remates, ocupación y demás aspectos para cada uno de los tratamientos y sus modalidades, teniendo en cuenta 2 principios:

1. Conformar un paisaje urbano armónico, que permita la diversidad, pero a la vez la continuidad del perfil vial y la visibilidad y seguridad del espacio público.
2. Facilidad para implementar medidas de urbanismo y construcción sostenible, que promuevan la permeabilidad del suelo siempre que sea posible, la reducción de escorrentías, el confort térmico en el espacio público y la reducción de consumos de energía.

Artículo 270. Tipologías arquitectónicas.

Se determinan 4 tipologías que guiarán la reglamentación volumétrica de las UDP:

3. **Tipología Continua:** Es la edificación que se adosa a otras por sus costados laterales y respeta su aislamiento posterior
4. **Tipología Pareada:** Es la edificación que se adosa por uno de sus linderos al predio o edificación colindante y en el lindero opuesto se exige aislamiento lateral, conservando siempre el aislamiento posterior.
5. **Tipología Aislada:** Es la edificación que respeta los aislamientos laterales y posteriores respecto de los linderos del predio por todos sus costados.
6. **Tipología en Plataforma.** Corresponde a la edificación que en sus 2 a 3 primeros pisos posee construcción adosada a los predios colindantes por sus linderos laterales, respetando el aislamiento posterior, y desde el tercer o cuarto piso prevé aislamientos.

Artículo 271. Restricción aeronáutica.

Las nuevas edificaciones y estructuras que pretendan desarrollarse o ampliar su altura en las superficies de despeje o aproximación alrededor del aeropuerto, deberán contar previamente con concepto técnico emitido por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil o la entidad que haga sus veces y consideraciones de las normas internacionales, para determinar la incidencia de la construcción y las restricciones de altura de conformidad con el Plan Maestro aeroportuario vigente.

En un radio de 13 kilómetros con respecto al borde de pista, no se permiten actividades agrícolas y pecuarias a cielo abierto en suelo urbano y de expansión; las granjas piscícolas existentes deberán implementar medidas para evitar la atracción aviar. No se permiten

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

plantas de tratamiento de residuos peligrosos, ni hornos crematorios. Los sistemas de saneamiento, en el marco de las licencias ambientales, propenderán por implementar medidas para controlar el peligro aviar. En un área de 4 km. a la redonda, no se podrán implementar lagunas artificiales de amortiguación ni ubicar plazas de mercado.

En los polígonos de expansión 10-B y 11-B se restringen los usos residenciales y de equipamientos colectivos, y deberán orientarse a usos industriales y logísticos que no impliquen la generación de peligro aviar y cuya altura será determinada por concepto técnico de Aeronáutica Civil.

En la ficha normativa de la UDP, se definirán las restricciones de uso del suelo en el área más próxima a las pistas y las restricciones de altura de conformidad con el Plan Maestro aeroportuario vigente y el documento de Usos de suelo en las áreas aledañas al aeropuerto, en coordinación con la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil.

Artículo 272. Lineamientos urbanísticos en áreas contiguas a la franja del derecho de vía y suelos de protección.

La Administración Municipal reglamentará las condiciones específicas de las áreas de terreno contiguas al derecho de vía y de las áreas contiguas a los suelos de protección, a fin de establecer condiciones normativas, que permitan mantener o reducir las densidades habitacionales, los usos y actividades que se desarrollen en dichas franjas, para facilitar la convivencia segura de la operación y de sus habitantes.

Artículo 273. Adecuación de canales urbanos.

La franja que se adecúe a cada lado de los canales urbanos procurará contar con un ancho básico de 12 metros, el cual podrá albergar franjas peatonales, de bicicleta, mobiliario, vegetación, sistemas de drenaje urbano sostenible, adicionales a los carriles vehiculares, siempre que cumplan con su función de transición y amortiguación del canal.

Cuando el ancho del perfil vial no permita la adecuación de la franja señalada con el ancho básico de 12 m., o cuando la optimización del canal implique una reducción en los espacios de circulación, se podrá disponer de una dimensión menor siempre que se atiendan los mismos principios de manejo.

Artículo 274. Equipamiento comunal privado.

En proyectos que se desarrollen por el sistema de agrupación, en edificaciones multifamiliares de usos residenciales con más de cinco (5) unidades de vivienda o que sean de uso comercial, servicios, industrial, dotacional que cuenten con más de 800 metros cuadrados de construcción y que compartan áreas comunes, se deberá prever equipamiento comunal privado, así:

1. Uso Residencial: Para vivienda unifamiliar o bifamiliares, doce metros cuadrados (12 m²) por cada lote o unidad de vivienda que se contemplen. Para vivienda multifamiliar, quince metros cuadrados (15 m²) por cada cien metros cuadrados (100 m²) de área neta del uso.
2. Usos diferentes al Residencial: Doce (12) metros cuadrados por cada ciento veinte (120) metros cuadrados de área neta del uso del proyecto.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

En todos los casos, del total de equipamiento comunal privado resultante se destinará como mínimo el 30% para zonas recreativas y de encuentro, y el 15 % para servicios comunales y áreas administrativas; el porcentaje restante se destinará para estacionamientos de visitantes y zonas de circulación internas requeridas para garantizar la integración de zonas del proyecto.

Parágrafo. Se excluyen de la exigencia de equipamiento comunal privado los usos dotacionales de carácter público.

Artículo 275. Antejardines.

Las dimensiones de antejardines serán establecidas por las UDP y el decreto reglamentario del tratamiento de desarrollo, para lo cual deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

1. En tratamiento de conservación, se regirá por la tipología original de la edificación o la predominante de manzana determinada por los bienes de interés cultural existentes.
2. En equipamientos sociales, la dimensión del antejardín deberá permitir la circulación y aglomeración de personas e integración al espacio público.
3. En tratamiento de consolidación urbanística, prevalece la norma original de la urbanización.
4. En tratamiento de mejoramiento integral, cuando el acto de legalización no previó antejardines, las UDP definirán la dimensión del antejardín.
5. En el resto de los tratamientos, la dimensión del antejardín dependerá del ancho del perfil vial.
6. No se exigirá antejardines contra parques ni contra franjas de control ambiental de las vías.
7. En el área de antejardín se podrán disponer soluciones de acceso a los predios, zonas de ascenso y descenso y car lobbies. En ningún caso podrán ocupar espacio público, andenes o vías y tendrán la inclinación máxima y anchos establecidos por la Norma Técnica Colombiana de Accesibilidad de las Personas al Medio Físico (NTC 4143, NTC 5610) y el Decreto Nacional 798 de 2010 sobre estándares urbanísticos, o las normas que las modifiquen. Las soluciones de acceso o ascenso y descenso no podrán alterar el nivel del andén ni generar ningún tipo de afectación sobre la continuidad del espacio público.
8. Cuando la licencia de urbanismo o acto de legalización no contemple antejardín, el inicio de la rampa deberá retroceder un (1) metro con respecto al paramento de construcción.
9. No se podrán cubrir de manera permanente ni se podrán ocupar con construcciones ni con semisótanos. Los semisótanos deberán construirse dentro de la línea de paramento de la construcción.
10. En áreas de actividad de Ejes Múltiples y Zonas de Actividad Económica dentro de las Áreas de Actividad Residencial, los antejardines podrán albergar usos temporales. Para el efecto, la Administración municipal reglamentará el uso de antejardines y los incentivos para su articulación funcional o cesión al espacio público en el marco regulatorio de aprovechamiento económico del espacio público.

Parágrafo. Se podrá ceder la zona de antejardín, siempre que este sea mayor a 3 m. a cambio de un piso de altura, siempre que dicha cesión se realice a lo largo de toda la manzana y con presentación previa de un proyecto específico, que será evaluado y

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

aprobado por la Administración. El área que se ceda y se incorpore al espacio público podrá ser adecuada como bahía de estacionamiento o zona azul, regulado por la Administración municipal.

Artículo 276. Accesos.

Los accesos vehiculares a edificaciones deberán iniciar a menos de 15 metros con respecto al punto de terminación de la curva de sardinel de la esquina más próxima.

Se deberá asegurar el acceso por vías locales o secundarias. Cuando el predio sólo cuente con linderos sobre vías arteriales, se deberá prever el acceso por la vía de menor jerarquía o calzada de servicio.

Artículo 277. Pisos destinados a parqueo y tratamiento de fachadas activas.

En las edificaciones destinadas como uso principal a vivienda u oficinas, no se contabilizarán dentro de la altura permitida ni dentro de los índices de construcción, hasta dos pisos, siempre y cuando estos se destinen a servicios comunales y/o parqueo. En estos dos pisos se podrán combinar zonas comunes con áreas vendibles sin contar en la altura, siempre que los usos vendibles no superen el 30% del área del piso.

En los usos comerciales, dotacionales, de servicios y de comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto, los pisos destinados a parqueo contarán dentro de la altura.

Todo piso por encima del nivel de terreno que albergue parqueaderos ya sea en edificaciones destinadas exclusivamente a este servicio o en edificios para otros usos que incorporen parqueaderos públicos y/o privados, deberá asegurar un manejo de fachada que minimice el impacto negativo en el paisaje. Toda fachada visible desde el espacio público deberá generar un tratamiento en los pisos de parqueo que imite el estacionamiento, como celosías, fachadas verdes o usos con fachada o ingresos, que cubra al menos el 60% de la superficie.

No se permite la entrega de proyectos con culatas en obra negra. Los propietarios y constructores de los proyectos son responsables por el cumplimiento del acabado de culatas por todos los costados que así lo requieran.

Artículo 278. Altura de entrepiso.

Para efectos de la aplicación de la norma de alturas de edificaciones y aislamientos laterales, la altura máxima de piso entre placas, medidos entre sus afinados superiores, o entre placa y cubierta inclinada se contabilizará en 4.00 metros para usos diferentes al residencial y 3.80 metros para uso residencial, excepto para vivienda de interés social y prioritaria, cuya altura de entrepiso será de 3,00. Los niveles que superen esta altura se contabilizarán como piso. La altura libre entre placas será como mínimo de 2.40 metros para vivienda de interés social y prioritaria, y de 2,60 metros para el resto de los usos.

Los tanques de agua, cuartos de máquinas y otros elementos de remate de las edificaciones deberán estar de acuerdo con la solución y volumetría general de la edificación. Las áreas de estos elementos no sumarán el área construida, ni se tendrán en cuenta para la altura de la edificación.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 279. Salubridad de las edificaciones.

Las edificaciones, sin importar su uso, deberán garantizar la salubridad de sus espacios interiores, en especial los destinados a permanencia de personas, y el cumplimiento de las normas técnicas para atención a usuarios, accesibilidad universal y seguridad y salud en el trabajo.

Todos los espacios habitables de las viviendas y equipamientos de educación y bienestar deberán tener ventilación e iluminación natural por fachadas, patios o aislamientos, nunca por las culatas; cuando esta ventilación e iluminación no sea posible en baños, cocinas, auditorios o similares, se deberán desarrollar medidas de ventilación mecánica e iluminación artificial adecuadas.

El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por 15 m², lo cual será verificado en el trámite de licencias urbanísticas.

Artículo 280. Cerramiento.

Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, de hasta 1.50 metros de altura en materiales que permitan el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.50 metros, desde el nivel de andén.

En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.

En el tratamiento de conservación, los cerramientos deberán conservar la tipología, material y valores patrimoniales originales del inmueble.

Los cerramientos de carácter temporal se podrán realizar únicamente en predios sin urbanizar o edificar. Los cerramientos temporales se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.

Artículo 281. Normas generales para el proceso de urbanización o reurbanización.

Todos los proyectos deben asegurar continuidad del trazado urbano, atendiendo en todo caso las normas sobre tamaños y frentes máximos de manzana, así como el trazado de la malla vial principal de la ciudad en suelo urbano y de expansión, y los resultados de los estudios de tránsito que sean aplicables según los usos del suelo previstos. Estos estudios de tránsito no podrán eximir de la obligación de cumplimiento de las normas sobre conformación de manzanas ni la continuidad de la malla vial arterial y colectora.

Artículo 282. Obligaciones generales del urbanizador.

En proyectos de desarrollo o renovación que involucren la obtención de licencias de urbanización, o que siendo licencias de construcción involucren intervenciones sobre espacio público, el urbanizador o constructor responsable deberá asegurar el diseño, construcción y dotación de las cesiones públicas para parques; la adecuación y empujamiento de las cesiones públicas para equipamientos; el diseño, construcción y señalización de todas las vías locales e intermedias incluidas en el correspondiente desarrollo urbanístico, incluyendo andenes, sardineles, calzadas, separadores y demás

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

elementos que conformen los perfiles viales; la construcción de redes locales de servicios públicos de conformidad con los lineamientos de las empresas prestadoras de servicios públicos; Las obligaciones sobre disposición de residuos de construcción y demolición de acuerdo con la Resolución 472 de 2017 del Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible o el que lo modifique, y las demás que le correspondan de conformidad con el presente Acuerdo y la normatividad aplicable a la materia.

Artículo 283. Entrega de zonas de cesión urbanística.

El urbanizador responsable deberá hacer entrega material y jurídica de las zonas de cesión urbanística. Las obras de estas cesiones deberán ser recibidas materialmente mediante acta expedida por la entidad responsable de su administración y mantenimiento según su tipo, y posteriormente deberán ser escrituradas al Municipio, para que ingresen al inventario de bienes públicos municipales.

Las áreas de cesión existentes al momento de entrada en vigencia del presente Plan, de proyectos ejecutados y con licencias de urbanización que no estén vigentes, y que no hayan sido escrituradas al Municipio, tendrán un plazo máximo de 3 años para regular su situación mediante entrega física y escrituración, luego de lo cual la Administración podrá decretar la condición resolutoria de la licencia de urbanización, según las normas aplicables.

En la reglamentación del tratamiento de desarrollo se detallará el procedimiento para la entrega de cesiones urbanísticas, la cual permitirá la entrega anticipada de zonas de cesión y la entrega parcial de cesiones, según la ejecución de etapas urbanísticas acorde con la licencia de urbanización o el proyecto urbanístico general, conforme con la normativa aplicable a la materia.

Artículo 284. Cargas generales y locales.

Se consideran cargas del desarrollo urbanístico las siguientes:

1. Cargas generales:
 - a. Suelo y adecuación de elementos de la estructura ecológica principal, incluidos los parques públicos de la Subzona C del humedal Berlín
 - b. Suelo y adecuación de áreas en riesgo no mitigable
 - c. Suelo y construcción de la malla vial arterial
 - d. Suelo y construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios
 - e. Compensaciones a los propietarios de inmuebles de interés cultural.
2. Cargas locales:
 - a. Suelo y construcción de la malla vial local e intermedia
 - b. Suelo y dotación de las zonas de cesión pública obligatoria para parques y equipamientos.
 - c. Suelo y construcción de las redes secundarias y locales de servicios públicos domiciliarios.
 - d. Costos de formulación del plan parcial, cuando aplique.

Artículo 285. Urbanización en zonas de amenaza alta o media o condición de riesgo.

El desarrollo en suelos zonificados en amenaza alta y media, o en condición de riesgo, se condiciona a la realización de estudios de detalle. Estos estudios estarán a cargo del promotor y/o urbanizador dentro de los planes parciales o licencias de urbanización. El

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

suelo que se determine en amenaza no mitigable mediante estos estudios podrá adecuarse como parque inundable, en proporción de 1 a 2, hasta máximo 30% de la obligación

Artículo 286. Áreas para la formulación de planes parciales.

En suelo urbano y de expansión, el área neta urbanizable mínima para la formulación de un plan parcial de desarrollo será de 6.5 hectáreas. Cuando en el área de expansión existan predios con áreas menores, los planes parciales deberán delimitarse con otros predios para alcanzar el área mínima.

En tratamiento de renovación urbana, el área mínima para la formulación de planes parciales será de 10.000 m² o una manzana.

Cuando se acceda a plan parcial de renovación en zonas a las que se haya asignado el tratamiento de mejoramiento integral, el área mínima de terreno será de 5.000 m².

Artículo 287. Formulación y ejecución de planes parciales.

La formulación y ejecución de planes parciales deberá considerar los siguientes criterios:

1. Conformar una pieza completa de ciudad con continuidad frente a la estructura urbana.
2. Asegurar la continuidad de la red vial y complementar el espacio público y los equipamientos existentes.
3. Incorporar y precisar geoméricamente las determinantes de estructura urbana contenidas en el presente Plan, en especial sobre la conformación de la red vial y el espacio público.
4. Generar primeros pisos activos sobre el espacio público, que eviten la generación de condiciones de inseguridad o discontinuidad visual.
5. Dar cumplimiento a las normas sobre conformación de cesiones y cargas y obligaciones urbanísticas.
6. Tramitar y obtener licencia urbanística acorde con el proyecto urbanístico, trazado y áreas aprobadas en el decreto de plan parcial.
7. Establecer un cronograma de ejecución como término de vigencia.

Parágrafo 1. Los proyectos desarrollados mediante plan parcial o licencia de urbanización que se encuentren en zonas identificadas con amenaza alta deberán realizar los estudios de detalle que señala el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique y obtener autorización por parte de la autoridad ambiental, previo al trámite de licencias, según corresponda.

Parágrafo 2. En los planes parciales de desarrollo, estos estudios se incorporarán en la formulación y serán objeto de concertación ambiental. Las áreas identificadas en los estudios de detalle como en riesgo no mitigable se considerarán suelo de protección en los proyectos urbanísticos y no serán desarrollables. Sin embargo, conforme a lo que se defina en la concertación ambiental, se podrán habilitar como parques de protección por riesgo y considerados como cesión en una proporción de 2 a 1 (2 m² de parque de protección cuentan como 1 m² de exigencia de cesión), siempre que se adecúen e incorporen a la estructura de espacio público del proyecto.

Artículo 288. Reglamentación de Unidades de Planificación -UDP.

La reglamentación de las UDP atenderá los siguientes principios:

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

1. Promover la mezcla de usos de manera sostenible, habilitando la posibilidad de localizaciones de usos estratégicos mediante medidas de mitigación de impactos.
2. Establecer normas volumétricas que propendan por consolidar el paisaje urbano y a la vez permitan la densificación y renovación sobre los sectores y ejes de mayor potencial y capacidad de soporte del territorio.
3. Definir índices de edificabilidad que propendan por generar mayores áreas libres, lo que se traduce en reducir los índices de ocupación a mayores alturas para generar cesiones y áreas verdes comunes.

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 desarrollarán los siguientes contenidos:

1. Recoger y articularse con las disposiciones generales del POT.
2. No podrán modificar el modelo de ocupación ni las políticas, objetivos y estrategias.
3. No podrán crear nuevos tratamientos o modalidades, ni áreas de actividad o zonas distintas a los definidos en el POT.
4. No podrán reducir los porcentajes mínimos de cargas urbanísticas o las exigencias de aportes las condiciones mínimas para el cumplimiento de estas, frente a los planteados en el presente Plan.
4. La precisión de las normas de edificabilidad, volumetría y mezcla de usos, cuando aplique, en particular la norma de mezcla de usos principal, 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. En las UDP con áreas en tratamiento de desarrollo, la precisión de la estructura urbana principal que definirá las reservas de infraestructura.

Parágrafo 1. En los ámbitos con Actuaciones Urbanas Integrales, los macroproyectos harán las veces de UDP definiendo, además de lo anterior, los elementos de cargas generales que se obtendrán mediante instrumentos de gestión y financiación y los mecanismos de reparto.

Parágrafo 2. Las Unidades de Planificación vigentes al momento de expedición del presente Plan, continuarán vigentes hasta que sean modificadas por los decretos correspondientes a las nuevas UDP, las cuales podrán englobar los ámbitos determinados de las Unidades vigentes o definir nuevos ámbitos.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Parágrafo 3. La determinación de distribución de usos de suelo de las UDP debe tener en cuenta el análisis de mapa de ruido y mitigación de impactos.

SUBCAPITULO 4. USOS DEL SUELO URBANO

Artículo 290. Usos del suelo urbano.

Son 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 las condiciones impuestas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 291. Área Neta del Uso.

La determinación de las escalas de los usos del suelo urbano y de expansión urbana 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.

Artículo 292. Clasificación de actividades económicas - CIIU.

La clasificación de los usos del suelo urbano y de expansión se relaciona con las definiciones de actividades económicas mediante los códigos CIIU, acogidos por la Resolución 139 de 2012 del Departamento Administrativo Nacional de Estadística o la norma que la modifique.

Cuando una empresa o persona desarrolle su actividad económica en varios predios, la norma urbanística únicamente verificará que la actividad efectivamente desarrollada en un establecimiento corresponda a los usos permitidos en el área de actividad reglamentada por la UDP y se encuentre habilitado mediante el cumplimiento de la licencia urbanística y demás condiciones definidas en el presente Plan.

La Secretaría de Planeación Municipal, podrá mediante acto administrativo, clasificar u homologar posteriormente los usos que no estén previstos en la clasificación del presente Plan, o aquellos que se modifiquen en la clasificación CIIU por parte del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, con el fin de asignarle las condiciones normativas definidas en el presente Plan y en las UDP.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 293. 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 presente Plan o la normatividad nacional aplicable, estas serán parte de las obligaciones del urbanizador y/o constructor.

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.

Los usos condicionados 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.

Artículo 294. Categorías de asignación de usos en las áreas de actividad.

Los usos se asignan en 4 categorías en las áreas de actividad:

1. **Uso Principal (P):** Son los usos predominantes que determinan el destino urbanístico de las Áreas de Actividad.
2. **Uso Complementario (C):** Son los usos que, no siendo principales, contribuyen al adecuado funcionamiento del uso predominante, y en consecuencia se permiten en la totalidad del área de actividad.
3. **Uso Condicionado (CD):** Son los usos que no son requeridos para el funcionamiento del uso principal, pero que, bajo las condiciones establecidas en los cuadros de usos por área de actividad y con medidas de mitigación, pueden permitirse.
4. **Uso Prohibido (PR):** Son aquellos usos declarados como incompatibles con los demás debido a que sus impactos urbanísticos no pueden ser mitigados.

Artículo 295. Clasificación de los usos del suelo urbano y de expansión urbana.

Los usos del suelo urbano y de expansión urbana se clasifican en los siguientes grupos:

1. **Residencial:** Es el destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías complementario o condicionado, en cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados.
2. **Comercial:** Es aquel que se desarrolla en establecimientos independientes o agrupados donde se realiza el intercambio de bienes, al por mayor o al por menor. Las actividades comerciales se clasifican con base en el área necesaria para el desarrollo de su operación y el tipo de mercancías que se intercambian, lo cual permite determinar el impacto que ocasionan. Además, se tiene en cuenta aspectos como tipo de

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

- distribución (mayorista o minorista), índole de la demanda (de consumo doméstico o especializado) y frecuencia de la demanda (cotidiana u ocasional).
3. **Servicios:** Es aquel que se desarrolla en establecimientos independientes o agrupados donde se prestan servicios especializados al público, que satisfacen necesidades cotidianas de la población o sirven de soporte a las actividades productivas. Se diferencian con respecto al área construida y el tipo de servicios que se prestan.
 4. **Dotacional:** Es aquel que permite el desarrollo de actividades para el servicio a la comunidad que corresponde al sistema de equipamientos, tendientes a asegurar el acceso a derechos fundamentales y derechos sociales y culturales para el desarrollo individual y colectivo, el cual puede ser ofertado por el sector público y/o privado.
 5. **Industrial:** Es aquel que tiene por finalidad llevar a cabo actividades de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, transformación, tratamiento y/o manipulación de materias primas, para producir bienes o productos. Se clasifican según su impacto y en relación con las tecnologías de producción, ya sean de tipo artesanal o mecanizada.
 6. **Comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto:** Corresponde a usos típicamente comerciales o de servicios, que son generadores de mayores impactos en el entorno, de tipo ambiental, urbanístico o de movilidad, y por lo tanto, su ubicación en el territorio requiere del cumplimiento de medidas de mitigación más estrictas. Se ubican únicamente en las áreas especializadas que definen las UDP con base en los lineamientos contenidos en el Documento Técnico de Soporte del presente Plan.

Parágrafo 1. Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso del suelo una vez se hayan cumplido todas las acciones de mitigación asignadas a cada categoría uso, así como las condiciones y obligaciones señaladas en el presente Plan, previa obtención de la correspondiente licencia urbanística.

Parágrafo 2. El cuadro anexo No. 6 “Clasificación de usos del suelo urbano” se detalla la clasificación de los usos del suelo, su escala y su correspondencia con la clasificación de actividades económicas.

Parágrafo 3. En el área urbana y de expansión no se permiten los usos industriales, de comercio y servicios de alto impacto regional, según se señala en el Presente Plan.

Artículo 296. Uso residencial.

De acuerdo con las características e intensidad de uso residencial, pueden distinguirse 3 tipos de vivienda:

1. **Vivienda Unifamiliar:** Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a un único grupo familiar, dotada de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.
2. **Vivienda multifamiliar:** Es la unidad arquitectónica que tiene más de 2 viviendas en un mismo lote, que están segregadas predialmente y sometidas a régimen de propiedad horizontal, compartiendo áreas comunes, pero disfrutando de áreas privadas.
3. **Vivienda colectiva:** Es la unidad arquitectónica de una o más viviendas en un mismo lote, destinada al alojamiento temporal o permanente de personas pertenecientes a

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

una misma congregación o institución, tales como residencias estudiantiles y viviendas compartidas.

Artículo 297. Uso comercial.

De acuerdo con las características e intensidad de uso comercial, pueden distinguirse los siguientes tipos:

1. Comercialización de productos básicos al por menor. Incluye centros comerciales
2. Comercialización de productos especializados al por menor.
3. Comercialización de productos al por mayor
4. Comercialización de maquinaria y equipo al por mayor
5. Comercio agropecuario

La habilitación de usos comerciales solo se adquiere mediante licencia de construcción.

Artículo 298. Uso de servicios.

De acuerdo con las características e intensidad de uso de servicios, pueden distinguirse los siguientes tipos:

1. Consumo de alimentos y bebidas
2. Servicios personales de primera necesidad
3. Oficinas de servicios financieros y seguros
4. Oficinas inmobiliarias, de asesoría y de consultoría
5. Servicios de alquiler
6. Servicios profesionales
7. Mantenimiento de enseres
8. Servicios de telecomunicación y similares
9. Logística y mensajería
10. Servicios de parqueo
11. Alojamiento
12. Actividades de investigación y desarrollo
13. Actividades creativas, innovación y de entretenimiento

La habilitación de usos de servicios solo se adquiere mediante licencia de construcción.

Artículo 299. Uso de comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto.

De acuerdo con las características e intensidad del uso, pueden distinguirse los siguientes tipos:

1. Mantenimiento y reparación de automotores y motocicletas
2. Expendio de combustible o energía para vehículos eléctricos
3. Aprovechamiento y tratamiento de residuos (Incluye centros de acopio o bodegas y ECAS)
4. Mantenimiento, reparación y talleres especializados
5. Comercio de vehículos automotores
6. Juegos y azar (casinos, bingos, tragamonedas, apuestas, campos de tejo)
7. Alojamiento por horas (moteles y hoteles de paso)
8. Consumo de alcohol (bares, discotecas y licorerías con consumo en sitio)
9. Servicios funerarios
10. Establecimientos para la prestación de servicios sexuales

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 300. Uso industrial.

De acuerdo con las características e intensidad de uso industrial, pueden distinguirse los siguientes tipos:

1. Fabricación de alimentos
2. Fabricación de bebidas
3. Fabricación de textiles, cuero y calzado
4. Procesamiento y fabricación de artículos de madera, papel y cartón
5. Procesamiento de combustibles, químicos y sustancias explosivas
6. Fabricación de productos de metalurgia, maquinaria, equipo y similares
7. Fabricación de productos electrónicos, informáticos, comunicación, iluminación y similares
8. Fabricación de vehículos y partes
9. Manufactura en general

Artículo 301. Uso dotacional.

La clasificación del uso dotacional corresponde a la definida en el sistema de equipamientos, por lo cual se distinguen los siguientes tipos:

1. Dotacional para servicios sociales
2. Educación formal
3. Educación no formal
4. Cultura
5. Deporte
6. Recreación
7. Salud
8. Bienestar Social
9. Culto
10. Desarrollo comunitario
11. Dotacional de servicios básicos
12. Seguridad Ciudadana
13. Defensa y Justicia
14. Servicios de la Administración Pública
15. Abastecimiento de Alimentos
16. Cementerios
17. Servicios básicos asociados al sistema de movilidad
18. Servicios básicos asociados a sistemas matrices de prestación de servicios públicos
19. Dotacional de productividad
20. Recintos de exposiciones y convenciones
21. Centros de albergue animal
22. Centros de economía naranja.

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE USOS DEL SUELO URBANO

Artículo 302. Usos incompatibles en suelo urbano y de expansión.

En el área urbana y de expansión del Municipio no se permiten los siguientes usos industriales, de comercio y servicios:

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

1. Procesamiento de combustibles, químicos, plástico, caucho y sustancias explosivas de mediana a gran escala.
2. Fabricación industrializada de pulpa de papel, cartón, aserraderos y similares, excepto de tipo artesanal.
3. Curtiembres.
4. Fabricación de aceites, tabaco y bebidas, incluidas gaseosas, excepto de tipo artesanal.
5. Elaboración de chocolates, cacao y farináceos, excepto de tipo artesanal.
6. Pasteurización y elaboración industrializada de derivados de la leche.
7. Piscicultura y actividades pecuarias (Cría de especies mayores y menores).
8. Elaboración de insumos agropecuarios como semillas, concentrados para animales y químicos.
9. Procesamiento, conservación, embalaje y distribución de productos y subproductos del campo como trilladoras, molinerías, descafeinado, tostión, molienda y derivados del café; refinación de azúcar, procesamiento y conservación de productos cárnicos, mataderos o plantas de sacrificio animal (excepto expendio de carne).
10. Fabricación de cemento, arcilla y vidrio, excepto fabricación artesanal de productos cerámicos y porcelana.
11. Fabricación de llantas, neumáticos, plástico, pinturas, jabones, plaguicidas, abonos y químicos.
12. Fabricación de vehículos y autopartes.
13. Tratamiento y disposición de residuos peligrosos y/o especiales.
14. Exploración, extracción y refinación de minerales.

Parágrafo. Los usos no permitidos en suelo urbano deberán reubicarse fuera del perímetro urbano, en corredores viales de servicios o suelo suburbano industrial, cuyo régimen de usos permita estas actividades.

Para facilitar la reubicación de estas actividades, los predios donde actualmente se ubican en suelo urbano podrán acogerse al tratamiento de renovación urbana, de modo que se habilite el suelo actual para otros usos urbanos compatibles con el entorno.

Artículo 303. Condiciones específicas para equipamientos de abastecimiento de alimentos (plazas de mercado).

Para la intervención de las plazas de mercado existentes se definen las siguientes condiciones:

1. La Plaza de Mercado Central cuenta con permanencia del uso dotacional. Las intervenciones en la plaza de mercado se enmarcarán en el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico, el cual definirá las condiciones normativas de usos y manejo volumétrico a considerar para la operación del mercado. Deberá presentar un estudio de tránsito con los alcances dispuestos en el presente Plan, en donde se definan las rutas de carga desde las vías principales y se asegure la realización maniobras de cargue y descargue al interior del predio, sin afectar el espacio público circundante.
2. El supermercado de Oriente (plaza de mercado) cuenta con permanencia del uso dotacional, y deberá asegurar a lo largo de su operación las acciones generales de mitigación de impactos urbanísticos. Deberá realizar durante los 12 meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Acuerdo, un estudio de tránsito que defina

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

además las rutas de carga desde las vías principales, que asegure que las maniobras de cargue y descargue se realicen al interior del predio, sin afectar el espacio público circundante. Las futuras ampliaciones del área construida o incorporación de otros usos complementarios en la edificación, que se realicen en el predio deberán contar con plan de mitigación de impactos y estudio de tránsito.

Los predios colindantes o con frente al supermercado a los cuales les sea aplicable el tratamiento de desarrollo y que no cuenten con planes parciales o licencias urbanísticas adoptadas, deberán prever un aislamiento frontal o antejardín mínimo de 10 metros contados desde el límite normativo del perfil vial.

3. La Plaza de Mercado del Sur Oriente cuenta con permanencia del uso dotacional. Deberá adelantar un plan de mitigación de impactos a partir de los diseños existentes, incluyendo un estudio de tránsito que deberá definir la geometría de los accesos que reduzcan la formación de colas sobre la vía principal, las rutas de carga desde las vías principales y se asegure que las maniobras de cargue y descargue se realicen al interior del predio sin afectar el espacio público. El plan de mitigación deberá incorporar en los análisis un radio de influencia de al menos 200 m. a la redonda, y se podrán establecer lineamientos para el manejo de los proyectos de renovación urbana. La UDP definirá las condiciones de uso específicas de la zona de influencia de la plaza de mercado de acuerdo con lo definido en el DTS del presente Acuerdo.

Artículo 304. Condiciones de usos y localización de plazas de mercado.

Se establecen además las siguientes condiciones:

1. No se permite la implantación de equipamientos educativos, de salud y recreativos a menos de 500 metros de las plazas de mercado. Podrán implantarse equipamientos sociales y de servicios básicos, así como equipamientos de bienestar orientados a la atención de la población usuaria de las plazas.
2. Al interior del perímetro urbano y de expansión sólo se podrán desarrollar nuevas plazas de mercado de escala urbana, en áreas en tratamiento de renovación, desarrollo o consolidación de sectores urbanos especiales. Deberán realizar un manejo adecuado de residuos y de aguas servidas.

Artículo 305. Condiciones específicas para terminales de transporte.

El Plan Maestro de Movilidad definirá la localización y habilitación de terminales o paraderos satélites y la construcción de nuevas terminales de transporte, y verificará la posibilidad de implantar una nueva terminal en el occidente de la ciudad. Las terminales y paraderos existentes, que no cuenten con habilitación expedida por el Ministerio de Transporte o por las autoridades municipales de tránsito, no cuentan con permanencia del uso dotacional.

Todos los equipamientos de transporte de escala zonal, urbana y regional deben contar con plan de mitigación de impactos conforme a lo dispuesto en el presente Plan.

Artículo 306. Condiciones específicas para servicios de mantenimiento y reparación de automotores y motocicletas; mantenimiento, reparación y talleres especializados, y comercio de vehículos automotores (SR1, SR4 y SR5).

La clasificación y escala de estos usos se encuentra definida en el Anexo No. 6 “Clasificación de usos del suelo urbano” que hace parte del presente Acuerdo.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Se definen las siguientes condiciones específicas para su localización:

1. Mantenimiento y reparación de automotores y motocicletas:
 - a. Los servicios de mantenimiento y reparación de automotores y motocicletas se podrán ubicar sólo en vías colectoras y arteriales y los ejes múltiples. Los de escala Regional y Urbana se ubicarán en Zonas Especializadas de estos ejes, que se definan en las UDP.
 - b. No se podrán ubicar lava-carros en predios colindantes con ronda del Río Sinú. Los lava-carros que existan en esos predios al momento de entrada en vigencia del presente Plan, deberán relocarse en las zonas compatibles, para lo cual contarán con un plazo de 3 años.
 - c. Deberán contar con los permisos ambientales del caso, en particular permiso de vertimientos. Cuando se suspenda la actividad, deberán adelantar plan de cierre según sea exigible por la autoridad ambiental.
 - d. Los servicios de escala urbana y regional deberán incorporar un carril de desaceleración o incorporación adicional al perfil vial y prevenir la generación de colas mediante el estudio de tránsito aplicable.
2. Mantenimiento, reparación y talleres especializados:
 - a. Los usos de escala zonal se podrán ubicar en zonas de comercio y servicios de las Áreas de Actividad Residencial Mixta, y en los Ejes Múltiples, los de escala urbana se podrán localizar en Ejes Múltiples y los de escala regional solo se pueden ubicar en Zonas Especializadas de Ejes Múltiples.
 - b. Deberán obtener, según el caso, los permisos ambientales para su funcionamiento.
3. Comercio de vehículos automotores:
 - a. Sólo se podrán localizar sobre las vías arteriales de los Ejes Múltiples y zonas especializadas de estos ejes.

Artículo 307. Condiciones específicas para estaciones de servicio o expendio de combustible o energía para vehículos eléctricos (SR2).

Sólo se podrán ubicar con frente sobre las siguientes vías arteriales, según la clasificación del presente Plan:

1. Sobre la Avenida Circunvalar, hasta el límite del perímetro urbano.
2. Sobre la carrera 9 desde el estadio Eugenio Valdés hasta los límites del perímetro urbano en sentido suroriental (vía a Guateque).
3. Sobre la carrera 9W o Transversal 9 (vía a Arboletes) iniciando desde el puente metálico hasta los límites del perímetro urbano, y la Transversal 13 desde el puente metálico hasta la Avenida Circunvalar
4. Sobre la calle 41 desde la avenida circunvalar hasta la glorieta de Cantacclaro, y de allí siguiendo por la Carrera 30 (Vía a Planeta Rica), hasta el límite del perímetro urbano
5. Sobre la carrera 1W (vía a Las Palomas) desde el puente metálico hasta los límites del perímetro urbano.
6. Sobre el anillo vial, desde el terminal de transporte hasta la glorieta de Mocarí.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Se permiten además estaciones de servicio dentro de los equipamientos de soporte de infraestructura de movilidad, como terminales, aeropuertos y patios de los sistemas de transporte.

Las estaciones de servicio existentes a la entrada en vigencia del presente Plan, ubicadas en localizaciones distintas a las enunciadas, podrán permanecer siempre y cuando cumplan las condiciones de aislamientos señaladas a continuación y se encuentren habilitadas según el procedimiento aplicable.

Las estaciones de servicio que se pretendan desarrollar sobre estos ejes viales en suelo de expansión deberán contar previamente con la aprobación de los planes parciales a que haya lugar. De preverse otras vías de carácter arterial en el Plan Maestro de Movilidad, se incorporarán en el listado de vías posibilitadas para este uso.

Artículo 308. Condiciones de localización para estaciones de servicio o expendio de combustible o energía para vehículos eléctricos (SR2).

Las estaciones de servicio deberán ubicarse sobre las vías señaladas en el artículo anterior. Todas las estaciones de servicio que se pretendan instalar en la ciudad deberán elaborar un Plan de Mitigación de Impactos Urbanísticos, en el cual de manera especial se definirán las condiciones de aislamiento a aglomeraciones de población, manejo de tráfico, medición de colas de ingreso, manejo ambiental, aislamientos contra edificaciones, entre otras características.

La administración municipal regulará las distancias mínimas de acuerdo con las capacidades y tipos de tanques de almacenamiento, en concordancia con los estándares de la norma NFPA30 y demás condiciones arquitectónicas, ambientales y de movilidad para el diseño de estaciones de servicio públicas, que serán incorporadas en los Planes de Mitigación de Impactos correspondientes.

En todo caso se respetarán las distancias mínimas hasta linderos de construcciones definidas en el artículo 2.2.1.1.2.2.3.42. del Decreto 1073 de 2015 o la norma que lo modifique.

Los trámites, requisitos, controles sobre la instalación y funcionamiento de estaciones de servicio serán los definidos por el Decreto Nacional 1073 de 2015 y las normas que lo modifiquen.

La Secretaría de Planeación Municipal será la encargada de emitir la aprobación del uso del suelo en los términos definidos por el Decreto 1073 de 2015 y las normas que lo modifiquen.

Parágrafo: La localización de las estaciones de servicios que se pretendan ubicar por fuera de las vías antes mencionadas, y dentro del perímetro urbano, será reglamentada por las Unidades de Planeamiento – UDP. De igual manera, deberán cumplir con los requisitos estipulados en el presente artículo.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 309. Condiciones específicas para establecimientos de aprovechamiento de residuos sólidos (SR3).

La clasificación y escala de estos usos se encuentra definida en el Anexo No. 6 “Clasificación de usos del suelo urbano” que hace parte del presente Acuerdo.

Para un adecuado funcionamiento de la actividad de aprovechamiento de residuos sólidos, se establecen dos tipos de bodegas de reciclaje y sus normas asociadas:

1. Bodegas de clasificación o centros de acopio, destinadas a actividades de separación, pesaje y acopio de materiales aprovechables, se podrán ubicar sobre los ejes de actividad múltiple, siempre que cumplan los siguientes requisitos:
 - a. Ubicarse mínimo a 200 m. de equipamientos de educación, bienestar social y salud.
 - b. No colindar con edificaciones destinadas a vivienda
 - c. Los demás requisitos en materia de mitigación de impactos establecidos en el presente Plan.
2. Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento (ECA), destinadas a actividades de aprovechamiento o transformación básica, además de las de separación y pesaje; se podrán ubicar en las Zonas Especializadas dentro de los Ejes Múltiples que delimiten las Unidades de Planificación, según el plano “localización indicativa de zonas especializadas para usos con localización restringida y/o alto impacto” contenido en el Documento Técnico de Soporte, siempre que cumplan los siguientes requisitos:
 - a. Ubicarse mínimo a 300 m. de equipamientos de educación, bienestar social y salud.
 - b. Ubicarse a mínimo 1 km con respecto a los bordes de la pista del Aeropuerto Los Garzones
 - c. No colindar con edificaciones destinadas a vivienda
 - d. Formular Plan de Mitigación de Impactos Urbanísticos.
3. Además de los requisitos específicos, tanto las bodegas como las ECA deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Desarrollar la totalidad de actividad de clasificación al interior de la edificación
 - b. Estar completamente cerradas y contar con las autorizaciones ambientales que corresponda, en especial para incorporar medidas para evitar impactos ambientales y sanitarios, en especial emisión de olores, ruidos y vectores.
 - c. Contar con espacios suficientes al interior del predio para realizar el estacionamiento, maniobra y alistamiento de los vehículos y carretas que descarguen y carguen material aprovechable.
 - d. Los demás requisitos que establezca el PGIRS

Parágrafo 1. La administración municipal actualizará el PGIRS para incorporar y desarrollar las condiciones generales de localización de establecimientos de aprovechamiento de residuos sólidos de que trata el presente artículo.

Parágrafo 2. Los establecimientos para el tratamiento o aprovechamiento de residuos peligrosos se consideran incompatibles con los usos urbanos y por tanto deberán ubicarse fuera del perímetro urbano y del suelo de expansión. En el suelo urbano y de expansión no

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

podrán instalarse incineradores, celdas de seguridad, plantas de lodos y biosólidos u otro tipo de sistemas e instalaciones de tratamiento y/o disposición de estos materiales. Estas actividades deberán relocalizarse en suelos suburbanos o corredores viales de servicios, bajo cumplimiento de las normas ambientales aplicables.

Parágrafo 3. La disposición de residuos de materiales de construcción y demolición no se considera dentro de los establecimientos regulados en el presente artículo y su disposición se debe realizar en escombrera según la norma de la Estructura Biofísica del presente Plan.

Parágrafo 4. No hacen parte de las actividades permitidas dentro de los establecimientos de aprovechamiento de residuos sólidos, el manejo de los residuos especiales y peligrosos, cuyo manejo se rige por las normas especiales.

Artículo 310. Condiciones específicas para establecimientos de consumo de alcohol (SR8).

La clasificación y escala de estos usos se encuentra definida en el Anexo No. 6 “Clasificación de usos del suelo urbano” que hace parte del presente Acuerdo.

Para los establecimientos destinados al consumo de alcohol en sitio, como bares, discotecas, licorerías, billares y fuentes de soda, se establece una clasificación de escalas por tamaño del local, que se asocia a los niveles y manejo de impactos urbanísticos, así:

1. Los locales de escala zonal deben cumplir lo siguiente:
 - a. Pueden ubicarse en los Ejes Múltiples y vías principales de las Áreas Residenciales Mixtas y del Área de Actividad Central, según la norma de las UDP.
 - b. Únicamente pueden ubicar el acceso al público sobre las vías principales
 - c. Deben asegurar la disponibilidad de cupos de estacionamiento para visitantes dentro de un radio de 100 m., ya sea dentro del predio o mediante convenios efectivos con establecimientos de parqueo cercanos, valet parking o zonas azules autorizadas por la administración municipal en la reglamentación pertinente.
 - d. No se permite la instalación de sistemas de sonido que emitan ruido hacia el exterior del local, ni al aire libre, en antejardines, terrazas, balcones, cubiertas o simulares. El umbral máximo de emisión de ruido permitido para bares de escala zonal en ejes múltiples será la aplicable a zonas residenciales, definido en el literal a) del artículo 317 “Aplicación de las normas sobre emisión de ruido” contenida en el presente Plan.
 - e. Los demás requisitos de mitigación de impactos según el uso y la escala, de acuerdo con la norma contenida en el presente Plan.
2. Los locales de escala urbana deben cumplir lo siguiente:
 - a. Pueden ubicarse únicamente en las Zonas Especializadas de los Ejes Múltiples que delimiten las Unidades de Planificación y en el ámbito de los planes parciales, según el plano de “localización indicativa de zonas especializadas para usos con localización restringida y/o alto impacto” contenido en el documento Técnico De Soporte del presente Plan.
 - b. Únicamente pueden ubicar el acceso al público sobre las vías principales y excepcionalmente sobre vías secundarias cuando el local no tenga frente sobre la vía principal.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

- c. Deben asegurar la disponibilidad de cupos de estacionamiento para visitantes dentro de un radio de 100 m., ya sea dentro del predio o mediante convenios efectivos con establecimientos de parqueo cercanos, valet parking o zonas azules autorizadas por la administración municipal. Las soluciones de parqueo se pueden prever de manera conjunta entre varios establecimientos de consumo de licor, ubicados en el mismo sector adyacente.
- d. El umbral máximo de emisión de ruido a asegurar será el definido para Zonas Especializadas de los Ejes Múltiples según el literal c) del artículo 317 “Aplicación de las normas sobre emisión de ruido”, contenida en el presente Plan.
- e. Los demás requisitos de mitigación de impactos según el uso y la escala, de acuerdo con la norma contenida en el presente Plan.

Artículo 311. Condiciones específicas para establecimientos de servicios funerarios (SR9).

La clasificación y escala de estos usos se encuentra definida en el Anexo No. 6 “Clasificación de usos del suelo urbano” que hace parte del presente Acuerdo.

Los servicios funerarios podrán localizarse sobre los Ejes Múltiples, según la reglamentación de las UDP, con los siguientes requisitos:

- 1. Los establecimientos deberán asegurar la generación de áreas para la aglomeración de usuarios al interior del predio, según el estándar aplicable a las directrices de mitigación y regularización del presente Plan.
- 2. Deberán asegurar la oferta de cupos de estacionamiento en el predio o en un radio máximo de 100 metros, mediante convenios efectivos con establecimientos de parqueo cercanos, valet parking o zonas azules autorizadas por la administración municipal.
- 3. Los establecimientos de escala regional deberán realizar estudio de tránsito. No se hace exigible para establecimientos de escala urbana.

Artículo 312. Condiciones específicas para establecimientos para la prestación de servicios de juego y azar, alojamiento por horas y prestación de servicios sexuales (SR6, SR7 y SR10).

La clasificación y escala de estos usos se encuentra definida en el Anexo No. 6 “Clasificación de usos del suelo urbano” que hace parte del presente Acuerdo.

Para los usos de que trata el presente artículo se definen las siguientes condiciones:

- 1. Servicios de juego y azar:
 - a. Los establecimientos de escala zonal sólo podrán localizarse sobre Ejes Múltiples y en Zonas de Comercio y Servicios de Áreas de Actividad Residencial y de Áreas de Actividad Urbana Integral, previendo el punto de ingreso público sobre las vías principales y excepcionalmente sobre las vías intermedias y locales inmediatamente perpendiculares cuando el predio no tenga frente sobre vías arterias. Deberán cumplir las demás acciones de mitigación aplicables al uso y la escala.
 - b. Los establecimientos de escala urbana y regional sólo podrán localizarse sobre Ejes Múltiples o en zonas de comercio y servicios que se delimiten en los planes parciales de las áreas de Actividad Urbana Integral. No podrán ubicarse a menos de 200 m. con respecto a edificaciones dedicadas a equipamientos educativos.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

- c. Los servicios de juego y azar de casino, tragamonedas, venta de lotería, bingos, esferódromos y máquinas electrónicas se podrán ubicar al interior de centros comerciales. No podrán ubicarse en centros comerciales los establecimientos destinados a gallerías y campos de tejo
2. Servicios de alojamiento por horas
 - a. Todos los establecimientos, independientemente de su área, se considerarán de escala urbana y deberán atender las condiciones de mitigación aplicables.
 - b. Deberán dar solución al estacionamiento de vehículos al interior del predio.
 - c. Sólo podrán ubicarse sobre vías arteriales, en Ejes Múltiples en tratamiento de desarrollo y en corredores viales de servicios en suelo rural. Se deberán reubicar los moteles y cabarets ubicados entre la calle 44 y 42, de carreras 1 a 1D en las áreas permitidas. Las Unidades de Planificación establecerán Zonas Especializadas de los Ejes Múltiples donde se podrán ubicar estos usos.
3. Servicios sexuales:
 - a. Todos los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sexuales se clasifican como de escala urbana y deberán cumplir con las demás medidas de mitigación aplicables según el presente Plan.
 - b. Estos usos sólo podrán localizarse en Zonas Especializadas de los Ejes Múltiples en donde las Unidades de Planificación no prevean el uso de vivienda ni equipamientos de educación formal o no formal. Para la determinación de las zonas especializadas compatibles con este uso, las UDP evaluarán las zonas identificadas en el plano de “localización indicativa de zonas especializadas para usos con localización restringida y/o alto impacto” contenido en el Documento Técnico De Soporte del presente Plan.
 - c. En todo caso, las edificaciones deberán prever un aislamiento mínimo de 200 m. con respecto a edificaciones en áreas de actividad circundantes que tengan como uso principal la vivienda o los equipamientos educativos.

SECCIÓN 2. ESTACIONAMIENTOS

Artículo 313. Definición de exigencia de estacionamientos por usos.

Los estacionamientos privados por uso se deben prever en el área que resulte de multiplicar el área del predio por el factor que se determine a partir de un análisis particular que realice la Secretaría de Planeación Municipal en el año subsiguiente a la aprobación del presente POT.

Artículo 314. Cuotas de Estacionamientos por uso.

Para los usos urbanos de vivienda, comercio y servicios, industria y dotacionales se aplicarán como máximo las áreas para estacionamiento resultantes de multiplicar los índices previstos en la siguiente tabla por las áreas construidas del predio.

Índice multiplicador para estacionamiento según grupos de usos.

USO	ÍNDICE MULTIPLICADOR sobre área construida del predio o predios a analizar
Todo tipo de Vivienda	1,5 máximo

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Comercio y Servicios	1,0 máximo
Industria	0,25 máximo
Dotacional en general	0,8 máximo
Dotacional de salud	1,25 mínimo
Dotacional Equipamiento específico - Bienestar Social - Deportivos y Recreativos	0,5 máximo
Usos específicos	Estudio de movilidad

Precisiones para tener en cuenta:

1. Para calcular el índice de construcción no se tienen en cuenta las áreas que sólo han sido cubiertas parcial o totalmente, (es decir que no cuentan con construcciones permanentes).
2. Para cubrir mayores necesidades de estacionamiento, o en usos específicos, o cuando se quieran hacer combinaciones de usos, es necesario realizar estudios de movilidad, los cuales además de demostrar la necesidad de los cupos adicionales cuantifique y precise las medidas correctivas a aplicar, las cuales estén destinadas a corregir o minimizar los efectos negativos causados en el entorno.

Artículo 315. Estudios de movilidad.

En el proceso de formulación de instrumentos de planeación y de urbanismos de infraestructuras o edificaciones nuevas o construidas que lo requieran, la Secretaría de Planeación realizará análisis de movilidad con información preliminar de las zonas aledañas donde se definan las necesidades y se establezcan las cargas urbanísticas y las acciones de mitigación requeridas para que el sistema de movilidad y el sistema de espacio público construido funcionen adecuadamente, además el respectivo cronograma de ejecución, que serán exigibles a los interesados previo a la aprobación del instrumento o urbanismo, con base en los conceptos emitidos por la Secretaría de Tránsito o la entidad que haga sus veces.

Igualmente, podrá solicitar concepto o pronunciamiento a cualquier entidad u organismo municipal que considere pertinente, acorde con el alcance y contenido del instrumento o edificación.

Artículo 316. Estacionamientos públicos y privados.

Los estacionamientos privados son aquellos cuyas áreas están destinadas a cubrir las necesidades propias de cada edificación y las que generen las actividades que se desarrollen en éstas; se consideran dentro de este grupo todos aquellos asociados a las edificaciones y destinados a los vehículos en viviendas, conjuntos residenciales, equipamientos, edificaciones comerciales y de oficinas, entre otros, con servicio gratuito para el usuario.

Los estacionamientos públicos son locales destinados principalmente a la prestación del servicio de estacionamiento de vehículos, a cambio de un pago por el mismo; su localización en zonas céntricas busca disminuir el impacto que genera el vehículo privado sobre la estructura vial de la ciudad. Ahora bien, aquellos estacionamientos asociados a un uso en una edificación determinada, pero que atienden requerimientos del público en general, deberán también cumplir las mismas especificaciones establecidas para todos los estacionamientos públicos fuera de vía.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

De acuerdo con su posición en la superficie, los estacionamientos fuera de vía pueden ser en superficie, en altura o en subterráneo. Estos dos últimos, se puede decir que pueden tener más de un nivel para la prestación del servicio.

Parágrafo. Atendiendo las disposiciones del Acuerdo 030 de 2017, los estacionamientos fuera de vía pueden funcionar como públicos o privados, conforme al usuario que presta el servicio.

Parágrafo 2: Para el caso del centro histórico, debe cumplirse con lo determinado en el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) Decreto 224 de 2019.

Artículo 317. Dimensiones de estacionamientos.

1. Dimensiones de cupos para automóviles:

- a. El ancho mínimo de un cupo será de 2,60 metros y un largo de 5,00 metros.
- b. Las dimensiones de los estacionamientos destinados a vehículos que transportan personas con movilidad reducida serán 3,80 metros de ancho por 5.00 metros de largo, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.
- c. Las dimensiones para los estacionamientos destinados a vehículos rígidos de carga o transporte de pasajeros de dos a cuatro ejes son 3.00 de metros de ancho por 12.50 metros de largo.
- d. Las dimensiones para los estacionamientos destinados a vehículos tractocamiones o vehículos con semi-remolque o remolque, serán de 3.00 metros de ancho por 19.00 metros de largo.

2. Dimensiones de cupos para motocicletas.

- a. Las dimensiones mínimas de un cupo para motocicleta serán de 1,30 metros por 2,00 metros
- b. Dimensiones de cupos para Bicicletas.
- c. El cupo para bicicleta tendrá como mínimo una dimensión de 1,20 por 1,80 metros.

3. Dimensión mínima de los pasillos de circulación vehicular.

- a. Las dimensiones mínimas requeridas para las zonas de circulación interna dependen del ángulo en el que se encuentren los cupos o cajones de estacionamiento y del sentido de circulación previsto para las mismas, por tanto, para cupos que se encuentran contruidos en un Angulo de 90° es necesario prever unos pasillos de mínimo 7,00 m de ancho, cuando se tenga doble sentido de circulación vehicular, y de 5,00 m de ancho para maniobra y un único sentido de circulación.

Parágrafo. La circulación peatonal se debe realizar a través de corredores peatonales ubicados detrás de los vehículos estacionados, es decir, a los lados del aislamiento o carril de circulación de los vehículos.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 318. Bahías de estacionamiento privadas.

Se podrán generar bahías de estacionamiento en predios privados siempre y cuando el acceso a estas no ocasione traumatismos en la vía pública, es decir, que las colas que se puedan formar en la maniobra de acceso y salida se sobrelleven al interior del área privada.

Artículo 319. Condiciones de acceso vehicular a predios.

Para todos los predios que hacen parte de la red de estacionamientos públicos, el espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble deberá garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen filas sobre la vía pública. Además, los accesos y salidas deben garantizar la continuidad y libre circulación de la red peatonal y del transporte no motorizado.

Los predios que, según licencias otorgadas con anterioridad, cuentan con accesibilidad a través de malla vial arterial, mantendrán esta accesibilidad mientras se conserven las condiciones otorgadas por la Licencia Original. Sin embargo, si la maniobrabilidad de estos presenta conflictos en los flujos viales de la zona, la administración municipal podrá pedir ajustes que mejoren la circulación de las zonas.

Artículo 320. Estacionamientos públicos fuera de vía.

El Municipio de Montería en disposición de sus facultades, podrá prestar el servicio de estacionamientos públicos en aquellas zonas donde se demuestre a través de un estudio técnico que se realice que se requiere una mayor oferta de parqueo. La alcaldía de Montería podrá disponer de los predios que actualmente posee para la construcción de parqueaderos, en aquellas zonas donde la alcaldía no disponga de predios, podrá adquirirlos para la construcción de parqueaderos.

Los estacionamientos públicos fuera de vía propiedad del municipio deberán cumplir con las especificaciones técnicas establecidas por el Plan Maestro de Movilidad (Acuerdo 030 de 2017). La Alcaldía Municipal de Montería determinará el mecanismo y la figura jurídica para la construcción, y administración de los estacionamientos públicos fuera de vía propiedad del municipio.

SUBCAPITULO 5. MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS

Artículo 321. Medidas de mitigación de impactos.

Corresponden a las medidas que permiten habilitar usos en las áreas de actividad, y que se orientan a flexibilizar la localización de actividades necesarias para la vida urbana minimizando la afectación al entorno y en particular a los residentes. Las medidas de mitigación se clasifican en: Medidas generales de mitigación, Directrices de implantación y regularización, y Planes de Mitigación de Impactos Urbanísticos. Se complementan además con condiciones generales para el manejo de ruido y condiciones generales de urbanismo y construcción sostenible para la adaptación al cambio climático

Artículo 322. Aplicación de las normas sobre emisión de ruido.

Deberá garantizarse el control de la emisión de ruidos dentro de los límites permisibles definidos por la resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, así:

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

1. Al interior de zonas residenciales delimitadas por las UDP, incluidos los ejes de comercio y servicios dentro de las áreas de actividad residencial, los usos no podrán generar presión sonora al entorno superior a 65 decibeles y a 55 decibeles en horario diurno y nocturno respectivamente. Esta norma deberá ser atendida también por los predios en ejes múltiples con frente sobre zonas residenciales, como medida de transición.
2. Al interior de zonas no especializadas dentro de los ejes múltiples y en el área de actividad central delimitadas por las UDP, los niveles máximos de emisión de ruido serán de 65 y 55 decibeles en horario diurno y nocturno respectivamente.
3. Al interior de zonas especializadas de los ejes múltiples delimitadas por las UDP y en la zona Ciudad Aeropuerto, la presión sonora podrá aumentar excepcionalmente hasta 70 y 60 decibeles en horario diurno y nocturno respectivamente, en todo caso atendiendo las demás medidas contenidas en los artículos siguientes. En las áreas habilitadas para usos industriales de escala regional, la emisión de ruido máxima podrá ser de 75 decibeles en horario diurno y nocturno.
4. En un radio de 300 m. con respecto a equipamientos de salud, bienestar y cultura, independientemente del área de actividad en la que se encuentre, los niveles máximos de emisión de ruido serán de 55 y 50 decibeles en horario diurno y nocturno, respectivamente.

Artículo 323. Medidas generales de mitigación de impactos.

las Medidas Generales de Mitigación de Impactos son aplicables a todos los usos del suelo, y serán objeto de particular control urbanístico cuando se trate de usos complementarios y condicionados en las áreas de actividad. Serán exigibles las siguientes medidas:

1. Acciones de mitigación de impactos urbanos
 - a. No podrán instalar campamentos, casetas, anuncios, carpas, mobiliario o similares en el espacio público no autorizados mediante licencias de intervención de espacio público y/o por aprovechamiento económico de espacio público.
 - b. Durante la obra, no podrá deteriorarse el estado de la malla vial, el pavimento, los andenes ni de las zonas verdes o la arborización. En caso de que esto ocurra, el constructor responsable deberá restituir las zonas deterioradas en las mismas condiciones al Municipio.
 - c. Deberán cumplir las normas y reglamentos técnicos nacionales vigentes sobre eliminación de barreras arquitectónicas para permitir la movilidad y comunicación de las personas con movilidad reducida.
 - d. Cuando el proyecto incluya la construcción o adecuación de vías públicas, estas deberán dar continuidad a los perfiles viales establecidos en el presente Plan y empatar en las rasantes de conformidad con el Plan de Drenaje Pluvial. No se podrán afectar o deteriorar los canales de agua.
 - e. En licencias en modalidad de obra nueva, como parte de la adecuación de andenes, se deberá dar cumplimiento al manual de diseño de espacio público y generar el mobiliario y vegetación necesarios para el confort del espacio público.
 - f. El desarrollo de la actividad no podrá extenderse sobre el espacio público, incluido el parqueo de vehículos para actividades de talleres de mantenimiento de automotores.
2. Acciones de mitigación de impactos en movilidad:
 - a. Deberán garantizar el acceso a servicios de parqueadero en su predio o a través de convenios en predios vecinos, a menos de 100 metros de distancia.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

- b. No podrán generar parqueo en vía, excepto en zonas de estacionamiento en vía que sean autorizados por el plan maestro de movilidad.
 - c. Las edificaciones o proyectos de vivienda con más de 2.000 m² de área de terreno realizarán estudio de tránsito en las condiciones establecidas en el siguiente artículo.
3. Acciones de mitigación de impactos ambientales
- a. Deberán definirse y garantizar la debida ubicación de los espacios para el almacenamiento y clasificación en la fuente de residuos dentro del predio, de modo que no se generen afectaciones sobre el espacio público o los vecinos. Estos espacios no podrán entenderse como bodegas o estaciones de reciclaje.
 - b. Deberá garantizarse el control de la emisión de ruidos dentro de los límites permisibles definidos en el artículo anterior.
 - c. Deberá garantizarse el control de olores ofensivos en zonas residenciales.
 - d. Deberán incluir superficies permeables, materiales que permitan la percolación de aguas superficiales, coberturas vegetales, cubiertas y fachadas verdes, y sistemas urbanos de drenaje sostenible. El manejo de estas áreas se define en la norma de tratamientos y complementadas mediante la reglamentación de construcción y urbanismo sostenible que adopte la administración.

Artículo 324. Directrices de implantación y regularización para el manejo de impactos.

Corresponden a las acciones de mitigación de impactos que deberán desarrollar los usos condicionados en las áreas de actividad para evitar las alteraciones sobre el entorno urbano y los demás usos principales y complementarios del sector en el que se ubica. Se denominan de implantación para nuevos usos o los que realicen adecuación funcional en predios antes destinados a otros usos. Se denominan de Regularización para usos preexistentes condicionados en las áreas de actividad, los cuales tendrán hasta dos años para adelantar las acciones tendientes a normalizar la situación urbanística. Serán verificados por los curadores urbanos durante el trámite de licencias de urbanismo y/o construcción, según corresponda.

- 1. Usos obligados al cumplimiento de Directrices de implantación y regularización:
 - e. Equipamientos obligados a contemplar acciones de mitigación de impactos: Los equipamientos aislados o nodos de equipamientos de todo tipo, de escala urbana y regional. También deberán atender las directrices acá señaladas los equipamientos de culto de escala zonal.
 - f. Usos de comercio y servicios con localización restringida y/o de alto impacto, de escala zonal.
 - g. Usos de comercio, usos de servicios y usos industriales de escala urbana.
- 2. Acciones de mitigación de impactos urbanos:
 - a. Conformar áreas para la aglomeración de usuarios, de forma que no se afecte el uso del espacio público, a través de la generación en el predio de áreas de transición entre el exterior y el interior. Estas podrán desarrollarse en el área de antejardín, en otras áreas privadas afectas al uso público o al interior de la edificación, siempre que se desarrollen a nivel de acceso y contiguas a los puntos de ingreso. Estas áreas corresponderán a una proporción del 5% del área neta del uso generador.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

- b. Garantizar el uso de las franjas peatonales de las vías a través de la recuperación de andenes y la intervención del espacio público circundante al proyecto.
- 3. Acciones de mitigación de impactos de movilidad:
 - a. Disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, a través de carriles de acceso para la acumulación de vehículos y la generación en el predio de zona de cargue y descargue.
 - b. Garantizar la adecuada operación del equipamiento a través de zonas de maniobra vehicular y/o abordaje para taxis.
 - c. Prever zonas de ascenso y descenso de vehículos de emergencia. En el caso de equipamientos de salud, estos deberán ser independientes de los demás accesos a la edificación.
 - d. Incentivar el uso de la bicicleta por parte de usuarios y visitantes, previendo cupos de estacionamiento de bicicletas y bicicleros públicos según las normas del sistema de movilidad.
 - e. Plan de manejo de tráfico: Teniendo en cuenta que la construcción de cualquier edificación de las señaladas puede generar afectaciones en el entorno urbano, se deben realizar las siguientes acciones por parte del interesado para mitigar los impactos negativos en la movilidad.
 - f. Durante la Construcción se deberá contar con un plan de manejo de tráfico, aprobado por la Administración Municipal, en el cual se indicará el manejo a realizar para garantizar la continuidad de la circulación peatonal y de biciusuarios en las vías aledañas a la obra; horarios de cargue y descargue de materiales los cuales deberán ser diferentes a las horas picos de la zona, indicando el cierre tipo en caso de ser necesario para esta operación, a realizar en la vía de menor jerarquía vial; manejo del ascenso y descenso de pasajeros en las vías aledañas al proyecto y las rutas de ingreso y salida de los equipos de obra, la cual deberá realizarse por las vías de mayor jerarquía, en los casos en que se requiera el cierre de un carril para el descargue de equipo, este deberá ser en horario nocturno si el proyecto no cuenta con una vía de la malla vial barrial en su entorno.
- 4. Estudio de tránsito: Como requisito para el inicio de la operación del proyecto, y previo a la obtención de licencia de construcción, el constructor deberá presentar para aprobación de la Secretaría de Infraestructura un estudio que permita mitigar los siguientes impactos:
 - a. El ingreso y salida al proyecto deberá realizarse por la vía de menor jerarquía. En caso de que se deba realizar por una vía arterial se deberá realizar por una calzada de servicio del proyecto.
 - b. Garantizar que no se generen colas sobre los carriles existentes de las vías aledañas del proyecto, por efecto del ingreso vehicular.
 - c. Garantizar la continuidad de la red peatonal y cicloruta propuesta en las vías aledañas al proyecto.
 - d. Proponer los puntos de ascenso y descenso de pasajeros y las áreas de aglomeración de peatones
 - e. Solucionar los conflictos peatonales que se generen o incrementen por la implementación del proyecto
 - f. Manejo del cargue y descargue de mercancías al interior del predio en horarios diferentes a los picos esperados.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

- g. Lineamientos para el manejo vial que asegure la continuidad de las vías arteriales, conectoras y locales, según las normas de conformación de manzanas y demás normas aplicables.
 - h. En caso de que la propuesta aprobada por la Administración requiera intervención sobre la infraestructura aledaña, el propietario del proyecto deberá contar con los permisos requeridos y las obras ejecutadas y recibidas por el municipio de manera previa al inicio de operación del proyecto.
 - i. Garantizar la movilidad sostenible y eficiente en medios no motorizados y hacer el énfasis en la dotación de espacios que faciliten el desplazamiento de los peatones.
5. Acciones de mitigación de impactos ambientales:
- a. Controlar la contaminación de suelos por residuos sólidos a través de la generación en el predio de zonas para el manejo de residuos.
 - b. Controlar los niveles de ruido con medidas mediante aislamiento o insonorización de las fuentes de ruido en las edificaciones para garantizar los niveles de presión sonora definidos en el artículo anterior.
 - c. No podrán ubicar las fuentes de emisión de ruido en el espacio público, antejardines, terrazas, ni en general realizar las emisiones hacia el entorno, salvo en las zonas especializadas de los ejes múltiples que se definan en las UDP.

Parágrafo. en el caso de usos de comercio y servicio de localización restringida y/o alto impacto, el estudio de tránsito que señala el numeral 4 del presente artículo, será exigible sólo a partir de la escala urbana.

Artículo 325. Planes de mitigación de impactos urbanísticos.

Los planes de implantación y de regularización son instrumentos adoptados por la Secretaría de Planeación, que permiten estudiar los impactos urbanísticos, de movilidad, ambientales, entre otros, de los usos cuya escala, localización o conformación generan impactos en el entorno que requieren de un diseño urbano específico y de la aprobación del instrumento antes de la obtención de licencias urbanísticas.

1. Objetivos de los planes de mitigación de impactos urbanísticos:
 - a. Garantizar la ejecución de obras sobre el espacio público que mitiguen los impactos de la afluencia de usuarios
 - b. Garantizar la ejecución de obras sobre la infraestructura vial para mitigar los impactos sobre la movilidad vehicular
 - c. Garantizar la ejecución de medidas de mitigación de los elementos contaminantes del medio ambiente.
2. Usos obligados a obtener planes de mitigación de impactos urbanísticos:
 - a. Equipamientos en el marco de nodos, con el fin de obtener la edificabilidad y/o mezclas de uso según las condiciones normativas de los nodos de equipamientos.
 - b. Equipamientos de servicios básicos asociados a los sistemas de movilidad y de servicios públicos.
 - c. Usos de comercio y servicios con localización restringida y/o de alto impacto, de escala urbana y regional.
 - d. Usos de comercio, usos de servicios y usos industriales de escala regional.
3. Contenidos mínimos de los planes de mitigación de impactos urbanísticos:

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

- a. Norma de usos y edificabilidad, identificando edificaciones existentes y propuestas
 - b. Áreas libres privadas, áreas públicas de cesión.
 - c. Estudio de tránsito y obras sobre el sistema de movilidad
 - d. Otras medidas de mitigación ambiental, urbanística y de movilidad con al menos los parámetros anteriormente señalados para Directrices de implantación y regularización y para acciones generales de mitigación.
 - e. Cronograma de ejecución y vigencia del plan
4. Las obligaciones de mitigación deberán quedar contenidas en la respectiva licencia.

Artículo 326. Código de urbanismo y construcción sostenible.

En los procesos de urbanización y construcción en el suelo urbano y de expansión se deberán incorporar medidas de urbanismo y construcción sostenible determinadas en la Resolución 0549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la que modifique o derogue, incluidas las siguientes condiciones:

1. En agrupaciones y proyectos con área mayor a 800 m², se deberán prever áreas que permitan la absorción del agua, libres de edificación y/o superficies impermeables, para favorecer la protección, cuidado y preservación de los espacios verdes públicos. Las áreas libres en cumplimiento de las normas de índices de ocupación deberán conservar al menos un 50% de su superficie permeable, ya sea mediante coberturas naturales o materiales artificiales que permitan la percolación.
2. Prever mecanismos para el manejo de aguas lluvias para reducir la escorrentía superficial y la presión sobre los canales de agua, según los porcentajes de absorción establecidos en la Estructura Biofísica.

La administración municipal expedirá un código de urbanismo y construcción sostenible para el Municipio, articulado con el plan del Sistema de Drenaje Sostenible el cual establecerá los parámetros y condiciones de cumplimiento de los proyectos con mínimo las siguientes acciones orientadas a la mitigación de los efectos del cambio climático:

1. Porcentaje mínimo de retención de escorrentía superficial por aguas lluvias y período de retorno para su cálculo, que no podrán ser inferiores a los establecidos por el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS).
2. Mecanismos para la reutilización de aguas y para la retención y absorción de lluvias, incluidas superficies permeables, sistemas sostenibles de infiltración y sistemas de almacenamiento de lluvias y reutilización de aguas. Asimismo, mecanismos de apoyo para el control de eventos pico de inundación o encharcamiento en proyectos urbanísticos, como parques inundables, pondajes o lagunas de amortiguación.
3. Medidas pasivas y activas para aumento de la eficiencia energética y eficiencia en el uso del agua de las edificaciones, y al mismo tiempo reduzcan los efectos de las islas de calor.
4. Mecanismos de medición, monitoreo y control del cumplimiento de las acciones
5. Incentivos urbanísticos para la reducción de consumos de agua y energía por la incorporación de medidas pasivas y activas que aumenten la eficiencia de las edificaciones y reduzcan la generación de gases de efecto invernadero (GEI) y Sustancias Agotadoras de la Capa de Ozono (SAO), en especial por sistemas de enfriamiento, en nuevas edificaciones y urbanizaciones, y su implementación gradual

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

en edificaciones existentes, como estrategias tipo distritos térmicos que se desarrollen a nivel de la edificación, mediante sistemas y redes internas, y también a nivel de la urbanización mediante redes y equipamientos comunales o públicos.

6. Incentivos urbanísticos por incorporación y cumplimiento de acciones de adaptación al cambio climático, los cuales podrán permitir el aumento hasta de un (1) punto de edificabilidad, o su equivalente en mayores alturas, y/o la reducción de cargas urbanísticas en hasta un 20%.

TITULO IV. COMPONENTE RURAL

CAPITULO 1. ESTRUCTURA GENERAL

Artículo 327. Componentes del suelo rural.

El suelo rural se compone de categorías que se clasifican en tres grupos: las categorías de protección, las áreas de producción rural y las categorías de desarrollo restringido.

Artículo 328. Categorías de protección en el suelo rural.

Las categorías de protección en el suelo rural incluyen las siguientes:

1. Áreas de conservación y protección ambiental.
2. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.
3. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.
4. Áreas de amenaza y riesgo.
5. Áreas para la producción agrícola y de explotación de recursos naturales.

Artículo 329. Áreas de conservación y protección ambiental.

Las áreas de conservación y protección ambiental hacen parte de la Estructura Ecológica Principal - EEP, desarrollada en el Componente General del presente Plan.

Parágrafo. La Estructura Ecológica Principal también incluye áreas de la Estructura Ecológica Complementaria a saber: categorías potenciales de los humedales IAVH, los corredores de conectividad de felinos, y algunas áreas especiales del sistema de espacio público que no forman parte de las áreas de conservación y protección ambiental de la categoría del suelo rural.

Artículo 330. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.

Las áreas e inmuebles considerados de patrimonio cultural material y arqueológico, se encuentran identificadas en el Componente General del presente Plan.

Para el suelo rural se identifican áreas de patrimonio inmueble constituidas por las fincas ganaderas localizadas a lo largo del río Sinú, que constituyen un referente histórico que debe ser valorado y preservado cuando se defina su declaratoria.

Artículo 331. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.

Son áreas necesarias para el funcionamiento de los sistemas de servicios públicos y su ampliación. En los planos No. 37-R “Acueducto Rural” y 41-R “Áreas que admiten disposición de residuos” se plantean áreas indicativas en el suelo rural para su localización.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Los Planes de Servicios Públicos, deberán definir las áreas necesarias para el funcionamiento de los sistemas y su ampliación para atender las necesidades de las áreas de expansión, además de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.

Artículo 332. Áreas de amenaza y riesgo.

Con base en los estudios básicos adelantados, en el Componente General se incorporan las áreas en condición de amenaza y en condición de riesgo en los planos No. 9-G “Amenaza inundación rural”, 11-G “Amenaza movimiento en masa rural”, 12-G “Amenaza avenidas torrenciales rural” 14-G “Vulnerabilidad movimiento en masa rural” y 16-G “Vulnerabilidad inundación rural”, que hacen parte integral del presente Acuerdo, y se definen las áreas que requieren estudios de detalle y las medidas a implementar.

Se deberán llevar a cabo estudios de detalle los cuales estarán sujetos a la aprobación de la CVS y del municipio de Montería y las áreas definidas como riesgo no mitigable se incorporarán al suelo de protección durante la vigencia del presente POT, como determinantes de superior jerarquía.

Los estudios de detalle se precisan y desarrollan en el Componente General del presente Plan.

Artículo 333. Áreas para la producción agrícola y de explotación de recursos naturales.

Incluyen las áreas que deben ser preservadas por su destinación a usos agrícolas, forestales productores o de explotación de recursos naturales, y por lo tanto no se autorizarán subdivisiones, parcelaciones o edificaciones que las alteren o transformen.

Parágrafo 1. Montería cuenta con clases agrológicas de la III a la VII, y no existen áreas con clasificación agrológica I, II, ni VIII.

Parágrafo 2. En el Anexo No. 13 “Clasificación de usos del suelo rural por área de actividad” se establece la guía sobre los usos principales, compatibles, restringidos y prohibidos.

Artículo 334. Áreas de Actividad Agrícola.

Corresponde a la clasificación agrológica III. Los usos y actividades permitidos, compatibles, y prohibidos en estas áreas, son:

Usos y actividades principales	Usos y actividades compatibles	Usos y actividades prohibidos y restringidos
Actividades relacionadas con la siembra, cultivo y cosecha de productos no forestales para el consumo y/o aprovechamiento, y promoción de procesos de reconversión para la consolidación de sistemas	Uso forestal productor, forestal protector, dotacional, comercio y servicios, y residencial de vivienda nucleada y no nucleada (dispersa y campesina) asociada al manejo de la producción de las actividades	Son prohibidos el comercio y servicios con localización restringida y alto impacto, usos mineros, industrial, turismo de alto impacto, jardines cementerios, disposición y aprovechamiento de residuos

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

agroforestales (árboles y cultivos) y de ganadería semi-intensiva que paulatinamente reemplacen los esquemas pecuarios extensivos e intensivos	agrícolas, sistemas de riego que autorice por la autoridad ambiental, investigación agrícola y ambiental, actividades asociadas al agroturismo y ecoturismo que no alteren los sistemas productivos ni la capacidad de uso del suelo. La construcción de plantas procesadoras, y el desarrollo de esquemas agroindustriales de escala local y zonal. El uso en la escala regional está sujeto las condiciones establecidas para el uso agroindustrial. Estaciones de clasificación y aprovechamiento de residuos sólidos (ECAS).	sólidos, urbanización y parcelación de vivienda campestre, actividades recreativas y turísticas de alto impacto (cabalgatas, ciclo montañismo, cuatrimotos y/o similares. Es restringido el uso relativo a hidrocarburos, el cual se someterá a los procesos establecidas por la ANH en concordancia con lo definido por la CVS.
--	--	---

Artículo 335. Áreas de actividad forestal productora.

Corresponde a los suelos de clasificación agrológica VII que no se cruzan con componentes de la estructura ecológica. Los usos y actividades permitidos, compatibles, y prohibidos en estas áreas, son:

Usos y actividades principales	Usos y actividades compatibles	Usos y actividades prohibidos y restringidos
<p>Sistemas de aprovechamiento sostenible del bosque propio del ecosistema en el que se encuentra; producción silvopastoril, incluyendo la explotación sostenible de maderables. Uso forestal productor, destinado a la protección y conservación de la riqueza biológica, del paisaje y los servicios ecosistémicos.</p> <p>Plantaciones forestales y re-vegetalizaciones, viveros, infraestructura de control de incendios, obras físicas de control de erosión, obras físicas de regulación de torrentes. Instalaciones para el procesamiento forestal, y aprovechamiento de productos forestales no maderables.</p>	<p>Uso forestal protector, ecoturismo, renovables, dotacional, comercio y servicios de escala local, y residencial de vivienda nucleada y no nucleada (dispersa y campesina) asociada al manejo de la producción forestal, investigación forestal y ambiental, ecoturismo que no altere los sistemas productivos, ni la capacidad de uso del suelo. Sistemas de riego que autorice la autoridad ambiental. Construcción de plantas procesadoras, y desarrollo de esquemas agroindustriales de escala local y zonal. El uso en la escala regional está sujeto las condiciones establecidas para el uso agroindustrial.</p>	<p>Son prohibidos los usos mineros, industrial, turismo de alto impacto, jardines cementerios, disposición y aprovechamiento de residuos sólidos, urbanización y parcelación de vivienda campestre, actividades recreativas y turísticas de alto impacto (cabalgatas, ciclo montañismo, cuatrimotos y/o similares).</p> <p>Es restringido el uso relativo a hidrocarburos, el cual se someterá a los procesos establecidas por la ANH en concordancia con lo definido por la CVS.</p>

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 336. Áreas de producción rural.

Las áreas de producción rural agrupan las áreas de actividad fuera de las definidas en la categoría de protección (con excepción del área de actividad agrícola y área de actividad forestal protectora), y las definidas en las categorías de desarrollo restringido.

Artículo 337. Áreas de actividad agropastoril.

El área de actividad agropastoril corresponde a la clasificación agrológica IV. Los usos y actividades permitidos, compatibles, y prohibidos en estas áreas, son:

Usos y actividades principales	Usos y actividades compatibles	Usos y actividades prohibidos y restringidos
Combinación de cultivos y pastos. Cultivo de cereales (maíz, arroz, sorgo, soya), yuca, plátano, caña, frutales y pastos para ganadería semi-intensiva y cultivos forestales perennes. Actividades agrícolas, pecuarias y acuícolas y pesqueras. Cultivos, huertas, cercados, vallados, infraestructura de riego, composteras, bodegas y silos para almacenamiento. Pasturas, cultivos de forraje, infraestructura de riego; porquerizas, corrales, establos e instalaciones para la cría y aprovechamiento de especies animales (ordeño, galpones apiarios, etc.).	Uso forestal productor, forestal protector, investigación agrícola y ambiental, renovables, agroturismo y ecoturismo, dotacional, comercio y servicios, y residencial de vivienda nucleada y no nucleada (dispersa y campesina) asociada al manejo de la producción agropecuaria, sistemas de riego y drenaje autorizados por la autoridad ambiental, investigación agropecuaria y ambiental, agroturismo y ecoturismo que no alteren los sistemas productivos, ni la capacidad de uso del suelo. La construcción de plantas procesadoras, y el desarrollo de esquemas agroindustriales bajo las condiciones establecidas para el uso agroindustrial.	Son prohibidos la urbanización y parcelación de vivienda campestre, usos mineros, turismo de alto impacto, jardines cementerios, y disposición y aprovechamiento de residuos sólidos diferentes a ECAS. Es restringido el uso relativo a hidrocarburos, el cual se someterá a los procesos establecidas por la ANH en concordancia con lo definido por la CVS.

Artículo 338. Áreas de actividad pecuaria.

El área de actividad pecuaria corresponde a la clasificación agrológica V. Los usos y actividades permitidos, compatibles, y prohibidos en estas áreas, son:

Usos y actividades principales	Usos y actividades compatibles	Usos y actividades prohibidos y restringidos
Establecimiento y desarrollo de actividades pecuarias de pastoreo intensivo, extensivo y semi-intensivo, cría y	Producción agrícola dentro de la capacidad de los suelos. Cultivos permanentes y semipermanentes, transitorios y asociados, actividades agro silvícolas, silvopastoriles y agroforestales sostenibles donde se protejan los retiros	Son prohibidos la urbanización y parcelación de vivienda campestre usos mineros, turismo de alto impacto, jardines cementerios, y

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

aprovechamiento de especies animales.	reglamentarios de las fuentes hídricas, plantaciones forestales con planes de manejo y aprovechamiento autorizados por la autoridad ambiental, extracción de productos maderables y no maderables, actividades piscícolas, apicultura, cría de aves. Actividades ganaderas bovinas, bufalinas, porcinas y caprinas, plantaciones dendroenergéticas, construcción de sistemas de riego autorizados por la autoridad ambiental, turismo agroecológico, investigación, vivienda y construcciones de apoyo asociadas a los sistemas productivos, viveros y semilleros. Construcción de vías e infraestructura para la transformación de productos agropecuarios como centros de acopio, plantas de beneficio animal, y centros de transformación agroindustriales. Turismo de naturaleza y actividades recreativas de bajo impacto como el avistamiento de flora y fauna y senderismo. Ecoparques que no afecten los sistemas productivos y los recursos naturales. Actividades minero-energéticas con previa autorización ambiental.	disposición y aprovechamiento de residuos sólidos diferentes a ECAS. Es restringido el uso relativo a hidrocarburos, el cual se someterá a los procesos establecidas por la ANH en concordancia con lo definido por la CVS.
---------------------------------------	---	--

Artículo 339. Áreas de actividad agrosilvopastoril.

El área de actividad agrosilvopastoril corresponde a la clasificación agrológica VI. El área de actividad agrosilvopastoril tiene 3 subcategorías de uso del suelo, que se refiere a todas las actividades relacionadas con aprovechamiento combinado de sistemas agrícolas, forestales y pecuarios en sus diferentes variantes, así:

1. Agrosilvícola: En estos sistemas se combinan árboles y/o arbustos con cultivos agrícolas, en la misma unidad territorial.
2. Silvopastoril: En estos sistemas se combinan árboles y/o arbustos con actividades pecuarias extensivas o intensivas en la misma unidad territorial.
3. Agrosilvopastoril: En estos sistemas se combinan cultivos agrícolas con árboles y/o arbustos y actividades pecuarias extensivas o intensivas en la misma unidad territorial.

Los usos y actividades permitidos, compatibles, y prohibidos en estas áreas, son:

Usos y actividades principales	Usos y actividades compatibles	Usos y actividades prohibidos
Establecimiento y desarrollo de actividades agroforestales de tipo agrosilvícola, silvopastoril, agrosilvopastoril, agroecológica y agricultura tradicional con implementación de	Uso pecuario de baja intensidad, y ecoturismo.	Son prohibidos la urbanización y parcelación de vivienda campestre, usos mineros, turismo de alto impacto, jardines cementerios, y disposición y aprovechamiento de residuos sólidos diferentes a ECAS.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

labranza mínima, aportes de materia orgánica y rotación de cultivos.		Es restringido el uso relativo a hidrocarburos, el cual se someterá a los procesos establecidas por la ANH en concordancia con lo definido por la CVS.
--	--	--

Artículo 340. Áreas de actividad mineroenergética.

La producción mineroenergética se podrá desarrollar en el área de actividad minera. Sin embargo, los usos mineros, hidrocarburos y renovables, se prevén como usos condicionados o restringidos en algunas áreas de actividad.

Artículo 341. Área de actividad minera.

Considerando la pre-existencia de títulos mineros en el territorio de Montería, estos se incorporan a las áreas de producción rural, enfatizando que la actividad minera deberá desarrollarse de acuerdo con las condiciones planteadas en el título minero y en la licencia ambiental que autoriza la actividad.

Las nuevas solicitudes de minería, solo se autorizarán para materiales de construcción, por fuera de las categorías de protección del suelo rural definidas en el presente Plan, y al menos a 100 metros de distancia de dichas áreas.

CAPITULO 2. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPITULO 1. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 342. Objetivo del sistema de espacio público en suelo rural.

El espacio público en suelo rural busca ofrecer espacios para el disfrute colectivo del ocio, la recreación, el deporte y la conectividad con la estructura ecológica en los centros poblados rurales y áreas suburbanas, reconociendo la necesidad de las funciones que debe contener el espacio público en la ruralidad, y dando prioridad a la atención de las necesidades de mejora de estos espacios en los centros poblados de mayor jerarquía.

Artículo 343. Componentes del sistema de espacio público en suelo rural.

De conformidad con la clasificación general de los elementos que componen el espacio público, definida en el componente general del presente Plan, se identifican los siguientes elementos pertenecientes al espacio público rural, y los que hacen parte simultáneamente de otros sistemas de las estructuras del Plan:

GRUPOS O SUBSISTEMAS	INTEGRACIÓN CON OTROS SISTEMAS						
	En suelo rural	Hace parte de la EEP	Hace parte de la EEC	Hace parte del SEP	Hace parte del SE	Hace parte del SM	Hace parte del SSP
Naturales	Parque regional Sierra Chiquita	Si		Si			
	Parques del agua		Si	Si			
	Áreas determinadas de la EEP	Si		Si			Si

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

	Áreas determinadas de la EEC		Si	Si			
Recreación y encuentro	Parques rurales		Si	Si			
	Plazas y plazoletas			Si			
Conectores ambientales y de espacio público	Senderos ecológicos		Si	Si		Si	Canales del sistema de drenaje
	Caminos rurales			Si		Si	
Áreas y elementos privados afectos al uso público	Fachadas, cubiertas, balcones, terrazas, antejardines y demás elementos que conforman el espacio de la calle.			Si			Áreas privadas del sistema de drenaje
Complementarios	Vegetación			Si			
	Mobiliario			Si			
	Monumentos y objetos artísticos			Si			
	Señalización			Si		Si, de tránsito	

Parágrafo. Los Nodos de parque rural son grandes espacios públicos o afectos al uso público con importantes actividades de tipo recreativo, natural y dotacional. Pueden destinar hasta un 50% de su área a equipamientos deportivos, culturales, de educación, de bienestar social, de salud y de seguridad ciudadana.

Artículo 344. Áreas de las Estructuras Ecológica Principal y Complementaria que se integran al Sistema de Espacio Público rural.

Sus definiciones y normas de manejo se encuentran desarrolladas en el componente general. En el presente componente se señalan las condiciones para su generación o manejo en las actuaciones que se desarrollen en las diferentes categorías del suelo rural:

SUBESTRUCTURAS		SISTEMAS	GRUPOS	COMPONENTES O ELEMENTOS
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	Sistema Nacional de Áreas Protegidas	Distrito de Conservación de Suelos		Ciénaga de Betancí
	Ecosistemas Estratégicos	Ecosistemas Estratégicos	Rondas Hídricas	Rondas hídricas
			Sistema Orográfico	Parque Regional Sierra Chiquita
		Áreas de conservación y manejo de la Biodiversidad localizadas		Áreas de conservación y manejo de la Tortuga de río Podocnemis lewayana
ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA	Redes para la adaptación al cambio climático	Sistema de drenaje sostenible	Red de canales	Red de canales rurales de irrigación
			Parques del agua	Áreas de acumulación

Artículo 345. Componentes del espacio público del grupo de recreación y encuentro.

Son componentes del espacio público en el grupo de recreación y encuentro, los parques rurales, plazas y plazoletas y nodos se definen a continuación:

DEFINICIÓN DE LOS COMPONENTES RURALES DEL GRUPO DE RECREACIÓN Y ENCUENTRO	
Componente	Definición
Parques rurales	Son parques localizados en los centros poblados rurales y fruto de cesiones en suelo rural, y responden a las necesidades locales para el desarrollo de

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

	actividades recreo deportivas.
Plazas y plazoletas	Son espacios públicos predominantemente duros, pero con manejo de vegetación para el confort, destinados al encuentro ciudadano, actividades cívicas y la aglomeración de personas.

Parágrafo. El anexo No. 13 “Inventario de espacio público y red vial en centros poblados rurales” contiene la identificación de parques, nodos de parque rural y plazas identificados en los centros poblados rurales, así como de la red vial.

El inventario en centros poblados será complementado y ajustado por el Plan Maestro de Espacio Público, y se incorporarán al inventario los nuevos elementos del espacio público que se generen o se obtengan por acciones de restitución o saneamiento del espacio público.

Artículo 346. Manejo de componentes naturales de espacio público en suelo rural.

Los elementos que hacen parte del grupo Naturales del sistema de espacio deberán cumplir las siguientes normas:

1. Para el parque regional Sierra Chiquita son aplicables las normas de uso y condiciones de manejo establecidas en los planes de manejo ambiental adoptados por la Corporación Autónoma Regional y complementariamente por la norma establecida en el presente Plan.
2. Para los parques del agua en suelo rural, la norma aplicable está definida en la estructura biofísica del Componente General del presente Plan y en el sistema de espacio público urbano.
3. Las normas para las demás áreas determinadas de la Estructura Ecológica Principal y de la Estructura Ecológica Complementaria se desarrollan en la Estructura Biofísica del componente general del presente Plan.

Parágrafo. La localización de las cesiones obligatorias para espacio público en centros poblados y categorías de suelo suburbano procurarán ubicarse en las rondas hídricas de la estructura ecológica principal, y en las franjas de retiro de los canales rurales de irrigación, cuando los predios objeto de actuaciones urbanísticas cuenten con alguno de estos elementos.

Artículo 347. Conectores ambientales y de espacio público.

El Plan Maestro de Espacio Público, y precisará los trazados indicativos senderos ecológicos en suelo rural que se constituyen en conectores ambientales y de espacio público, señalados en el plano 22-U sistema de espacio público del componente urbano, considerando las condiciones de los planes de manejo ambiental de los suelos de protección que conecten tales senderos, para integrarlos con el sistema de espacio público urbano y promover su disfrute escénico y defensa.

Artículo 348. Generación y manejo de componentes de recreación y encuentro y nodos.

En los parques rurales se permitirá la construcción de instalaciones deportivas y recreativas, así como de mobiliario, vegetación y demás elementos del grupo de componentes complementarios del espacio público.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Los nodos de parque rural permitirán una ocupación con destinación a los usos complementarios permitidos señalados en el presente artículo. No se permiten dotacionales privados en los nodos. El resto del área libre del nodo deberá ser adecuada y dotada como espacio público.

Usos complementarios permitidos en nodos de parque rural		
Subcategoría	Descripción	Escalas o tipos permitidos
Dotacional de servicios sociales	Educación formal	Instituciones públicas de preescolar, primaria, secundaria.
	Cultura	Todos los dotacionales públicos de cultura
	Deporte	Todos los dotacionales públicos de deporte
	Salud	Centros de salud públicos
	Bienestar social	Centros públicos para la atención de población infantil
Dotacional de servicios básicos	Seguridad Ciudadana	Estaciones y comandos de policía, CAI, bomberos y defensa civil.

Parágrafo. En los centros poblados y en las áreas suburbanas del suelo rural se establecen exigencias de cesiones obligatorias y adicionales para espacios públicos conforme lo dispuesto en el presente Plan. Estas podrán ser compensadas al fondo creado para tal fin. Los recursos de estas compensaciones se destinarán a la construcción, adecuación y/o mejoramiento de espacio público en los centros poblados. Las exigencias de cesión para estas áreas se señalan en las normas de la estructura socioeconómica del componente rural.

SUBCAPITULO 2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Artículo 349. Objetivo del sistema de equipamientos en suelo rural.

El sistema de equipamientos en suelo rural se orienta a aumentar y mejorar la oferta de servicios sociales y básicos para la población, con énfasis en los centros poblados, y a ofrecer espacios para la generación de equipamientos que apoyen el aumento de la productividad rural, según las centralidades rurales identificadas en la Estructura Socioeconómica Rural.

Artículo 350. Clasificación de equipamientos en suelo rural.

La clasificación de equipamientos en suelo rural responde a las dinámicas propias de la prestación de servicios en la ruralidad y a la localización de infraestructuras de impacto regional que no se pueden desarrollar en suelo urbano, así:

Subcategoría	Descripción	Local	Zonal	Regional
Dotacional de servicios sociales	Educación: preescolar, primaria, secundaria, básica, media y superior. Centros de educación técnicos, artísticos, capacitación ocupacional, etc.	Menor a 1.000 m2	Mayor a 1.000 m2	Universidades
	Cultura: teatros, bibliotecas, centros culturales, museos, teatros, etc.	Menor a 1.000 m2	Mayor a 1.000 m2	N.A.
	Deporte: canchas, enseñanza deportiva,	Menor a	Mayor a	Estadios

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

	estadios, polideportivos, pistas, piscinas, gimnasios y otros espacios para la práctica deportiva Recreación: clubes sociales, campestres y deportivos, excluyendo servicios de alto impacto.	2.000 m2	2.000 m2	Clubes campestres
	Salud: servicios de salud de prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y hospitalización.	Menor a 1.000 m2	Mayor a 1.000 m2	Hospitales
	Bienestar social: centros para la atención de población infantil como jardines, guarderías y ludotecas, adulto mayor, personas en situación de discapacidad y grupos vulnerables.	Menor a 1.000 m2	Mayor a 1.000 m2	N.A.
	Culto: espacios para la práctica de diferentes cultos y formación religiosa. Son equipamientos privados y no se generarán fruto de cesiones urbanísticas.	Menor a 500 m2	Mayor a 500 m2	Mayor a 2 hectáreas
	Desarrollo comunitario: salones comunales y centros de desarrollo rural	Menor a 1.000 m2	Mayor a 1.000 m2	N.A.
Dotacional de servicios básicos	Seguridad Ciudadana: estaciones y comandos de policía, bomberos y defensa civil.	Menor a 1.000 m2	Mayor a 1.000 m2	N.A.
	Defensa y Justicia: cuarteles, brigadas, batallones, centros de reclusión, penitenciarias, cárceles y centros de rehabilitación.	Menor a 2.000 m2	Mayor a 2.000 m2	Cárceles Brigadas Batallones
	Servicios de la Administración Pública: notarías, juntas administradoras locales, corregidurías	Menor a 1.000 m2	Mayor a 1.000 m2	N.A.
	Abastecimiento de Alimentos: plazas de mercado	Menor a 1.000 m2	Mayor a 1.000 m2	Mayor a 5.000 m2
	Cementerios: Corresponde a las áreas para la inhumación, cremación y destino final de cadáveres y restos humanos. Incluye cementerios, hornos crematorios y parques cementerios.	N.A.	Menor a 1 hectárea	Mayor a 1 hectárea
	Servicios básicos asociados al sistema de movilidad: aeropuerto, terminales de transporte, puertos fluviales, etc.	Paraderos	Puertos fluviales	Aeropuerto Terminales intermunicipales
	Servicios básicos asociados a las redes matrices de prestación de servicios públicos: captación, tratamiento y disposición de los servicios de acueducto, alcantarillado y saneamiento básico; estaciones y subestaciones eléctricas		PTAP	Relleno sanitario PTAR Escombrera
Dotacional de productividad	Recintos de exposiciones y convenciones: Centros de convenciones, recintos feriales, exposiciones agropecuarias	N.A.	N.A.	Todos
	Beneficio animal: plantas de beneficio y mataderos de ganado mayor y menor	N.A.	Ganado menor	Ganado mayor
	Centros de albergue animal: Coso, centros de atención animal	N.A.	Todos	N.A.
	Fortalecimiento de cadenas productivas: frigoríficos y centros de acopio	N.A.	N.A.	Todos
	Centros de economía naranja: investigación y desarrollo para el aprovechamiento de la producción rural y de servicios ambientales; incubadoras de empresas	N.A.	N.A.	Todos

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 351. Identificación de nodos de equipamientos en suelo rural.

Los nodos de equipamientos cumplen una función de atención de las necesidades básicas de la población que se localiza en el territorio rural, tanto en asentamientos como de manera dispersa. Se permiten en todos los centros poblados, corredores viales de servicios y suelos suburbanos. La construcción de nuevos nodos se permite fuera de centros poblados y categorías suburbanas, según las siguientes normas:

Normas para nodos de equipamientos rurales		
Normas	Nodos existentes	Nodos nuevos
Localización	Centros poblados Corredores suburbanos Suelos suburbanos Resto de áreas de actividad rural, excepto estructura ecológica principal	
Usos principales	Educación formal Salud	Educación formal Salud
Usos complementarios	Dotacional de todas las escalas: Bienestar social Deporte Desarrollo comunitario	Dotacional de todas las escalas: Cultura Bienestar social Deporte Desarrollo comunitario Seguridad ciudadana Administración pública Abastecimiento de alimentos
	Comercio de escala local	Comercio de escala local
Usos prohibidos	Los demás	Los demás
Índice de ocupación sobre área del predio	0.7. El resto se puede destinar a áreas libres, canchas, zonas verdes, plazoletas	0.6. El resto se puede destinar a áreas libres, canchas, zonas verdes, plazoletas
Índice de construcción sobre área del predio	0.8	1.0
Cesiones públicas	No se exigen	No se exigen

Parágrafo. En suelo rural se identifican nodos de equipamientos, correspondientes a equipamientos de educación y salud de escala zonal y local, los cuales se señalan en el plano No. 35-R “Sistema de Equipamientos Rural” y en el anexo No. 15 “Inventario de nodos de equipamientos rurales”.

Se podrán incorporar al inventario nuevos equipamientos que se generen al interior de centros poblados, en suelo suburbano o en nodos de equipamientos. La Secretaría de Planeación actualizará el inventario.

Artículo 352. Criterios de localización de equipamientos.

No se permite la construcción de nuevas edificaciones de equipamientos de servicios básicos y de productividad fuera las categorías de desarrollo restringido, salvo equipamientos de defensa y justicia que se permiten en las categorías de producción, previo plan de implantación, para permitir su ubicación que según las determinantes ambientales deben ubicarse fuera del área urbana.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Las nuevas edificaciones de servicios sociales de escala local se permiten en todos los suelos rurales, salvo en Estructura Ecológica Principal, siempre que no se ubiquen en clases agrológicas III. Las normas específicas de las áreas de actividad definen la mezcla de usos permitida.

En las áreas de protección rural distintas a la Estructura Ecológica Principal se permite adelantar adecuaciones, modificaciones o ampliaciones en los equipamientos existentes de acuerdo con las condiciones de edificabilidad y ocupación definidas en el presente Plan.

El desarrollo de equipamientos en suelo rural se regirá por las normas de cada área de actividad rural.

Parágrafo. En el cuadro anexo No. 12 “Criterios de localización de equipamientos rurales” se señalan los equipamientos según escala que se permiten en las diferentes categorías de desarrollo restringido y de producción en suelo rural.

Artículo 353. Ubicación y zonas de influencia de equipamientos de servicios básicos asociados a servicios públicos.

La ubicación, adecuación y ampliación de equipamientos para los servicios de acueducto y alcantarillado sanitario se regirá por la normativa vigente y podrá desarrollarse según los requerimientos del servicio determinados por los planes maestros y los esquemas tarifarios aprobados. Su manejo interno y de las zonas de influencia deberá dar cumplimiento a la norma técnica RAS vigente.

Para el caso de los sistemas de tratamiento de aguas residuales, se podrán implementar nuevos sistemas atendiendo las restricciones definidas por la norma de las áreas de actividad.

Para las lagunas facultativas, se deberá prever como distancia a otras infraestructuras y ocupaciones urbanas una franja de 200 metros con respecto a los bordes de dichas lagunas, según la Resolución 0330 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 354. Manejo del relleno sanitario Loma Grande.

Dentro de un radio de 500 metros con respecto al perímetro del polígono de operación del relleno sanitario, cualquiera sea el área de actividad rural determinada, se aplican las siguientes restricciones para los nuevos usos y actividades a implantarse:

1. Ubicación de equipamientos sociales destinados a la atención de población o la permanencia masiva de personas, es decir usos educativos, bienestar, salud, cultura, culto y desarrollo comunitario. Asimismo, equipamientos de servicios básicos de usos de defensa y justicia y abastecimiento.
2. El desarrollo de vivienda aislada y de vivienda campestre, servicios de hospedaje y alojamiento. Únicamente se podrán ubicar viviendas de tipo campesino y vivienda del cuidador.
3. Los demás usos que se implanten en predios colindantes con el relleno deberán generar una franja forestal de al menos 10 metros contra el relleno.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Parágrafo. El relleno sanitario de Loma Grande podrá mantendrá su localización actual, en tanto el municipio realiza los estudios de alternativas para su nueva localización. Una vez clausurado el relleno o efectuada la mejora de su operación, el régimen de usos de su radio de influencia podrá variarse en la Unidad de Planificación Rural - UPR.

Artículo 355. Restricción aeronáutica por el aeropuerto en suelo rural.

Las nuevas edificaciones y estructuras que pretendan desarrollarse o ampliar su altura en las superficies de despeje o aproximación alrededor del aeropuerto, en suelo rural, deberán contar previamente con concepto técnico emitido por la Aeronáutica Civil para determinar la incidencia de la construcción y las restricciones de altura de conformidad con el Plan Maestro aeroportuario vigente.

En la superficie plana definida entre los 400 metros con respecto al borde de pista no se permiten nuevos usos residenciales ni equipamientos colectivos. En el primer kilómetro del cono de aproximación no se permiten construcciones que superen el nivel del terreno, salvo que estén previstas en el Plan Maestro del aeropuerto.

Dentro de las áreas rurales y suburbanas, en un radio de 13 kilómetros con respecto al borde de pista, las actividades agrícolas, pecuarias y acuícolas deberán implementar medidas para evitar la atracción aviar. Tampoco se permiten plantas de tratamiento de residuos peligrosos ni hornos crematorios. Los sistemas de saneamiento, en el marco de las correspondientes licencias ambientales, propenderán por implementar medidas para controlar el peligro aviar. En un área de 4 km. a la redonda, no se podrán implementar lagunas artificiales de amortiguación planteadas en la estructura ecológica complementaria, ni ubicar plazas de mercado.

Parágrafo. Para la determinación de las actividades permitidas se deberá seguir lo dispuesto en la Guía de Usos de la Aeronáutica Civil, específicamente en la tabla de Áreas de control para la planificación y utilización del terreno.

SUBCAPITULO 3. SISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 356. Subsistema Vial.

Las vías en el sector rural se clasifican en primarias, secundarias, terciarias, carreteables y caminos o senderos, así:

1. **Primarias:** Son aquellas troncales, transversales y accesos a Montería que cumplen la función básica de integración de las principales zonas de producción y consumo del país. Este tipo de carreteras pueden ser de calzadas divididas. Las carreteras consideradas como Primarias deben ser pavimentadas.
2. **Secundarias:** Son aquellas vías que unen el perímetro urbano de Montería con otras cabeceras municipales y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una carretera Primaria. Las carreteras consideradas como Secundarias pueden ser pavimentadas o en afirmado.
3. **Terciarias:** Son aquellas vías de acceso que unen el perímetro urbano de Montería con sus veredas o unen veredas entre sí. Las carreteras Terciarias deben funcionar en afirmado. En caso de pavimentarse deberán cumplir con las condiciones

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

geométricas estipuladas para las vías Secundarias.

4. **Vías carreteables:** Son aquellas carreteras destapadas, pero con un mantenimiento vial medio, el cual indica que en épocas de lluvias estas vías se pueden encontrar en un mal estado.
5. **Caminos o senderos:** Son aquellos que atraviesan predios privados y no están permanentemente abiertas al uso de la población.

Parágrafo. El plano No, 36-R “Movilidad rural” que hace parte del presente Plan identifica el sistema de movilidad del componente rural.

SUBCAPITULO 4. SISTEMAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 357. Definición de servicios publicos rurales.

Los servicios públicos rurales tienen como objetivo ejecutar las intervenciones necesarias para mejorar las condiciones en su prestación, a través de la integralidad entre las diferentes infraestructuras y/o equipamientos necesarios para el adecuado suministro de los mismos en el área rural, los cuales deben ser proporcionados de manera integral, utilizando mecanismos convencionales o alternativos que sean sostenibles, técnica, económica y ambientalmente.

Artículo 358. Componentes de servicios publicos rurales.

El sistema de servicios públicos está compuesto por los sistemas de Agua Potable, Saneamiento Básico, Manejo Integral de Residuos, Energía, Gas y Tecnologías de la Información y las Comunicaciones.

1. **Agua Potable:** Hace referencia a los acueductos comunitarios o veredales que son administrados por las Juntas de Acción Comunal o la comunidad en general. Los componentes del sistema son: Bocatoma, desarenadores, tanques de almacenamiento, redes de acueducto, redes de aducción, conducción, distribución, redes de distribución.
2. **Saneamiento Básico:** Lo constituyen el manejo de aguas residuales, alcantarillados en centros poblados, manejo y aprovechamiento de aguas lluvias y manejo integral de residuos. Los componentes del sistema son: Redes locales y secundarias y pozos de inspección para los alcantarillados.
3. **Sistema de Energía:** Hace referencia al suministro de energía eléctrica convencional y el alumbrado público. Los componentes son: Subestaciones Nivel 2 y 3 (AT/MT), Nivel 1 (MT/BT), redes de alta, media y baja tensión.
4. **Sistema de Gas Natural:** Es el suministro de gas propano.
5. **Tecnologías de la Información y las Comunicaciones:** Hace referencia a la Telefonía Pública Básica Conmutada – TPBC y la Telefonía Digital – IP, comunicación fija y alámbrica, comunicación móvil y los servicios de internet.

Parágrafo. El plan maestro de acueducto y alcantarillado precisará las condiciones de prestación del servicio frente a los déficits existentes e identificados y las condiciones para ampliar su cobertura y calidad.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 359. Ampliación de cobertura de recolección de residuos sólidos.

El Municipio, de manera articulada al PGIRS, deberá identificar los núcleos de población en suelo rural que requieren del esquema diferenciado para asegurar la cobertura progresiva de los siguientes centros poblados en el mediano plazo, y la dotación de contenedores para el acopio de residuos y la separación de material reciclable, acorde con lo establecido en Acuerdo 040 de 2018 y la resolución 0844 de 2018 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:

1. San Isidro.

2. Tres Piedras, Buenos Aires, Guasimal, Guateque, La Manta, La Victoria, Las Palomas, Leticia, Loma Verde, Martinica, Morindó, Nueva Esperanza, Nueva Lucía, Nuevo Paraíso, Pueblo Bujo, Santa Clara, Santa Isabel.

Artículo 360. Áreas de Reserva para Servicios Públicos Domiciliarios y de las TIC.

Las zonas de reserva de áreas que sean requeridas para garantizar una adecuada operación y mantenimiento, la construcción e instalación de infraestructura, instalaciones técnicas y equipamientos, para la prestación de servicios públicos domiciliarios y de las TIC's, serán establecidas por la Secretaría de Planeación previa aprobación de la autoridad ambiental competente, teniendo en cuenta las restricciones ambientales, de riesgo, geológicas, culturales y de salubridad que existan.

Parágrafo. En los procesos de localización de estas áreas, se priorizará la defensa de los suelos de protección y del paisaje natural, y en el caso de localización de áreas de servicios públicos dentro de los centros poblados se deberá velar por el respeto del paisaje y del espacio público rural.

CAPITULO 3. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

Artículo 361. Componentes de la estructura socioeconómica rural.

La estructura socioeconómica del componente rural busca fomentar la competitividad del territorio a partir de la consolidación y cualificación de las zonas industriales y agroindustriales bajo una perspectiva de la sostenibilidad ambiental y está conformada así:

CATEGORÍAS				COMPONENTES O ELEMENTOS
Patrimonio cultural (Componente urbano)	Patrimonio material inmueble	Grupo arquitectónico	Arquitectura habitacional	Inmuebles de interés cultural rurales (fincas ganaderas)
	Patrimonio arqueológico		Sitios de interés arqueológico	Sitios de interés arqueológico
Centralidades	Nodos de actividad económica			Centralidades rurales (CP principales)
	Nodos de servicios			Nodos de equipamientos rurales
Estrategia para generación y	Programa de legalización urbanística			Norma urbanística e instrumentos
	Programa de reasentamiento			

PROYECTO DE ACUERDO

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

cualificación de vivienda	Programa de mejoramiento de centros poblados rurales	
Estrategia normativa para la ocupación del territorio	Clasificación de usos del suelo	Residencial
		Comercial
		Servicios
		Dotacional
		Industrial
		Comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto
		Agrícola
		Agropastoril
		Agrosilvopastoril
		Forestal productor
		Agroindustrial
		Energía renovable
		Hidrocarburos
		Minería
		Áreas de actividad
	Agropastoril	
	Agrosilvopastoril	
	Forestal productor	
	Minera	
	Corredores viales de servicios	
	Suelo suburbano con vocación residencial	
	Suelo suburbano con vocación industrial	
	Mitigación de impactos	Centros poblados rurales
		Emisión de ruido
		Planes de implantación

Artículo 362. Condiciones normativas y lineamientos para los componentes de la estructura socioeconómica rural.

Los componentes de la estructura socioeconómica rural deberán seguir las siguientes normas:

1. Las normas para el patrimonio cultural del suelo rural se desarrollan en el componente general del presente Plan.
2. Las centralidades rurales se identifican en el presente componente y se establecen los lineamientos que guían la norma urbanística y la adopción de instrumentos reglamentarios.
3. Los programas de la estrategia de generación y cualificación de vivienda se desarrollan en el programa de ejecución.
4. Los procedimientos para la legalización urbanística y el reasentamiento se desarrollan de acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique y lo dispuesto en el Componente General del presente Plan, así como en la reglamentación que adopte la administración municipal.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

5. La estrategia normativa para la ocupación del territorio desarrolla la norma de usos mediante las áreas de actividad, y determina las condiciones de aprovechamiento en las categorías de desarrollo restringido.

Artículo 363. Lineamientos de ocupación del territorio en suelo rural.

Se definen los siguientes lineamientos para la ocupación del territorio rural:

1. **Centros Poblados:** Asentamientos rurales que atiende a la población dispersa de las veredas en su área de influencia. Cumplen una función articuladora entre las zonas rurales y el casco urbano de Montería y los otros municipios vecinos. Se deben fomentar los programas de mejoramiento integral planteados para mejorar las condiciones habitacionales y el acceso a servicios sociales de los centros poblados.
2. **Suelos suburbanos con vocación industrial y corredores viales de servicios:** Son áreas de actividad para la transformación de materias primas en bienes elaborados, con un alto nivel de población flotante. Se localizan en razón a la articulación a partir de un eje vial y el acceso a zonas rurales y urbanas. En la zona rural del Municipio de Montería se permitirán las actividades de mediano y alto impacto, así como la actividad logística sobre los principales corredores viales de conexión regional y nacional, con el fin de reducir el impacto en las zonas urbanas y en los asentamientos rurales. Para la consolidación de estas zonas se requiere la cualificación del territorio, principalmente en la provisión de infraestructura vial y de comunicaciones.
3. **Suelos suburbanos con vocación residencial:** Son zonas destinadas a la vivienda campestre, clubes, parques temáticos y grandes equipamientos que permiten el disfrute paisajístico del entorno rural y la concentración de ocupaciones de vivienda de baja densidad, de modo que se controle el impacto en la transformación de la vocación productiva rural.
4. **Áreas de actividad de las categorías de producción rural:** Corresponde a las áreas cuyos terrenos deben ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales, excluyendo de estos últimos los no renovables. Se identifican por su aptitud agrícola, ganadera o forestal, así como por su tradición productora. Para cumplir con su función se requieren programas de asistencia técnica y financiamiento para fortalecer y diversificar la producción agrícola. En cualquier caso, primará la conservación de los elementos naturales del Municipio. Se localizan en razón al comportamiento histórico de la producción y la vocación productiva del suelo.

SUBCAPITULO 1. CATEGORÍAS DE SUELO RURAL Y ÁREAS DE ACTIVIDAD

Artículo 364. Categorías del suelo rural.

Además de las zonas de producción agrícola y ganadera, se determinan y delimitan cada una de las categorías de protección y desarrollo restringido, con la definición de los lineamientos de ordenamiento y la asignación de usos, conforme con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, por lo que se prevén las siguientes categorías de suelo rural:

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

1. **Categorías de protección en suelo rural.** El presente Plan define y zonifica las categorías de protección en suelo rural en los Componentes General y Rural, conforme a lo ya definido en el presente Plan.
2. **Categorías de desarrollo restringido en suelo rural.** Corresponde a las categorías para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Dentro de esta categoría, el presente Plan establece:
 - a. Centros poblados rurales.
 - b. Suelos suburbanos constituidos por los corredores viales de servicios, los suelos suburbanos con vocación industrial, suelos suburbanos con vocación residencial y corredores de producción sostenible.
 - c. Áreas destinadas a vivienda campestre.
 - d. Áreas para la localización de equipamientos, en particular de salud y educación, correspondiente a nodos de equipamientos rurales.

Artículo 365. Centros poblados rurales.

Para la orientación de la norma específica de usos se establecen tres tipologías de centros poblados:

1. **Principales:** Centros poblados que además de vivienda albergan funciones de mayor jerarquía. Pueden ser o no cabeceras corregimentales, pero atienden funcionalmente varios corregimientos y sirven como centro de almacenamiento, despacho e intercambio de productos, desde las zonas productivas hacia los centros urbanos. Tienen prioridad alta para el desarrollo de proyectos de mejoramiento de la movilidad, espacios públicos y equipamientos, forestal, agropecuario.
2. **Intermedios:** Centros poblados que además de vivienda albergan funciones de jerarquía intermedia, dado que son nodos importantes de población y/o cabeceras de corregimientos. Atienden la escala del corregimiento y sirven como centro complementario de almacenamiento, despacho e intercambio de productos, así como de oferta de servicios sociales. Tienen prioridad media para el desarrollo de proyectos de mejoramiento de movilidad, espacios públicos y equipamientos, forestal, agropecuario.
3. **Secundarios:** Centros poblados que se destinan a la vivienda y algunos usos complementarios. Atienden una escala inferior al corregimiento y en algunos casos presentan restricciones para su crecimiento por su ubicación en entornos ambientales sensibles. Tienen prioridad media para el desarrollo de proyectos de mejoramiento de la movilidad, espacios públicos y equipamientos, forestal, agropecuario.

Artículo 366. Identificación de centros poblados.

Los centros poblados se identifican así:

IDENTIFICACIÓN DE CENTROS POBLADOS			
N	Centro Poblado	Corregimiento	Tipología

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

1	Corregimiento Jaraquiel	JARAQUIEL	Principal
2	Corregimiento KM 12	KM 12	Principal
3	Corregimiento Patio Bonito	PATIO BONITO	Principal
4	Corregimiento San Anterito	SAN ANTERITO	Principal
5	Corregimiento San Isidro	SAN ISIDRO	Principal
6	Corregimiento Santa Lucia	SANTA LUCIA	Principal
7	Caserío Pueblo Vaca	TRES PALMAS	Principal
8	Caserío Santa Fe	TRES PALMAS	Principal
9	Corregimiento 3 Palmas	TRES PALMAS	Intermedio
1	Corregimiento 3 Piedras	TRES PIEDRAS	Intermedio
1	Corregimiento Buenos Aires	BUENOS AIRES	Intermedio
1	Corregimiento Caño Viejo Palotal	CAÑO VIEJO PALOTAL	Intermedio
1	Corregimiento El Cerrito	CERRITO	Intermedio
1	Corregimiento El Sabanal	SABANAL	Intermedio
1	Corregimiento Guasimal	GUASIMAL	Intermedio
1	Corregimiento Guateque	GUATEQUE	Intermedio
1	Corregimiento La Manta	LA MANTA	Intermedio
1	Corregimiento La Victoria	LA VICTORIA	Intermedio
1	Corregimiento Las Palomas	LAS PALOMAS	Intermedio
2	Corregimiento Leticia	LETICIA	Intermedio
2	Corregimiento Loma Verde	LOMA VERDE	Intermedio
2	Corregimiento Martinica	MARTINICA	Intermedio
2	Corregimiento Morindo	MORINDO	Intermedio
2	Corregimiento Nueva Esperanza	NUEVA ESPERANZA	Intermedio
2	Corregimiento Nueva Lucia	NUEVA LUCIA	Intermedio
2	Corregimiento Nuevo Paraíso	NUEVO PARAISO	Intermedio
2	Corregimiento Pueblo Bujo	PUEBLO BUJO	Intermedio
2	Corregimiento Santa Clara	SANTA CLARA	Intermedio
2	Corregimiento Santa Isabel	SANTA ISABEL	Intermedio

PROYECTO DE ACUERDO

()
“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de
Ordenamiento Territorial de Montería”

3	Caserío Aguas Negras	GARZONES	Intermedio
3	Caserío Corea	TRES PALMAS	Intermedio
3	Caserío La Florida	SANTA ISABEL	Intermedio
3	Caserío Aguas Vivas	SANTA LUCIA	Secundario
3	Caserío Arenal	GARZONES	Secundario
3	Caserío Boca de la Ceiba	GARZONES	Secundario
3	Caserío Broquelito	LAS PALOMAS	Secundario
3	Caserío El Cocuelo	LETICIA	Secundario
3	Caserío El Limón	LAS PALOMAS	Secundario
3	Caserío El Tapao	SABANAL	Secundario
4	Caserío el Vidral	CAÑO VIEJO PALOTAL	Secundario
4	Caserío Ensenada de Hamaca	NUEVA LUCIA	Secundario
4	Caserío Galilea	SAN ISIDRO	Secundario
4	Caserío Km 15	PATIO BONITO	Secundario
4	Caserío La Esperancita	SANTA ISABEL	Secundario
4	Caserío La Esperanza	TRES PALMAS	Secundario
4	Caserío La Lucha	SANTA LUCIA	Secundario
4	Caserío La Poza	SAN ANTERITO	Secundario
4	Caserío La Yeva	TRES PALMAS	Secundario
4	Caserío Loma Grande	KM 12	Secundario
5	Caserío Los Cedros	SANTA LUCIA	Secundario
5	Caserío Los Pantanos	SANTA LUCIA	Secundario
5	Caserío Maquencal	LA MANTA	Secundario
5	Caserío Maracayo	TRES PIEDRAS	Secundario
5	Caserío Matamoros	GUASIMAL	Secundario
5	Caserío Medellín	GUATEQUE	Secundario

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

5	Caserío Mochilas	SAN ANTERITO	Secundario
5	Caserío Nuevo La Victoria 2	LA VICTORIA	Secundario
5	Caserío Nuevo Los Cedros 2	SANTA LUCIA	Secundario
5	Caserío Nuevo Pueblo Bujo 2	PUEBLO BUJO	Secundario
6	Caserío Pereira	LAS PALOMAS	Secundario
6	Caserío Salamina	SAN ANTERITO	Secundario
6	Caserío San Francisco	GUASIMAL	Secundario
6	Caserío San Gabriel	LAS PALOMAS	Secundario

Parágrafo. La delimitación de los centros poblados se presenta en el plano No. 42 R que hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 367. Usos en centros poblados rurales.

Para los centros poblados rurales, según su tipología, se establecen las siguientes normas de uso, que se precisan en el anexo 11 “Usos del suelo rural permitidos en categorías de desarrollo restringido”, que hace parte del presente Acuerdo.

Tipología	Descripción – alcance de la norma
Principales	Centros poblados que además de vivienda albergan funciones de mayor jerarquía. Atienden varios corregimientos y sirven como centro de almacenamiento, despacho e intercambio de productos, desde las zonas productivas hacia los centros urbanos. Uso principal: vivienda Usos complementarios: comercio y servicios de escala zonal; equipamientos sociales, de servicios básicos y complementarios de escala corregimental; logística, industria pequeña, agroindustria. Usos restringidos: industria y agroindustria de escala regional, y comercio pesado, previo plan de implantación. Agroindustria de escala zonal, talleres, servicios al automóvil, servicios de diversión, atendiendo directrices de implantación.
Intermedio	Centros poblados que además de vivienda albergan funciones de jerarquía intermedia. Atienden la escala del corregimiento y sirven como centro menor de almacenamiento, despacho e intercambio de productos. Uso principal: vivienda Usos complementarios: comercio y servicios de escala local; equipamientos sociales y de servicios básicos; logística, industria pequeña. Usos restringidos: agroindustria de escala zonal, talleres, servicios al automóvil, servicios de diversión, atendiendo directrices de implantación.
Secundarios	Centros poblados que se destinan a la vivienda y algunos usos complementarios. Atienden una escala inferior al corregimiento y en algunos casos presentan restricciones para su crecimiento por su ubicación en entornos ambientales relevantes. Uso principal: vivienda Usos complementarios: comercio y servicios de escala zonal y local; equipamientos sociales de escala zonal y local; ecoturismo, agroturismo, usos forestales, agropecuarios. Usos restringidos: talleres, servicios al automóvil y motocicletas, servicios de diversión,

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

	atendiendo directrices de implantación.
	Los usos del asentamiento deben tener un correcto manejo de vertimientos, mantenimiento de la cobertura vegetal y sin la localización de usos contaminantes.

Artículo 368. Edificabilidad en centros poblados rurales.

Para los centros poblados rurales, se establecen las siguientes normas de edificabilidad:

Índice de Ocupación		Altura (pisos)		Densidad	Cesiones
Uso residencial	Otros usos	Uso residencial	Otros usos	Vivienda/Ha	
70% sobre área útil vivienda unifamiliar/bifamiliares por sistema de loteo 60% sobre área útil vivienda multifamiliar por sistema de loteo 30% sobre área neta vivienda por sistema de agrupación	60%	2P vivienda unifamiliar/bifamiliares 4P vivienda multifamiliar	2P sobre vía local 4P sobre vía principal	50 Viv/Ha	10% suelo y adecuación de espacio público 5% suelo para equipamientos

Parágrafo. Las áreas de cesión para espacio público deberán concentrarse en un solo globo. Cuando el total de las áreas de cesión sea inferior a 1.000 m², deberá compensar el área con pago al fondo de compensación creado para tal fin.

Artículo 369. Corredores viales de servicios.

Los corredores viales suburbanos se establecen por su potencial de conectar el municipio con los municipios circundantes y el municipio con nodos estratégicos, tienen potencial para la ubicación de actividades de transformación de productos, con un ancho de 300 metros.

Se reconocen en Montería los siguientes corredores viales suburbanos:

1. Vía Montería – Arboletes
2. Vía Montería – Planeta Rica
3. Vía sector El Quince – Tierralta
4. Vía El Quince – Cereté (concesión vial Ruta al Mar)
5. Vía Santa Lucía – San Pelayo (concesión vial Ruta al Mar)

Artículo 370. Restricciones ambientales para los corredores viales de servicios.

se establecen las siguientes restricciones para los corredores viales suburbanos:

1. Se deberá conservar una faja paralela a los cuerpos hídricos no inferior a 30 metros (rondas hídricas), en las actuaciones urbanísticas como área forestal protectora.
2. Áreas de protección ambiental definidas en el presente Plan y las que declare la autoridad ambiental, con un radio de influencia de 100 metros, que deberán excluirse del desarrollo del corredor vial suburbano.
3. Zonas de recarga de acuíferos y un radio de influencia de 100 metros, que deberán conservarse en las actuaciones urbanísticas libres de construcciones e infraestructuras de saneamiento, cuyo manejo debe acoger las directrices de la autoridad ambiental.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

4. Servidumbres de líneas de alta tensión, que deberán mantenerse libres de construcciones, con un ancho no inferior a 50 metros y según lo determinado por la norma RETIE a cada lado del eje.
5. Servidumbre de gasoductos y oleoductos, que deberán mantenerse libres de construcciones, con un ancho no inferior a 15 metros a cada lado del eje.
6. Zonas en amenaza alta y media por remoción en masa o inundaciones, deberán realizar estudios detallados para determinar las medidas de mitigación del riesgo, según las condiciones establecidas en el presente Plan y en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique.

Artículo 371. Usos para corredores viales de servicios.

Para estos corredores se establecen los siguientes usos que se detallan en el cuadro anexo 11 “Usos del suelo rural permitidos en categorías de desarrollo restringido”, excepto para el tramo del corredor que se superpone con el ámbito del humedal Furatena que se rige por el dispuesto en el Plan de Manejo Ambiental, así:

Usos para Corredores Viales de servicios	
Uso principal	Residencial no nucleada, agrupaciones de vivienda campestre, Comercial de escala zonal y regional, servicios logísticos, servicios de carretera, servicios de hospedaje (excluyendo hospedaje por horas), servicios de alimentación, equipamientos sociales de escala zonal y regional.
Usos complementarios	Uso forestal, silvicultura, agricultura, producción pecuaria, conservación y restauración ambiental, ecoturismo, etnoturismo, agroturismo y acuaturismo, en desarrollos de baja ocupación y baja densidad, que desarrollen actividades que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno. Infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno. Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Residencial campesino, industria artesanal o familiar-industria
Usos restringidos (cumpliendo directrices o plan de implantación para el manejo de zonas verdes, aislamientos, acceso vial, integración paisajística al entorno, estacionamientos; vertimientos, emisiones, residuos sólidos y abastecimiento de servicios públicos).	Industria mediana, agroindustria, servicios técnicos especializados, logística Abastecimiento de Alimentos Servicios Turísticos y Recreativos de escala zonal y regional Servicios hoteleros, servicios de alto impacto, equipamientos de culto y equipamientos deportivos. Estaciones de servicio, siempre que cuenten con los permisos ambientales aplicables Edificaciones y/o instalaciones de infraestructura de transporte y de servicios públicos Energías renovables.
Usos prohibidos	Todos los demás.

Artículo 372. Corredor vial de servicios en zona de producción sostenible.

Corresponde a la sección del corredor suburbano de servicios Montería – Planeta Rica que entra en el área del Humedal Furatena.

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

El corredor de producción sostenible tiene un ancho de 300 metros y corresponde a suelo suburbano. Se excluyen del corredor las áreas zonificadas en dicho Plan como recuperación y como conservación que se rigen por lo dispuesto en el Plan de Manejo adoptado.

Artículo 373. Usos para el corredor vial de servicios en zona de producción sostenible

Para el corredor de producción sostenible, se establecen los siguientes usos que se detallan en el cuadro anexo 11 “Usos del suelo rural permitidos en categorías de desarrollo restringido”:

Usos en Área de Actividad corredor de servicios de producción sostenible	
Uso principal	Agrícola, ganadero, agroforestal, agropastoril, forestal Conservación y restauración ambiental
Usos complementarios	Residencial no nucleada (vivienda campesina dispersa), ecoturismo, comercio y bodegas de baja escala (hasta 500m2), siempre que desarrollen actividades que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno.
Usos restringidos (cumpliendo directrices o plan de implantación para el manejo de zonas verdes, aislamientos, acceso vial, integración paisajística al entorno, estacionamientos; vertimientos, emisiones, residuos sólidos y abastecimiento de servicios públicos).	Tratamiento y vertimiento de aguas residuales, previo permiso de la autoridad ambiental competente Infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno. Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua Cultivo mecanizado, agroindustrial de bajo impacto (hasta 20.000 m2 según el uso) Comercio, bodegas y alojamiento hasta 1.000 m2 Estaciones de servicio preexistentes, siempre que cuenten con los permisos ambientales aplicables Edificaciones y/o instalaciones de infraestructura de transporte y de servicios públicos Energías renovables.
Usos prohibidos	Todos los demás, incluido el minero energético, la industria pesada, servicios de reparación, servicios de alto impacto, centros vacacionales, parcelaciones de vivienda campestre, la Industria de alimentos y bebidas de bajo impacto y los demás que no estén permitidos.

Parágrafo. Todos los usos restringidos, para su implementación deberán contar con concepto previo de la Corporación Autónoma Regional .

Artículo 374. Condiciones para usos comerciales, industriales y de servicios en el Corredor vial de servicios en zona de producción sostenible

Los proyectos con usos comerciales, industriales y de servicios que se pretendan localizar en esta área, deberán prever las siguientes condiciones:

1. No podrán generar vertimientos sin permiso de la autoridad competente, sobre el área declarada del humedal.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

2. La provisión de servicios públicos de acueducto y alcantarillado no podrá generar afectación sobre el humedal; por lo tanto, el suministro de agua potable no podrá realizarse mediante pozo profundo, ni mediante toma de agua superficial y deberá ser provisto mediante la red del servicio público de acueducto urbano.
3. Los proyectos que se adelanten en este corredor deberán asegurar el aprovechamiento o infiltración de al menos el 50% del agua lluvia y la reutilización de aguas grises.
4. No se permite la ubicación de usos que generen contaminación a los suelos; por lo tanto, se prohíbe la localización de nuevas estaciones de servicio o cualquier almacenamiento o acumulación de hidrocarburos, así como industrias químicas o que empleen químicos contaminantes.

Artículo 375. Normas generales aplicables a todos los corredores viales de servicios.

Para el ordenamiento de los corredores viales de servicios, se determina lo siguiente:

1. Una franja mínima de aislamiento de cinco (5) metros contados a partir de la faja mínima de retiro obligatorio exigida según Ley 1228 de 2008 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.
3. Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.
4. Contar con un carril para bicicletas, separado físicamente de la calzada vehicular y con un ancho mínimo de dos (2) metros.
5. Contar con andenes construidos con un ancho mínimo de 2.00 metros.
6. Contar con obras de arte conectadas a un sistema de drenaje pluvial que conduzca la escorrentía hacia las cañadas y las quebradas.
7. La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el presente Plan o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empedrada.
8. Las condiciones de usos y edificabilidad podrán ser ajustadas mediante UPR.

Parágrafo. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este Acuerdo.

Artículo 376. Suelos suburbanos con vocación industrial.

Corresponde a las zonas donde se ha consolidado un proceso de ocupación de industrias de gran escala en suelos previamente definidos como suburbanos por el Acuerdo 029 de 2010, y alrededor de algunos tramos de los corredores viales de servicios en los cuales se ha identificado el potencial para localizar nuevas plantas industriales y logísticas que permitan una relocalización de actividades productivas de alto impacto, del área urbana, a estas zonas industriales.

Estos suelos suburbanos permitirán la localización de usos logísticos, comerciales, servicios y equipamientos, además de la infraestructura complementaria de modo que se

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

distribuyen de manera equitativa en el suelo rural, para aumentar la productividad y el acceso al territorio.

Artículo 377. Clasificación de suelos suburbanos con vocación industrial.

Los suelos suburbanos con vocación industrial se clasifican en:

1. Área suburbana industrial San Jerónimo.
2. Área suburbana industrial en corredor: Las áreas suburbanas en corredor tendrán un ancho de 700 metros máximo, calculados a partir del borde externo de los corredores viales de servicios.

Artículo 378. Usos para suelo suburbano con vocación industrial:

Los usos aplicables para estas categorías son:

Usos en suelo suburbano con vocación Industrial	
Uso principal	Industria mediana y grande, agroindustria, servicios logísticos, servicios técnicos especializados.
Usos complementarios	Equipamientos sociales y básicos de escala zonal y regional Comercio y servicios de escala zonal y regional Industria Artesanal Actividades agrícolas, pecuarias, forestales, pesqueras cumpliendo con todas las condiciones técnicas aseguren una producción sostenible. Infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno. Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.
Usos restringidos (previa presentación a la secretaría de planeación de una propuesta de manejo de zonas verdes, aislamientos, seguridad vial, integración paisajística al entorno, estacionamientos; vertimientos, emisiones, residuos sólidos y abastecimiento de servicios públicos).	Servicios Turísticos y Recreativos de escala zonal y regional Servicios hoteleros, servicios de alto impacto, equipamientos de culto y equipamientos deportivos. Edificaciones y/o instalaciones de infraestructura de transporte y de servicios públicos Estaciones de servicio, servicios a vehículos y maquinarias, siempre que cuenten con los permisos ambientales aplicables Actividades eco turísticas, etno turísticas, agro turísticas, acua turísticas, en desarrollos de baja ocupación y baja densidad, que desarrollen actividades que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno. Vivienda en parcelación o condominio, la cual sólo podrá ubicarse fuera de desarrollos industriales, previendo un aislamiento forestal mínimo de 10 metros con respecto al lindero de los predios industriales. Energías renovables.
Usos prohibidos	Todos los demás, incluido minería.

Parágrafo. Los usos industriales y agroindustriales de escala regional se podrán desarrollar previo Plan de implantación, siempre que la unidad mínima de actuación sea superior a 2 hectáreas.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales no podrán tener una extensión inferior a 6 hectáreas y requerirán igualmente plan de implantación.

Artículo 379. Suelos suburbanos con vocación residencial.

Corresponde a las zonas en suelo rural destinadas a la construcción de nuevas parcelaciones de vivienda campestre, cuyas normas de densidad corresponden a lo establecido en el Acuerdo 346 de 2017 de la Corporación Autónoma Regional - CVS, y se desarrollan en el presente Plan.

Artículo 380. Usos para suelos suburbanos con vocación residencial.

Los usos permitidos en estos suelos son:

Usos en suelos suburbanos con vocación residencial	
Uso principal	Vivienda campesina y vivienda campestre Actividades agrícolas, pecuarias, forestales, pesqueras cumpliendo con todas las condiciones técnicas aseguren una producción sostenible. Agropecuario y forestal
Usos complementarios	Equipamientos sociales y básicos de escala zonal Comercio y servicios de escala zonal Clubes campestres y centros recreativos, actividades eco turísticas, etno turísticas, agro turísticas, acua turísticas, en desarrollos de baja ocupación y baja densidad, que desarrollen actividades que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno Infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno. Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.
Usos restringidos	Edificaciones y/o instalaciones de infraestructura de transporte y de servicios públicos Industria artesanal La vivienda en parcelación o condominio sólo podrá ubicarse fuera de desarrollos industriales, previendo un aislamiento forestal mínimo de 10 metros con respecto al lindero de los predios industriales
Usos prohibidos	Todos los demás, incluido minería e industria.

Parágrafo. Se aplicarán las mismas condiciones para la actuación urbanística que se definen en el suelo suburbano con vocación industrial.

Artículo 381. Normas comunes aplicables al suelo suburbano.

Para todos los usos en suelo suburbano se determinan las siguientes normas:

1. Todos los usos deberán garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos, el tratamiento de emisiones y afluentes y el manejo adecuado de residuos sólidos. Se deberá dar manejo adecuado en el predio a las aguas residuales y desechos peligrosos, según la normatividad aplicable.
2. Se deberá garantizar la conservación de ecosistemas estratégicos y otras áreas de la estructura ecológica principal que se encuentren en el predio o contiguos a este. Para esto, deberán prever acciones de reforestación, conservación de vegetación nativa y pasos adecuados de fauna cuando existan corredores de vida.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

3. Se deberá prevenir la impermeabilización excesiva del suelo y la descarga de escorrentías superficiales de manera inadecuada al entorno, por lo cual en el predio se deberá garantizar la retención, tratamiento y/o reutilización de aguas lluvias.
4. Los usos industriales, comerciales y parcelaciones de vivienda campestre deberán ceder a título gratuito un área equivalente al 10% del área total de la actuación, con destino a zonas verdes, equipamientos colectivos, vías rurales y los aislamientos sobre vías según la norma aplicable, con las siguientes prioridades:
 - a. Cuando el predio cuente con áreas de la estructura ecológica principal o complementaria señaladas en el presente Plan, deberá cumplir la exigencia de cesión mediante la entrega de dichas áreas, en proporción de 2 m² de suelo por cada 1 m² de obligación.
 - b. En cualquier caso, cuando existan cuerpos de agua, deberá ceder la totalidad de la franja de ronda de 30 metros a cada lado del cuerpo de agua, o el área que acote para el efecto la Corporación Autónoma Regional según la normatividad vigente en la materia.
 - c. En caso de que no cuente con elementos de la estructura ecológica, deberá destinar al menos el 60% de la exigencia a suelo y adecuación de espacio público, representado en parques, nodos multifuncionales o aislamientos sobre vías. El 40% restante de la cesión podrá destinarse a suelo para futura construcción de equipamientos por parte del Municipio o a suelo y adecuación de espacio público, según lo indicado en cada caso por la Secretaría de Planeación, según los indicadores de equipamientos rurales.
 - d. Las zonas de cesión se localizarán contiguas a las áreas de la estructura ecológica principal, cuando estos elementos se localicen en el respectivo proyecto.
5. Las actuaciones que se destinen como uso principal a agroindustria, investigación y desarrollo, y/o equipamientos para la productividad deberán ceder el 5% del área con destino a parques, vías y equipamientos colectivos. el pago de tales cesiones adicionales.
6. En todos los suelos suburbanos se permite la localización de equipamientos de servicios sociales, atendiendo las normas de aprovechamiento y unidad mínima de actuación previstas en el presente Plan.
7. Los desarrollos de todos los usos deberán asegurar la conservación de los cuerpos hídricos y la continuidad de sus franjas paralelas, por lo cual no podrán encerrar, ocupar ni alterar las rondas hídricas. Las intervenciones con obras sobre los cuerpos de agua requerirán previamente los permisos de ocupación de cauce y licencias aplicables, según los decretos 1077 de 2015 y 1076 de 2015 o las normas que los modifiquen.
8. Los usos que según el cuadro anexo 11 requieren de un plan de implantación para su habilitación, no se eximen del cumplimiento de permisos, licencias o aprobaciones ambientales según la normatividad aplicable.

Parágrafo 1. De conformidad con el artículo 2.2.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015, los desarrollos industriales y agroindustriales podrán aumentar hasta un índice de ocupación de 0.5 mediante la generación en sitio de un 4% adicional a la cesión obligatoria para parques y vías.

Parágrafo 2. En las zonas de cesión para equipamientos no se podrán localizar infraestructuras del sistema de servicios públicos, salvo las antenas de telecomunicaciones

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

y las que se requieran para el adecuado funcionamiento del equipamiento, las cuales se registrarán por los lineamientos que reglamentan la materia.

Artículo 382. Normas comunes para usos industriales.

El otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo industrial suburbano sólo se permitirá en las áreas específicamente delimitadas en el presente Plan y las que se habiliten mediante la adopción de Unidades de Planificación Rural - UPR.

La localización de usos industriales en suelo rural suburbano que requieran de licencias o estudios ambientales deberán contar con la aprobación respectiva de la Corporación Autónoma Regional. En ningún caso, las actividades industriales en suelo suburbano o rural podrán localizarse en suelos de alta capacidad agrológica, en áreas o suelos protegidos.

Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.

Los usos industriales y agroindustriales de escala local y zonal deberán prever una franja de aislamiento forestal hacia predios vecinos de 5 metros. Para los usos industriales y agroindustriales de escala regional y los parques industriales la franja deberá ser de 10 metros hacia predios vecinos. Estos usos de escala regional y parques industriales deberán igualmente prever un sobreancho de 5 metros para el retiro frontal con respecto al borde de las vías de primer orden, para un retroceso frontal total de 10 metros. Frente al resto de vías, deberán prever un retiro frontal de 5 metros.

Parágrafo. Cuando los usos industriales colinden con suelo suburbano con vocación residencial, la franja de aislamiento forestal hacia esos predios deberá ser aumentarse en 5 metros.

Artículo 383. Normas comunes para actuaciones urbanísticas en suelo suburbano.

Se establecen las siguientes unidades mínimas de actuación:

Uso	Área mínima de actuación en suelo suburbano
Vivienda	2 hectáreas
Demás usos, incluida industria dispersa	2 hectáreas
Parques o conjuntos industriales	6 hectáreas

Parágrafo 1. Las actuaciones urbanísticas de parcelación en suelo rural suburbano deberán contar con una única licencia en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios. Se exceptúa de esta norma, el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación, para lo cual los propietarios del proyecto deberán presentar planos detallados del levantamiento

PROYECTO DE ACUERDO

() “Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

topográfico del terreno a intervenir y las áreas colindantes en que se demuestre que el área se encuentra desarrollada.

Parágrafo 2. Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.

Parágrafo 3. Los índices de ocupación en todos los usos no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio en el caso de la unidad mínima de actuación o el cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

Parágrafo 4. Se exceptúan del cumplimiento del área mínima de subdivisión para vivienda rural, las condiciones previstas por la Ley 160 de 1994.

Artículo 384. Edificabilidad en suelo suburbano.

Se establecen las siguientes normas generales de edificabilidad:

Uso		Densidad (Viv/Ha)	Índice Ocupación	Altura máxima	Aislamiento	Área a reforestar prioritariamente con especies nativas
Vivienda rural dispersa		2 viviendas por UAF	N.A.	2 pisos	N.A.	N.A.
Vivienda en parcelación o condominio	Dispersa	5 viv/Ha.	0.15	2 pisos	5 m. frontal y lateral	0.85
	Agrupada	10 viv/Ha.	0.30	2 pisos	10 m. frontal y lateral	0.70
Edificaciones para usos distintos a la vivienda		N.A.	0.30	2 pisos	lateral	0.70

El índice de ocupación se calculará sobre el área neta de la actuación, descontando las afectaciones por suelos de protección, bienes de interés cultural e infraestructura primaria vial y de servicios.

En los anteriores índices y densidades no se considera la infraestructura de soporte requerida para el funcionamiento del uso en espacios no habitables, como instalaciones para servicios entre otros.

Parágrafo. Las casetas de vigilante, granjas y casetas de descanso no se consideran viviendas.

Artículo 385. Porcentajes de cesiones en suelo suburbano:

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Cesiones en suelo suburbano	
Industria, comercio y parcelaciones campestres	10% sobre ANU
Agroindustria, productividad	5% a 9% sobre ANU

Artículo 386. Parcelaciones de vivienda campestre en suelo rural del distrito de riego de Mocarí.

Únicamente se permite la localización de parcelaciones rurales para vivienda campestre, fuera del suelo suburbano, en el área del Distrito de Riego de Mocarí al oriente de la Variante a San Carlos, siempre que hayan sido aprobadas con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Plan, y siempre que no se ubiquen en suelos con clase agrológica III ni en áreas protegidas o áreas de especial importancia ecosistémica.

Los cuerpos de agua y sus rondas hídricas que se encuentren en los predios objeto de parcelaciones rurales para vivienda campestre, deberán ser conservados como bienes de uso público, por lo cual no podrán encerrar, ocupar ni alterar las rondas hídricas. Las intervenciones con obras sobre los cuerpos de agua requerirán previamente los permisos de ocupación de cauce y licencias aplicables, según los decretos 1077 de 2015 y 1076 de 2015 o las normas que los modifiquen.

Parágrafo 1. Las parcelaciones campestres podrán someterse al régimen de propiedad horizontal únicamente respecto de las áreas útiles resultantes del proyecto, sin incluir las áreas de cesión obligatoria.

Parágrafo 2. En las cesiones para equipamientos en suelo rural no se podrá localizar infraestructura del sistema de servicios públicos; a excepción de antenas de telecomunicaciones, las cuales se registrarán por los lineamientos que reglamente la materia.

Artículo 387. Formulación y adopción de Unidades de Planificación Rural - UPR.

Para las Unidades de Planificación Rural, la Autoridad Ambiental podrá establecer una norma más restrictiva, aumentando el área mínima de la unidad de actuación establecida en el presente Acuerdo, en razón a las condiciones de infraestructura o ambientales de zonas específicas del suelo suburbano.

Las respectivas Unidades de Planificación Rural establecerán las normas a que se sujetará el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación.

En todo caso, la unidad de planificación rural deberá adoptar las normas que definan, por lo menos, la altura máxima y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de estos usos, de forma tal que se proteja el paisaje rural.

Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Parágrafo. En el proceso de formulación y adopción de las nuevas UPR, se deberán concertar con la autoridad ambiental, únicamente aquellas que reglamenten o contengan suelos de protección y/o elementos de la Estructura Ecológica Principal, dentro de su delimitación.

SUBCAPITULO 2. USOS DEL SUELO RURAL

Artículo 388. Usos para las áreas de producción, categorías de desarrollo restringido y categorías de protección de la producción agrícola y de explotación de recursos naturales.

Para el ordenamiento de las áreas del suelo rural distintas a la Estructura Ecológica Principal, el componente rural del presente POT asocia las definiciones de usos a las diferentes categorías del suelo rural, según la delimitación de áreas de actividad, tal como se señala en el presente Capítulo.

Parágrafo. El cuadro anexo No. 9 “Clasificación de usos del suelo rural” contiene la clasificación y escala de los usos del suelo rural.

Artículo 389. Usos para las áreas de la estructura ecológica principal

Corresponden a los usos para la conservación previstos en el artículo 2.2.2.1.4.2 del decreto 1076 de 2015 y son asignadas a las áreas protegidas según la zonificación y condiciones de manejo de cada área establecidos en los correspondientes Planes de Manejo Ambiental adoptados por la CVS. Incluyen:

1. Uso de restauración
2. Uso de preservación
3. Uso de conocimiento
4. Uso sostenible
5. Uso de disfrute

Artículo 390. Uso Agrícola.

Incluye cultivos permanentes y cultivos transitorios que hacen parte de las cadenas productivas agrícolas y los cultivos asociados destinados al mejoramiento y mantenimiento de la productividad agrícola de la tierra, incluyendo los cultivos de auto-subsistencia destinados a garantizar la seguridad alimentaria de la población rural.

Artículo 391. Subcategorías de uso agrícola.

Para la aplicación del uso agrícola, se plantean dos subcategorías:

1. **Cultivos permanentes intensivos:** Comprende los cultivos cuyo ciclo vegetativo es mayor a un año, produciendo varias cosechas sin necesidad de volverse a plantar; se incluyen en esta categoría los cultivos de herbáceas como la caña de azúcar, caña panelera, plátano, y banano; los cultivos arbustivos como café y cacao; y los cultivos arbóreos como palma africana y árboles frutales.
2. **Cultivos permanentes semi-intensivos:** Cultivos permanentes para una escala de producción asociada a productores pequeños no industrializados.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

3. **Cultivos transitorios intensivos:** Cultivos cuyo ciclo vegetativo es menor a un año, tales como los cereales (maíz, trigo, cebada y arroz), los tubérculos (ñame, papa y yuca), las oleaginosas (ajonjolí y algodón), la mayor parte de las hortalizas y algunas especies de flores a cielo abierto. Después de la cosecha es necesario volver a sembrar plantas para seguir produciendo. Gran escala de producción y mayor uso de energías y tecnologías.
4. **Cultivos transitorios semi-intensivos:** Cultivos transitorios para una escala de producción asociada a productores pequeños no industrializados.
5. **Cultivos asociados:** Consiste en la plantación conjunta de distintos cultivos para mejorar la productividad agrícola de la tierra.

Parágrafo 1. Adicionalmente se permiten huertas, composteras, cercados, vallados, infraestructura de riego, bodegas, silos y cuartos fríos para almacenamiento, apiarios, y otras estructuras complementarias para el desarrollo de las actividades agrícolas.

Parágrafo 2. Se deberá adelantar un programa de reconversión productiva que defina con precisión las acciones a adelantar, incluyendo (i) medidas de mitigación del riesgo y de adaptación del cambio climático que protejan las vidas de las personas y minimicen las potenciales pérdidas por inundación, (ii) medidas para fortalecer la conectividad del corredor del río Sinú y sus humedales.

Mientras el programa de reconversión productiva define con mayor precisión las acciones de reconversión productiva y las posibles restricciones o recomendaciones de uso, se permite el uso agrícola de los tipos API, APS, ATI, ATS y ACA.

Artículo 392. Uso ganadero.

Se refiere a todas las actividades relacionadas con la cría de especies ganaderas mayores, vacas y búfalos. Con relación a los tipos de ganadería, se establece la preferencia de los sistemas de ganadería extensiva sobre la intensiva, debido a su sostenibilidad. En todo caso se establece la posibilidad de usos intensivos y semi-intensivos según la demanda y vocación del suelo.

Artículo 393. Subcategorías de uso ganadero:

Para la aplicación del uso ganadero, se establecen dos subcategorías:

1. **Pastoreo intensivo:** Consiste en la industrialización de la explotación ganadera. La cría de búfalos se entiende como intensiva por su alto impacto sobre las capas superficiales del suelo y tendencia a desecamiento de este último.
2. **Pastoreo semi-intensivo:** Es un sistema intermedio entre extensivo e intensivo, en el que, con la implementación de innovaciones tecnológicas, algo de administración y de infraestructura productiva (alambradas, corrales y aguadas), se realiza adecuadamente el manejo del hato, manejo de pastizales, la genética y el manejo sanitario.
3. **Pastoreo extensivo:** Sistema de producción animal que se vincula al aprovechamiento de recursos naturales, basado en una determinada carga ganadera. Animales criados en libertad, en amplias extensiones de terreno y suficientes para una manutención más o menos natural.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Parágrafo. Dentro del uso se consideran los pastos, cultivos de forraje, corrales, establos e instalaciones para ordeño, cuartos fríos, bodegas para insumos y productos pecuarios y otras estructuras complementarias para el desarrollo de las actividades ganaderas.

Artículo 394. Uso pecuario y pesquero.

Se refiere a todas las actividades relacionadas con la cría y/o pesca de especies distintas a los bovinos (vacas y búfalos). Incluye tanto la producción con especies menores (porcina, caprina, avícola, etc.), como las actividades de producción acuícola y la pesca.

Dentro del uso se consideran los establos, corrales, porquerizas, galpones, apiarios y estanques, cuartos fríos e instalaciones asociadas, bodegas para insumos y productos pecuarios y pesqueros, y otras estructuras complementarias para el desarrollo de las actividades pecuarias. Así mismo, se consideran las actividades pesqueras, incluyendo muelles y embarcaderos fijos o flotantes y las estructuras asociadas al uso.

Artículo 395. Uso Agroforestal.

Se refiere a todas las actividades relacionadas con aprovechamiento combinado de sistemas agrícolas, forestales y pecuarios en sus diferentes variantes. Los tres sistemas de producción combinados en una unidad del suelo son una alternativa sostenible, eficiente y racional del uso del suelo.

Artículo 396. Subcategorías de uso agroforestal:

Para la aplicación del uso agroforestal, se establecen las siguientes subcategorías:

1. **Agrosilvícola:** En estos sistemas se combinan árboles y/o arbustos con cultivos agrícolas, en la misma unidad territorial.
2. **Silvopastoril:** En estos sistemas se combinan árboles y/o arbustos con actividades pecuarias extensivas o intensivas en la misma unidad territorial.
3. **Agrosilvopastoril:** En estos sistemas se combinan cultivos agrícolas con árboles y/o arbustos y actividades pecuarias extensivas o intensivas en la misma unidad territorial.

Artículo 397. Forestal.

Se refiere a las actividades relacionadas con especies forestales, sean bosques primarios o secundarios, en relación con las acciones de aprovechamiento sostenible, conservación, reforestación y demás acciones en su interacción con el hombre.

Artículo 398. Subcategorías de uso forestal:

Para la aplicación del uso forestal, se establecen las siguientes subcategorías:

1. **Forestal Productor:** Se trata de aquellos usos de aprovechamiento sostenible de especies maderables, las cuales están asociadas al correspondiente Plan de Aprovechamiento Forestal.
2. **Forestal Protector:** Se trata de bosques que por sus condiciones naturales o por su posición estratégica se han definido como objeto de conservación.
3. **Plantaciones Dendroenergéticas:** se refiere cultivos a través de los cuales se obtiene energía producida a partir biomasa forestal

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Dentro del uso se incluyen plantaciones forestales y revegetalizaciones, viveros, infraestructura de control de incendios, obras físicas de control de erosión, obras físicas de regulación de torrentes, instalaciones para el aprovechamiento de productos forestales maderables (con la excepción del FPP) y no maderables y estructuras menores asociadas al uso.

Artículo 399. Uso Residencial.

Es la destinación a la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, particularmente los propios de la vida campesina y rural.

Artículo 400. Subcategorías de uso residencial:

De acuerdo con las características de la ocupación, el uso residencial se subdivide en las siguientes sub-categorías:

1. **Vivienda no nucleada:** Corresponde a vivienda rural dispersa y vivienda campesina, permitida en todas las categorías de desarrollo restringido y en las categorías de protección rural, según la norma específica de cada área. En las áreas de la estructura ecológica principal, se permiten únicamente bajo las condiciones que establezcan los planes de manejo ambiental.
2. **Vivienda campestre:** Corresponde a parcelaciones o agrupaciones de vivienda en predios indivisos que presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinan a vivienda campestre. Podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal. Se permiten parcelaciones para vivienda campestre únicamente en suelo suburbano y centros poblados según las normas correspondientes, así como en el distrito de riego de Mocarí según la norma específica.
3. **Vivienda nucleada:** Corresponde a las viviendas de tipo unifamiliar, bifamiliares o multifamiliar localizadas en centros poblados según la norma específica de dichas áreas, cuya disposición genera continuidad en el trazado del centro poblado.

Artículo 401. Uso Turístico.

Comprende actividades de turismo de bajo impacto ambiental y actividades de recreación pasiva con intervención mínima del entorno, que promueve modos de vida sostenibles y acciones de recuperación ambiental.

Artículo 402. Subcategorías de uso turístico:

Para la aplicación del uso forestal, se establecen las siguientes subcategorías:

1. Ecoturismo, agroturismo, etnoturismo, acuaturismo. Puede prever alojamiento temporal a los turistas con un índice de ocupación inferior al 5% del área explotada para turismo. Cuando el alojamiento se construya con técnicas de construcción sostenible podrá aumentar la ocupación en un 10%. Las casas de hacienda declaradas como bienes de interés cultural no cuentan en estos índices.
2. Parques temáticos, centros vacacionales.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 403. Uso Dotacional.

Comprende los espacios y edificaciones generados y operados por actores públicos o privados, para la prestación de servicios sociales, básicos y de soporte a las actividades colectivas, mediante los cuales se atienden las necesidades de las comunidades y se asegura su desarrollo social y económico, individual y colectivo. Su clasificación y condiciones de localización corresponde con la asignada en el Sistema de Equipamientos rurales.

Artículo 404. Uso de Comercio y servicios.

Corresponde a aquellas actividades requeridas para dar soporte a la producción, mantenimiento y adecuación de las acciones que desarrollan los habitantes de la zona rural.

Artículo 405. Subcategorías de uso de comercio y servicios:

Para la aplicación del uso de comercio y servicios, se establecen las siguientes subcategorías:

Subcategoría	Descripción	Local	Zonal	Regional
Comercio general	Comercialización de productos básicos al por menor	Todos	N.A.	N.A.
	Comercialización de productos especializados y al por mayor	N.A.	Todos	N.A.
Comercio agropecuario	Comercio al por mayor de maquinaria, equipo e insumos agropecuarios	N.A.	Todos	N.A.
Servicios personales	Servicios de alimentación: venta y consumo de alimentos preparados, panaderías, restaurantes	Menor a 500 m2	Mayor a 500 m2	N.A.
	Servicios de primera necesidad: consultorios, veterinarias, oficinas, reparaciones menores, lavanderías, peluquerías	Menor a 500 m2	Mayor a 500 m2	N.A.
	Servicios financieros: bancos y otros servicios financieros	N.A.	Todos	N.A.
	Servicios funerarios: centros de velación y funerarias sin inhumación, almacenamiento ni cremación de cadáveres	N.A.	Todos	N.A.
	Servicios especializados: mantenimiento de aparatos menores, domésticos y de oficina	Menor a 500 m2	Mayor a 500 m2	N.A.
Servicios de alojamiento	Hoteles, centros vacacionales, no incluye por horas	N.A.	Menor a 2 hectáreas	Mayor a 2 hectáreas
Servicios de logística	Bodegas, centros de almacenamiento y despacho, almacenamiento y distribución de mercancías	N.A.	Menor a 2 hectáreas	Mayor a 2 hectáreas

Artículo 406. Uso de Comercio y servicios de alto impacto.

Comprende actividades cuyo impacto social y económico las hace restringidas en las áreas de actividad y requieren medidas especiales para su implantación.

Artículo 407. Subcategorías de uso de alto impacto:

Para la aplicación del uso de comercio y servicios de alto impacto, se establecen las siguientes subcategorías:

1. Mantenimiento y reparación de automotores y motocicletas: Talleres de mantenimiento y reparación automotor, venta de insumos para automóviles y motos, servicio de cambio y mantenimiento de llantas, servicio de lavado de automotores, servicio de cambio de aceite automotor.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

2. Expendio de combustible: estaciones de servicio con o sin serviteca
3. Aprovechamiento y tratamiento de residuos, privados: Bodegas de clasificación de residuos y estaciones de clasificación y aprovechamiento de residuos (ECAS); plantas de tratamiento de residuos peligrosos.
4. Mantenimiento, reparación y talleres especializados: talleres de ornamentación, marmolerías, máquinas cortadoras y dobladoras y similares.
5. Comercio de vehículos automotores y maquinaria: Venta de vehículos nuevos y usados, maquinaria pesada y materiales de construcción a gran escala, concesionarios.
6. Juegos y azar: casinos, bingos, tragamonedas, casas de apuestas, billares, galleras, campos de tejo
7. Alojamiento por horas y entretenimiento para adultos: moteles, hoteles de paso, casas de citas, fuentes de soda, casas de lenocinio, streap-tease, prostíbulos
8. Consumo de alcohol: bares, discotecas y licorerías con consumo in situ
9. Servicios funerarios: pompas fúnebres y actividades relacionadas

Artículo 408. Uso Minero-energético.

Comprende las actividades relacionadas con petróleo, carbón, gas natural e hidroenergía y de minerales como materiales para la construcción, arenas, oro, plata y platino, entre otras.

Se permite la exploración, extracción y transporte de petróleo, carbón, gas natural en las áreas de actividad agropastoril, pecuaria y agrosilvopastoril, siempre y cuando (i) cumplan con los requisitos de los permisos y/o licencia ambiental aplicables, así como autorización de la ANH o quien haga sus veces, y (ii) fuera de las áreas de las categorías de protección del suelo rural y estructura ecológica principal.

Artículo 409. Energías renovables.

Se permite el desarrollo de áreas de generación energética de los siguientes tipos:

1. Eólica: energía cinética producida por el viento transformada en electricidad a través de aerogeneradores o molinos de viento.
2. Solar: radiación electromagnética del sol transformada en electricidad a través de placas de semiconductores que se alteran con la radiación solar (fotovoltaica), o en energía solar térmica.
3. Biomasa: aprovechamiento de materia orgánica animal, vegetal y/o de residuos agroindustriales. Incluye los residuos procedentes de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, así como los subproductos de las industrias agroalimentarias y de transformación de la madera.

Adicionalmente se permiten centrales mini hidráulicas, geotérmicas y otras modalidades de producción de energía renovable, siempre y cuando se cuente con la aprobación del Municipio, así como las estructuras de transformación, estaciones y líneas necesarias para la transmisión, y otras estructuras asociadas al uso.

Artículo 410. Uso Agroindustrial.

Corresponde la producción mecanizada, procesamiento, ensamblaje, distribución y comercialización de productos agrícolas, ganaderos, de pesca y forestales. En suelo rural, incluye granjas piscícolas y acuicultura, cultivo mecanizado, procesamiento de productos y

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

subproductos; conservación, embalaje y distribución de productos y subproductos; pasteurizadoras y derivados de la leche.

Las actividades agroindustriales se desarrollarán fuera de las áreas de las categorías de protección del suelo rural y estarán sujetas a las siguientes condiciones:

1. Se permite en las áreas de actividad agrícola, agropastoril, pecuaria, agrosilvopastoril y forestal productora.
2. El predio en el que se desarrolle el uso agroindustrial no podrá estar a más de 8 km de los suelos suburbanos industriales.
3. Autorización de la autoridad ambiental.
4. Autorización del Municipio.

Artículo 411. Uso Industrial.

Tiene por finalidad llevar a cabo actividades de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

Artículo 412. Subcategorías de Uso Industrial:

Para la aplicación del uso industrial., se establecen las siguientes subcategorías:

1. **Industria artesanal:** Actividad que se realiza de manera complementaria con la vivienda rural o en locales independientes con área neta del uso igual o inferior a 200 m².
2. **Industria mediana:** Actividad que se realiza en locales independientes con un área neta del uso menor a 1.500 m²
3. **Industria pesada:** Actividad que se realiza en locales independientes con un área neta del uso igual o superior a 1.500 m²

Artículo 413. Minería.

Se permite la explotación de materiales de construcción como piedra, arcilla, arena y similares, en los títulos pre-existentes delimitados por la ANM e incorporados en la cartografía de las áreas de actividad rural como área de actividad minera, siempre y cuando se desarrollen de acuerdo con las condiciones planteadas en el título minero y en la licencia ambiental que autoriza la actividad.

Solo se autorizarán las solicitudes para minería para materiales de construcción. Sin embargo, bajo condiciones excepcionales, el municipio y la autoridad ambiental, podrán autorizar otros tipos de producción minera, en línea con la ANM, surtiendo los procesos de titulación minera y licencia ambiental, siempre que se den por fuera de las áreas de protección del suelo rural listadas en el presente Plan y siempre que los usos sugeridos se desarrollen a más de 100m de dichas áreas o la distancia recomendada por los estudios de impacto ambiental a que haya lugar.

Artículo 414. Norma general de manejo paisajístico.

Las construcciones nuevas en predios con frente a vías rurales deberán localizarse a una distancia no menor de 5 metros contados a partir del perfil de la vía. Se exceptúan los

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

predios con frente a las vías primarias y los corredores suburbanos, los cuales se regulan por su norma correspondiente.

En el área resultante de la aplicación de lo establecido en el presente artículo se podrán localizar construcciones temporales cuando la normativa específica lo permita, así como las actividades agropecuarias autorizadas para las respectivas áreas de actividad, o equipamientos productivos o deportivos temporales que no requieran construcciones permanentes.

El propietario del predio podrá desarrollar programas de arborización con especies nativas en estas áreas. Esta acción podrá realizarse conjuntamente con la administración municipal.

TITULO V. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS GESTIÓN TERRITORIAL

CAPITULO 1. LINEAMIENTOS GENERALES

Artículo 415. Instrumentos y mecanismos de gestión territorial.

Son aquellos que permiten gestionar, viabilizar e implementar los objetivos, políticas, estrategias, estructuras y sistemas que consolidan el modelo de ordenamiento previsto en el presente Plan. Los instrumentos de gestión territorial son de tres tipos:

1. Instrumentos y mecanismos de planificación derivada o complementaria
2. Instrumentos y mecanismos de gestión o actuación urbanística
3. Instrumentos y mecanismos de financiación del desarrollo urbano

Los instrumentos y mecanismos de gestión territorial serán utilizados en Montería integralmente, en los ámbitos donde se apliquen, y deberán corresponder a las acciones diferenciadas que a partir de los tratamientos y usos (en el suelo urbano y de expansión) o a los usos y categorías (en el suelo de protección, rural y rural suburbano) se requieran como actuaciones concretas a fin de consolidar la estrategia de ordenamiento.

En aquellas zonas o sectores que se decidan desarrollar como Actuaciones Urbanas Integrales – AUI, también deberá preverse su aplicación, con la finalidad de ejecutar debidamente las actuaciones que allí se prevean.

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE PLANIFICACIÓN DERIVADA O COMPLEMENTARIA

Artículo 416. Concepto.

Son aquellos que tienen como vocación desarrollar y complementar el POT, precisando y ajustando las condiciones del ordenamiento en sectores o territorios específicos de la ciudad y/o de actividades, o elementos estratégicos que requieren un proceso adicional de planificación o prever o mitigar los impactos generados sobre el entorno urbano inmediato, previo a autorizar cualquier actuación urbanística.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Comportan procesos técnicos que contienen decisiones administrativas necesarias para su debida ejecución y al momento de formularse deben incluir instrumentos y estrategias de gestión y financiación.

Estos instrumentos deben concretar los lineamientos, políticas, directrices, estrategias, acciones, normas urbanísticas y programas y proyectos contenidos en la presente revisión, a fin de consolidar el modelo de ordenamiento y la visión de territorio de Montería.

Artículo 417. Identificación.

Los instrumentos de planificación en Montería, a partir de la expedición del presente Plan, son: actuaciones urbanas integrales que se adoptan a través de macroproyectos, planes parciales, unidades de planeamiento, unidades de planificación rural, planes maestros, planes especiales de manejo y protección y legalizaciones de desarrollos.

En materia de planificación además se expedirán directrices de implantación o de regularización y manejo para equipamientos y usos de comercio y servicios que se determinan en el presente capítulo.

De igual manera, tendrán carácter de instrumento de planificación cualquier acto administrativo expedido por autoridad competente, que contenga las características propias de los instrumentos de planificación, aquí señaladas.

Parágrafo. Para todos los efectos del presente capítulo: (i) cuando se habla de instrumentos de planificación para ámbitos del municipio, se hace referencia a la norma urbanística de detalle adoptadas mediante el respectivo instrumento o mecanismo, que reglamenta el régimen de tratamientos, modalidades de tratamientos, categorías y usos en el municipio; (ii) cuando se habla de instrumentos de planificación para determinadas actividades – usos y/o temáticas – elementos estratégicos, ello refiere a normas urbanísticas de detalle adoptadas mediante el respectivo instrumento o mecanismo, previstas para usos especializados como dotacionales, usos comerciales y/o industriales de alto impacto, servicios públicos, espacio público, etc.

Artículo 418. Actuaciones Urbanas Integrales – AUI.

Es el instrumento mediante el que se concretan las actuaciones, acciones urbanísticas e instrumentos de gestión urbana y territorial, en áreas priorizadas como AUI en el municipio de Montería y se adoptan mediante Decreto denominado Macroproyecto.

Este instrumento deberá tener como contenidos mínimos, los previstos en los artículos 113 y 114 de la Ley 388 de 1997; así como el decreto 4260 de 2007 del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial.

Los Macroproyectos solo podrán ser expedidos sobre los ámbitos territoriales sobre los que se pretenda implantar esté contemplado en el POT.

Parágrafo 1. Los Macroproyectos serán adoptados por Decreto expedido por el Alcalde, a iniciativa de la Secretaría de Planeación Municipal y la validación y aprobación de la estructuración detallada del Documento Técnico de Soporte y el acto administrativo de adopción por parte de cada una de las entidades que incidan en su ejecución. La previsión

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

de fuentes de recursos y el cumplimiento del cronograma previsto para su ejecución, se convierten en obligantes para los que se determinen serán los responsables de su ejecución.

Parágrafo 2. Este tipo de actuaciones serán de iniciativa pública sin perjuicio de que el sector privado pueda solicitar a la administración a través de la Secretaría de Planeación Municipal, que se dé inicio a un proceso de estructuración de una AUI. Su procedencia y adopción será potestad de la Administración municipal en todos los casos.

Parágrafo 3. Las AUI no eximen del deber de adelantar planes parciales, ni de cumplir con las directrices de implantación y/o regularización y manejo. En todo caso si se imponen estas directrices de implantación – regularización ellas deberán emitirse en el trámite de la AUI – Macroproyecto.

Parágrafo 4. La administración municipal de Montería, expedirá un macroproyecto para cada una de las 4 zonas que componen el suelo de expansión del municipio, en el que se establecerán los condicionantes urbanísticos de detalle que permita emitir las determinantes o en general adelantar la formulación de los planes parciales a su interior. Las obligaciones y formas de desarrollo que determine la AUI para cada territorio será vinculado como parte del sistema de reparto de cargas y beneficios de cada plan parcial que compongan el suelo de expansión.

Artículo 419. Planes parciales.

Son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial que se expresan en la planificación, con los de gestión del suelo y financiación, concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico – financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Biofísica, de conformidad con las previsiones y políticas de este Plan.

Parágrafo 1. En el marco de actuaciones públicas de planes parciales, cuando para la distribución equitativa de cargas y beneficios se requiera precisar y ajustar los trazados de los sistemas de movilidad y espacio público, esto se podrá realizar siempre y cuando no se afecte la conectividad de los flujos vehiculares y peatonales ni la integridad del espacio público, así como ajustar y complementar los usos generales definidos en este Plan.

Parágrafo 2. Los planes parciales son instrumentos que articulan de manera específica la planificación, la gestión del suelo y la financiación del desarrollo, y en ejercicio del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, incluirá el cobro de cargas generales y locales definidas en el presente Acuerdo, en correspondencia con lo señalado en la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 3. Todos los planes parciales que se expidan en el marco del presente Plan, deberán tener un cronograma y vigencia definidos técnicamente.

Parágrafo 4. Los planes parciales en suelo de expansión, deberán supeditarse a las vocaciones previstas para cada una de las cuatro áreas definidas en este plan y, la expedición previa del macroproyecto que desarrolle una actuación urbana integral.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

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.

Artículo 1. Unidades de planeamiento rural – UPR. Es el instrumento base de planificación rural, cuyo territorio y aplicación se basa en los criterios establecidos para el efecto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o derogue.

Sus finalidades y contenidos son los desarrollados en el Decreto en cita, y en todo caso deberán incorporar el detalle de los usos previstos en el suelo rural y rural suburbano, además las categorías previstas para la ruralidad.

Parágrafo 1. Cuando las unidades de planeamiento rural limiten con suelo urbano o de expansión, éstas incluirán un componente especial para el manejo de borde o de las franjas de territorio paralelas al perímetro, con el fin de diseñar mecanismos que faciliten el control de la presión por urbanización de estas áreas.

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, 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.

Parágrafo 3. Cuando las UPR incorporen proyectos y/o intervenciones y/o en general, acciones y actuaciones urbanísticas que sean de responsabilidad de entidades públicas del Municipio, ellas deberán concertarse con cada responsable público como requisito previo para su incorporación, toda vez que una vez incorporado, es obligatoria su ejecución.

Parágrafo 4. Cuando en el ámbito de la UPR se localicen usos industriales, comerciales o dotacionales que requieran directrices de implantación o regularización y manejo o planes de implantación o regularización, estos deberán incorporarse en la UPR directamente.

Parágrafo 5. Las UPR serán adoptadas mediante decreto que expida el Alcalde de Montería.

Artículo 421. Planes Maestros.

Son los instrumentos que tiene por objetivo, articular frente a temáticas o elementos estratégicos del territorio, las políticas, programas y proyectos sectoriales con el ordenamiento territorial. Los planes maestros deberán formularse y ejecutarse teniendo como objetivo la provisión del servicio o actividad con condiciones de cobertura, acceso,

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

continuidad y calidad que permita la satisfacción de la comunidad en un marco de sostenibilidad ambiental, social y productiva que en todo caso debe desarrollar el modelo y la visión de territorio previsto en el presente Plan.

Los contenidos mínimos de los planes maestros son:

1. Definición de las metas y objetivos que frente a la temática o elemento estratégico del territorio que reglamenta cada plan maestro.
2. La identificación de las acciones, componentes, estructuras y obras necesarias para la prestación del respectivo servicio que reglamenta cada plan maestro
3. La formulación de los proyectos y el cronograma de ejecución en que ellos se desarrollarán.
4. Los requisitos físicos, urbanísticos y ambientales de acuerdo con la normativa específica aplicable a cada sector.
5. Las normas urbanísticas de clasificación, localización, requisitos de infraestructura, acceso y compatibilidad con otros usos.
6. La determinación de la estrategia concreta y puntual de gestión y financiación para el desarrollo de los proyectos.
7. La cartografía oficial del plan.
8. El esquema u hoja de ruta de seguimiento y evaluación a la puesta en ejecución del Plan.

Artículo 422. Planes Maestros priorizados.

Independientemente de la formulación de todos los planes maestros señalados en el presente Plan, se prioriza la formulación de los siguientes en el municipio de Montería:

1. Plan maestro de acueducto y alcantarillado; así como el de gestión integral de residuos sólidos, recolección barrido y limpieza y de disposición final. Ellos podrán formularse independientemente o de manera integrada.
2. Plan maestro de movilidad, que debe incorporar las directrices municipales sobre estacionamientos y la red de ciclorutas en el marco del desarrollo orientado al transporte sostenible – DOTS.
3. Plan maestro de espacio público: Como mínimo, precisará la conformación de nodos de actividad económica en donde se priorizará la adecuación de espacio público, definirá el manejo y priorización de la intervención de bulevares paisajísticos en armonía con el Plan de Drenaje Urbano y el plan de modos no motorizados; la actualización, sistematización y clasificación del inventario de espacio público para el seguimiento, así como las estrategias administrativas para la adecuada implementación de los programas del sistema de espacio público del POT. Se complementará con el Manual de Diseño de Espacio Público que desarrollará y/o actualizará las directrices sobre manejo de arbolado, diseño de parques y zonas verdes, diseño de conectores de espacio público y adecuación de los perfiles viales y mobiliario urbano.

Parágrafo. - Cada plan maestro será de iniciativa de la entidad u organismo público municipal responsable de cada temática y serán revisados y avalados por la Secretaría de Planeación.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 423. Planes de implantación y regularización para el manejo de impactos.

Los planes de implantación y de regularización son instrumentos adoptados por la Secretaría de Planeación, que permiten estudiar los impactos urbanísticos, de movilidad, ambientales, entre otros, de los usos cuya escala, localización o conformación generan impactos en el entorno que requieren de un diseño urbano específico y de la aprobación del instrumento antes de la obtención de licencias urbanísticas.

El objetivo, contenido, alcance y procedimiento de adopción de los planes de implantación y regularización para el manejo de impactos, se definen en el presente Plan.

Parágrafo. Las directrices de implantación o regularización además de ser aplicables para los usos que así lo requieran en suelo urbano, también serán aplicables a los ámbitos que en el presente Plan, están definidos como corredores viales suburbanos cuando allí se pretenda su implantación.

Artículo 424. Planes Especiales de Manejo y Protección Municipales– PEMP-M.

Establecen las acciones necesarias para garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural del ámbito municipal.

Artículo 425. Legalizaciones.

Es el procedimiento mediante el cual la Administración de Montería, reconoce, aprueba planos, regulariza y expide la reglamentación, para los desarrollos humanos realizados informalmente, que cumplan con las condiciones exigidas por la normatividad nacional para ser legalizados.

Artículo 426. Incorporación de la estrategia de gestión y financiación y del cronograma de ejecución en los instrumentos y mecanismos de planificación.

Todos los instrumentos y mecanismos de planificación, deberán prever la estrategia de gestión y financiación del conjunto de acciones que en ellos se prevean, con responsables y tiempos de ejecución.

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 427. Concepto e identificación.

Son aquellos que tienen como finalidad viabilizar la eficaz y eficiente obtención y/o manejo del suelo necesario para llevar a cabo actuaciones urbanísticas de conformidad con la visión, el modelo de territorio y los objetivos que se indican en el presente Plan. Este tipo de instrumentos se conciben como de necesaria y obligatoria previsión y cuando a ello haya lugar, inclusión, dentro de los instrumentos de planificación urbana.

Los instrumentos de gestión del suelo se clasifican de acuerdo con su finalidad, de la siguiente manera:

1. Instrumentos y mecanismos para garantizar el principio y sistemas de reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano: Unidades de actuación urbanística, Traslado o compensación de obligaciones urbanísticas.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial y generar formas asociativas entre los propietarios con el fin de facilitar el desarrollo y financiación

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

de actuaciones urbanas: Reajuste de suelos, integración Inmobiliaria, cooperación entre partícipes.

3. Instrumentos y mecanismos para facilitar la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de actuaciones urbanas y para dinamizar el desarrollo de sectores de las áreas urbanas: Enajenación voluntaria, expropiación por vía administrativa, expropiación por vía judicial, declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria o de inmuebles en desuso, derecho de preferencia, reservas y afectaciones.

SUBCAPITULO 1. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS PARA GARANTIZAR EL SISTEMAS DE REPARTO EQUITATIVO DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

Artículo 428. Unidades de actuación urbanística – UAU.

Se entiende como el área conformada por uno o varios terrenos o inmuebles que, en el marco de un Plan Parcial, debe ser diseñada, urbanizada o construida como una unidad de planeamiento y gestión, con el fin de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y concretar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Su finalidad fundamental es permitir que en aquellos eventos en que no exista acuerdo entre los propietarios de la respectiva unidad, pueda desarrollarse el proyecto urbanístico autorizado en ella, previo cumplimiento del procedimiento previsto en el marco jurídico vigente para su adopción mediante Decreto expedido por el Alcalde y en consecuencia, hacer efectivo el reajuste de tierras o la integración inmobiliaria a que haya lugar, según sea el caso.

En el Plan Parcial se concretarán los criterios para la conformación de Unidades de Actuación Urbanística y se incorporará el proyecto específico de delimitación que podrá ser propuesto por los propietarios o definido por la Secretaría de Planeación de Montería.

Para su delimitación se tendrán en cuenta, en conjunto, los siguientes aspectos:

1. Las condiciones financieras y económicas.
2. La división predial.
3. Otras condiciones que se definan técnicamente en el plan parcial.

Parágrafo 1. Cuando los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, garanticen la gestión asociada integral del ámbito, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general de los predios que conforman la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión.

Parágrafo 2. El procedimiento previsto para la definición, adopción de la delimitación y ejecución de estas unidades, se encuentra definido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que lo modifiquen.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Parágrafo 3. En los eventos en que en el marco de un plan parcial se requiera aprobar una o varias unidades de actuación urbanística, se podrá solicitar y tramitar ante la curaduría urbana competente, la licencia o licencias de urbanismo o de construcción que autoricen la ejecución de todas las obras o las de la etapa respectiva del proyecto, según el caso. Obtenida la licencia, procederá el otorgamiento de la escritura de integración o reajuste y la ejecución de las obras de infraestructura o de edificación, según el caso.

Artículo 429. Mecanismos de traslado o compensación de obligaciones urbanísticas.

Los traslados y compensaciones de obligaciones son mecanismos mediante los que la Administración podrá establecer alternativas para cumplir las siguientes obligaciones urbanísticas:

1. Espacio público
2. Parqueaderos
3. Vivienda de interés social y de interés social prioritario
4. Todas aquellas obligaciones que se autorice en el presente Plan y pueden ser susceptibles de estos mecanismos.

Las alternativas para el cumplimiento de las obligaciones antecedentes son las siguientes:

1. Traslado de obligaciones: posibilidad jurídica de cumplimiento de obligaciones urbanísticas en inmuebles diferentes al que lo causa.
2. Compensación: posibilidad jurídica de pago en dinero de las obligaciones urbanísticas señaladas en el presente Plan.

Parágrafo 1. Los traslados y compensaciones estarán sujetos a la reglamentación que se expida por parte de la administración municipal.

Dentro de esta reglamentación se podrán incluir los estímulos y/o compensaciones para las zonas contiguas a las franjas del derecho de vía y zonas contiguas a los suelos de protección, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo y lo definido por la Ley 388 de 1997 y demás normas vigentes sobre la materia.

Parágrafo 2. En actuaciones urbanísticas que comporten gestión asociada, bien sea a través de planes parciales o de actuaciones urbanas integrales, el traslado y/o compensación se permitirá en los porcentajes previstos en la norma nacional que rige la materia y lo dispuesto en el presente Plan, y en todo caso siempre bajo el criterio de no fomentar traslados o compensaciones que generen déficit de soportes urbanos en el ámbito de origen de la obligación para la población actual y la esperada en dicho ámbito.

Parágrafo 3. Los traslados o compensaciones en inmuebles que no estén sometidos a la gestión asociada obligatoria solo podrán darse en las condiciones que defina el Decreto reglamentario correspondiente.

Parágrafo 4. Los recursos que se obtengan por el pago a título de compensación urbanística ingresarán al fondo creado para tal fin. La administración podrá modificar y/o fusionar los fondos existentes.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Parágrafo 5. En el marco de la estructuración jurídica del fondo, se deberá garantizar que los recursos que a él ingresen, tengan autonomía frente a su recaudo y administración, y en todo caso, deberá detallar las destinaciones específicas de estos. De igual manera su gasto atenderá las prioridades de financiación de los proyectos estratégicos contenidos en el programa de ejecución del POT y los instrumentos y mecanismos de planificación derivada o complementaria, que tengan acciones o actuaciones públicas municipales a acometer, relacionadas con las destinaciones específicas de los recursos ingresados.

SUBCAPITULO 2. INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL Y GENERAR FORMAS ASOCIATIVAS ENTRE PROPIETARIOS

Artículo 430. Reajuste de suelos.

Instrumento que permite englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana.

Artículo 431. Integración inmobiliaria.

Instrumento que permite englobar distintos inmuebles para que, previa la adecuación de la infraestructura y el espacio público, sea posible rehabilitarlos y subdividirlos, logrando una mejor distribución de espacios y usos.

Parágrafo. El reajuste de suelos y la integración inmobiliaria deben ser utilizados dentro del marco de una unidad de actuación urbanística, siempre que su desarrollo requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios.

El reajuste de suelos solo podrá ser utilizado, en ámbitos sometidos al tratamiento de desarrollo, y la integración inmobiliaria en suelos con tratamiento de renovación.

Artículo 432. Cooperación entre partícipes.

Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso, los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización.

SUBCAPITULO 3. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS PARA FACILITAR LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES URBANAS Y PARA DINAMIZAR EL DESARROLLO DE SECTORES EN ÁREAS URBANAS

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 433. Adquisición de inmuebles por entidades públicas.

El municipio de Montería es competente para adquirir inmuebles, a partir de las siguientes situaciones:

1. Enajenación voluntaria o expropiación por vía judicial, siempre que el inmueble o inmuebles se requieran para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y demás disposiciones que contengan motivos de utilidad pública y dando aplicación al procedimiento previsto en el capítulo VII de la Ley 388 de 1997.
2. Enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa, siempre que el inmueble o inmuebles se requieran para el cumplimiento de los fines previstos en los artículos 58 y 63 de la Ley 388 de 1997 y dando aplicación al procedimiento previsto en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997.

Artículo 434. Objeto Específico de la Adquisición.

El objeto específico para la adquisición de uno o más inmuebles por parte de una entidad competente, lo constituye la obra, el programa, el proyecto o la actuación que la entidad se propone ejecutar en desarrollo de los fines previstos en los artículos 58 de la Ley 388 de 1997 para la expropiación por vía judicial o los señalados en ese artículo y el 63 de la norma ibídem para la expropiación por vía administrativa.

Parágrafo. El procedimiento de enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y expropiación por vía administrativa deberá adelantarse de acuerdo con lo señalado en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, o las normas que lo modifiquen o deroguen.

Artículo 435. Prioridad a la enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa.

En los casos de acciones dirigidas a enfrentar la urbanización ilegal, la ejecución de actuaciones dentro de Actuaciones Urbanas Integrales – AUI y Macroproyectos, planes parciales de iniciativa pública o de asociación público-privada, planes maestros, unidades de planeamiento rural y en general programas y proyectos dirigidos a generar suelo urbanizado para vivienda de interés social, la administración municipal utilizará de manera prioritaria el proceso de adquisición de suelo, que permita iniciar el proceso de enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa, previsto en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997.

Artículo 436. Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria o de inmuebles en desuso.

Este instrumento tiene por objetivo lograr la urbanización, construcción o readecuación de inmuebles que se consideren necesarios para el desarrollo de la ciudad, por incumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad.

En aplicación de este instrumento se ordenará a los propietarios de inmuebles que cumplan las condiciones definidas en los artículos 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997 su urbanización, construcción, desarrollo o adecuación, según corresponda, y de no llevarse a cabo se podrán enajenar en pública subasta, conforme a lo definido en la Ley 388 de 1997 o la norma que la modifique.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 437. Derecho de preferencia.

Este instrumento tiene como finalidad, permitir que la Administración municipal, pueda declarar el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que sean declarados con motivos de utilidad pública e interés social, con el objeto de que los propietarios que tengan la intención de enajenarlos deban, ofrecerlos en primer lugar a la administración municipal, por una sola vez.

El procedimiento tendiente a la declaratoria del derecho de preferencia y a la ejecución de dicho instrumento se sujetará a lo señalado en los artículos 73 y 74 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que la modifique.

Artículo 438. Zonas de reserva para la imposición de futuras afectaciones.

Las zonas de reserva son las áreas del territorio de Montería que el POT o los instrumentos que lo desarrollen prevean como necesarias para la localización y futura construcción de obras del sistema vial de la ciudad, de redes matrices de servicios públicos, de equipamientos colectivos y, en general de obras públicas o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública, o para protección ambiental, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones.

La determinación y delimitación de las áreas de reserva se hará mediante resoluciones de la Secretaría de Planeación del Municipio, incluyéndose en la cartografía oficial del Montería.

Con la finalidad de lograr una efectiva gestión, la determinación y delimitación de las áreas sujetas a reserva, cuando a ello haya lugar, deberán prever la totalidad de las intervenciones que comportará la construcción de la obra a realizar o las que se requieran como espacio público adyacente.

Podrán autorizarse construcciones de carácter temporal sobre los predios reservados, hasta el momento en que la administración municipal requiera el predio para la intervención prevista. Los potenciales usos o derechos de edificabilidad allí previstos podrán ser objeto de traslado a otros sectores de la ciudad, de acuerdo con la reglamentación que expida el municipio de Montería.

Parágrafo 1. Las zonas de reserva vial no constituyen afectaciones en los términos de los artículos 37 de la Ley 9ª de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997, por lo que, su delimitación no producirá efectos sobre los trámites para la expedición de licencias de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades.

Parágrafo 2. En las zonas de reserva no se podrán localizar zonas de cesión de proyectos urbanísticos.

Artículo 439. Afectaciones.

La afectación es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas de que trata el Capítulo X de la Ley 388 de 1997, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razones de protección ambiental.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 440. Entidades que pueden imponer las afectaciones.

Las afectaciones podrán ser impuestas por el municipio de Montería, cuando sea este quien deba adquirir los inmuebles afectados, o por cualquier otra entidad del orden municipal en cuyo favor deban establecerse.

Artículo 441. Procedimiento para la imposición de afectaciones.

La iniciación del proceso de imposición de una afectación se llevará a cabo por la entidad competente, una vez se formalice la decisión administrativa de acometer la obra, que deberá contener, al menos lo siguiente:

1. El nombre de la entidad que impone la afectación;
2. La denominación de la obra pública, programa o proyecto que ocasiona la afectación, o la indicación de que se trata de protección ecológica o ambiental, o si se ocasiona en virtud de ambas causas;
3. La identificación del inmueble afectado con su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral;
4. La delimitación precisa de la parte del inmueble cuando la afectación sea parcial. De ser posible, se acogerá un plano oficial que contenga la demarcación cartográfica del área afectada, plano que formará parte integrante de la decisión. Cuando las áreas afectadas cubran mas del 60% de un inmueble, o lo fraccione de manera que sus partes sufran sensible demérito o carezcan de idoneidad para ser desarrolladas, se afectará la totalidad del inmueble.
5. La identificación de la norma mediante la cual se hubiere hecho la reserva del área respectiva.

Parágrafo 1. Las resoluciones que impongan afectaciones deberán ser notificadas y objeto de recursos de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Parágrafo 2. En firme la resolución que contiene la afectación se registrará en la Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, a solicitud de la entidad que la haya impuesto, luego de lo cual dicha entidad enviará copia del acto administrativo y del folio de matrícula inmobiliaria a la Secretaría de Planeación municipal.

Parágrafo 3. Las afectaciones podrán ser levantadas siempre que se determine que la zona, inmueble o parte del mismo objeto de la restricción, no es necesaria para la ejecución del proyecto, o cuando la obra, programa o proyecto no se vaya a realizar.

Artículo 442. Anuncio del proyecto.

En los instrumentos y mecanismos de planificación y gestión o de forma independiente, se podrá hacer uso del anuncio de proyectos, en los términos del parágrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, con la finalidad de descontar del valor de los inmuebles a adquirir, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública.

SUBCAPITULO 4. BANCO DE SUELOS E INMOBILIARIO DE MONTERÍA

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 443. Creación del banco de suelos e inmobiliario.

Créase el banco de suelos e inmobiliario de Montería, como una empresa industrial y comercial del municipio, dotada de personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa.

El objeto del Banco de Suelos será el desarrollo de las funciones propias de los bancos de tierras o inmobiliarios, respecto de inmuebles destinados, en particular, para la ejecución de proyectos urbanísticos que contemplen la provisión de vivienda incluida la vivienda de interés social e interés social prioritario y promover y actuar en la consecución de la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de proyectos integrales asociados al hábitat, que integren la vivienda y el entorno, que se desarrollen en procesos de gestión asociada o de desarrollo individual.

Artículo 444. Funciones y facultades del banco de suelos e inmobiliario.

En desarrollo de su objeto, ejercerá entre otras, las siguientes funciones y gozará de las facultades propias de los bancos de tierra o inmobiliarios:

1. Preparar y tramitar, los proyectos de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística respecto de predios en proyectos urbanísticos – inmobiliarios que lidere o tenga a su cargo.
2. Presentar para aprobación de la autoridad competente, los proyectos de reajuste de tierras o integración inmobiliaria según corresponda, o coordinar la cooperación entre partícipes dentro de las Unidades de Actuación Urbanística.
3. Adquirir a cualquier título derechos reales de bienes inmuebles, usando los mecanismos contemplados en la Ley para entidades de su naturaleza.
4. Ejercer el derecho de preferencia en la adquisición de inmuebles conforme al marco jurídico vigente.
5. Estructurar, tramitar y ejecutar las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria y de inmuebles en desuso.
6. Recibir, habilitar y administrar, cuando a ello hubiere lugar, inmuebles fiscales que puedan ser destinados a proyectos de su competencia.
7. Desarrollar proyectos urbanísticos que incorpore desarrollo de vivienda incluida la de interés social y/o interés social prioritario.
8. Celebrar los contratos requeridos para el cumplimiento de su objeto social y las funciones de la empresa, conforme a la Ley, incluidos el diseño, construcción e interventoría de obras de urbanismo para la adecuación de predios destinados a proyectos de su competencia.
9. Enajenar bienes muebles, en favor de entidades públicas o de personas naturales o jurídicas en el marco de unidades de actuación urbanística dentro de los planes parciales, cuyo promotor así lo solicite cumpliendo con los requisitos previstos en el marco jurídico vigente, en el marco de actuaciones urbanas integrales.
10. Canalizar los recursos provenientes de los programas nacionales y municipales asociados a la consecución de vivienda.
11. Participar en cualquier tipo de sociedades o asociaciones, hacer aportes adquirir cuotas o partes de interés, según el caso, siempre y cuando su objetivo social esté directa o indirectamente relacionado con el del banco de suelos e inmobiliario de Montería.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

12. Participar en entidades gestoras para la promoción y ejecución de proyectos urbanísticos, relacionados con el objeto de la empresa y aportar inmuebles a unidades de actuación urbanística, cuando fuere el caso.
13. Cobrar por los servicios que preste conforme a sus estatutos y participar en proyectos que relacionados con su objeto se desarrollen en otras entidades territoriales.
14. Celebrar contratos de participación, sea como partícipe activa o como partícipe inactiva, consorcios, uniones temporales de empresas, asociación, contratos de riesgo compartido, alianzas estratégicas y cualquier otra forma lícita de colaboración empresarial referidos a su objeto.

Parágrafo. En todo caso el decreto reglamentario del Banco Inmobiliario podrá precisar, ajustar o adicionar las funciones señaladas en el presente artículo.

Artículo 445. Patrimonio.

El patrimonio del banco de suelos e inmobiliario de Montería provendrá entre otras, de las siguientes fuentes:

1. Los recursos de su capital, constituido con fondos públicos comunes, así como los productos de ellos o el rendimiento de impuestos, tasas o contribuciones de destinación especial, que se le asignen conforme a la Ley.
2. Los recursos provenientes del desarrollo de su actividad y del giro ordinario de sus negocios.
3. Los bienes que adquiera a cualquier título, gratuito u oneroso.

Artículo 446. Órganos de Dirección y Administración.

La administración del banco de suelos e inmobiliario de Montería estará a cargo de una Junta Directiva y un Gerente General, quien tendrá a su cargo la representación legal de la empresa conforme a la Ley.

Parágrafo. El decreto reglamentario que se expida para el efecto definirá los demás aspectos necesarios para la operatividad del Banco de Suelos, entre otros, la composición de la Junta o Consejo Directivo y los estatutos del Banco.

CAPITULO 4. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE FINANCIACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 447. Concepto e identificación.

Son aquellos que permiten obtener recursos económicos para la implementación de las actuaciones urbanísticas previstas en el POT, su programa de ejecución o en los demás instrumentos de planificación.

Los instrumentos y mecanismos de financiación son de 2 tipos:

1. Los instrumentos que se originan directamente de las dinámicas urbanísticas o que capturan plusvalor: Participación en plusvalías, contribución de valorización, bonos y pagares de reforma urbana, aportes urbanísticos por edificabilidad, aprovechamiento económico del espacio público, bonos y pagares de reforma urbana, entre otros.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

2. Los mecanismos que sirven total o parcialmente para la financiación del desarrollo urbano a partir de recursos económicos diferentes a las dinámicas urbanísticas o indirectamente ligados a ellas.

SUBCAPITULO 1. INSTRUMENTOS QUE SE ORIGINAN DIRECTAMENTE DE LAS DINÁMICAS URBANÍSTICAS O QUE CAPTURAN PLUSVALOR

Artículo 448. Participación en la plusvalía.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política y el artículo 73 de la Ley 388 de 1997, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que da derecho al municipio de Montería a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

Artículo 449. Contribución de valorización.

Es una contribución especial que genera un gravamen real, que se impone a los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles que se benefician con la ejecución de una obra, plan o conjunto de obras de interés público. Es un instrumento de financiación del desarrollo urbano y su recaudo tiene destinación específica para la construcción o rehabilitación de las obras.

Artículo 450. Aportes urbanísticos por edificabilidad adicional.

Instrumento de financiación del desarrollo urbano que tiene por objetivo la generación de recursos destinados a la financiación de los proyectos del programa de ejecución del POT sus instrumentos y mecanismos de planificación derivada o complementaria, que corresponden a los metros cuadrados licenciados que se hayan solicitado como adicionales a los índices de construcción básicos asignados a las diferentes áreas de la ciudad, en atención a los tratamientos urbanísticos indicados en el presente Plan.

Parágrafo 1. Dichos metros cuadrados adicionales al índice de construcción básico, solo puede llegar hasta el límite o tope establecido para cada tratamiento urbanístico conforme a lo definido en el presente Acuerdo.

Parágrafo 2. Los curadores urbanos verificarán en el marco de la expedición de licencias urbanísticas, los metros cuadrados adicionales a los básicos que se solicitan, sin sobrepasar el máximo índice adicional y su pago para la expedición de la respectiva licencia, mediante el mecanismo oficial que establezca para el efecto la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo 3. La Administración Municipal, mediante Decreto reglamentará el procedimiento de cálculo y liquidación de los aportes urbanísticos por edificabilidad adicional, que en todo caso deberá, como mínimo:

1. Fundamentarse en el valor de referencia de los aportes que corresponda al valor del metro cuadrado de la respectiva zona geoeconómica homogénea, que se establecerá en el primer bimestre de cada año.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

2. Señalar que mediante acto administrativo anual, la Secretaría de Planeación Municipal, establecerá, el conjunto de proyectos del programa de ejecución del POT y sus instrumentos y mecanismos de planificación derivada o complementaria, que deben ser priorizados para ser financiados con estos recursos.
3. Indicar que los recursos que se obtengan por concepto de estos aportes ingresarán al fondo que constituya la Administración Municipal que en todo caso será diferente al de compensaciones urbanísticas, y podrá estructurarse jurídicamente como un fondo cuenta con o sin personería, mediante un esquema que use una fiducia para el manejo de los recursos.

Parágrafo 4. Cuando los proyectos definidos en el programa de ejecución o los instrumentos y mecanismos de planificación derivada o complementaria y priorizados por la Secretaría de Planeación se refieran a áreas o inmuebles sometidos al tratamiento de conservación, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Se podrá invertir en estos inmuebles de acuerdo con los proyectos que defina el plan especial de manejo y protección que permita un eficiente uso de los recursos.
2. El flujo de recursos que se entregue a dicho proyecto corresponderá como máximo, al valor correspondiente al número de metros cuadrados que el o los inmuebles sometidos al tratamiento de conservación podrían tener como índice básico en tratamiento de consolidación, si no tuvieran la declaratoria de bienes de interés cultural.

Artículo 451. Aprovechamiento económico del espacio público.

Instrumento de gestión financiera diseñado para dar cumplimiento a los principios de la función administrativa y el principio constitucional de protección de la integridad del espacio público y su destinación al uso común, y concreta el derecho del Estado a participar en la plusvalía que genere la acción urbanística.

Se entiende por aprovechamiento del espacio público las acciones tendientes a garantizar la generación, recuperación, sostenibilidad y el disfrute colectivo del mismo, las cuales pueden ser desarrolladas por personas naturales o jurídicas, mediante la suscripción de diferentes contratos.

Se permitirá el aprovechamiento económico del espacio público para garantizar procesos de generación, recuperación y sostenibilidad de largo plazo, que motiven el uso y apropiación social del espacio público.

La Administración reglamentará las actividades temporales permitidas en el espacio público, su periodicidad y las condiciones para su uso de corto, mediano y largo plazo, así como todo el sistema de aprovechamiento económico y los elementos referidos a la retribución que derive de la suscripción de contratos de aprovechamiento económico.

Parágrafo. La Administración Municipal de Montería, reglamentará mediante Decreto el procedimiento de cálculo y liquidación del aprovechamiento económico del espacio público, determinando la inversión de los recursos que se recauden y la priorización de los proyectos a financiar con dichos recaudos y el mecanismo mediante el cual se recaudarán dichos recursos, buscando su autonomía en el recaudo y administración.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 452. Pagarés de reforma urbana.

La Administración Municipal, a través de la Secretaría de Hacienda al considerar el Plan de Desarrollo correspondiente de cada administración, podrá, previa autorización del monto por parte del Concejo municipal, emitir pagarés de reforma urbana con los que podrán pagar el valor del justiprecio de los inmuebles que requieran adquirir por enajenación voluntaria o expropiación.

De conformidad con los artículos 99 a 103 de la Ley 9 de 1989, los Pagarés de Reforma Urbana serán títulos a la orden, libremente negociables, denominados en moneda nacional, tendrán un plazo total de ocho (8) años, contados a partir de la fecha de su expedición, que corresponderá a la de perfeccionamiento de la tradición y entrega del inmueble, redimibles en ocho (8) vencimientos anuales, iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de expedición, devengarán intereses sobre saldos deudores, pagaderos por semestre vencido, equivalentes al 80% de la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor, elaborado por el DANE, correspondiente al semestre inmediatamente anterior a la fecha de exigibilidad. Los intereses devengados gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios.

Parágrafo 1. Previa la expedición de los Pagarés de la Reforma Urbana, la Administración Municipal deberán remitir al Ministerio de Hacienda y Crédito Público el acto administrativo que ordene la emisión, para que proceda a su registro en caso de considerarlo pertinente.

Parágrafo 2. La Administración Municipal durante todo el tiempo que se estipule como el previsto para la redención del pagaré, se obliga a incluir en sus proyectos anuales de presupuesto, las apropiaciones requeridas para la atención cumplida y exacta que demanda el servicio de la deuda en ellos contenida.

Artículo 453. Bonos de Reforma Urbana.

La Administración Municipal, a través de la Secretaría de Hacienda y previa la autorización que emita el Concejo, podrá emitir, colocar y mantener en circulación, títulos valores denominados bonos de reforma urbana, con el fin de financiar la ejecución de las actividades a que se refiere el artículo 104 de la Ley 9 de 1989, siempre que las actuaciones urbanísticas respectivas estén previstas o autorizadas en el programa de ejecución del POT y de conformidad con la priorización que realice la Secretaría de Planeación de Montería.

El monto, la oportunidad, las condiciones y los demás aspectos inherentes a la emisión de los bonos de reforma urbana, se sujetarán a las disposiciones del reglamento que para tal efecto expida el Alcalde Municipal.

Los recursos provenientes de la emisión y colocación de los bonos de reforma urbana, serán manejados por la Secretaría de Hacienda de manera separada y en consecuencia, deberán tener autonomía frente a su recaudo y administración mediante el cual se garantizará que sean destinados para los fines previstos.

Artículo 454. Agotamiento de las autorizaciones para pagarés y bonos de reforma urbana.

Las autorizaciones de los cupos de endeudamiento se entenderán agotadas en la medida en que se vaya utilizando mediante la emisión y colocación de los pagarés y bonos. No

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

obstante, los montos que fueren cancelados por la no utilización de dichos títulos o por el pago que de ellos se haga con recursos provenientes de la participación en plusvalía, contribuciones de valorización o cualquier otra fuente de financiación del ordenamiento territorial, incrementarán en igual cuantía la disponibilidad del cupo de endeudamiento permitiendo su nueva utilización.

Artículo 455. Derechos y derechos adicionales de construcción y desarrollo.

La Administración municipal podrá reglamentar y poner en operación los derechos y derechos adicionales de construcción y desarrollo.

SUBCAPITULO 2. MECANISMOS PARA LA FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO URBANO DIFERENTES A INSTRUMENTOS DE CAPTURA DE VALOR

Artículo 456. Objetivo de uso de mecanismos diferentes a los que capturan valor del suelo.

Buscan la movilización de recursos necesarios para financiar y lograr la implementación de las acciones urbanísticas previstas en el POT, su programa de ejecución o en los demás instrumentos y mecanismos de planificación derivada o complementaria, con miras a materializar el desarrollo territorial, sin que sean instrumentos directamente ligados a las dinámicas urbanísticas.

Artículo 457. Manejo diferenciado del predial.

Para efectos de financiación del desarrollo del territorio, la Administración Municipal reglamentará el procedimiento que permita destinar hasta el 50% del incremento que hasta por cuatro años se genere en el recaudo por pago del impuesto predial de los inmuebles localizados dentro del ámbito geográfico de los proyectos urbanos de iniciativa pública.

El valor que se así se cuantifique, se usará para la financiación de dicho proyecto en la medida que se vaya cobrando el tributo, pero en todo caso se podrá adelantar dichos recursos previéndose su uso como garantía o fuente de pago, por medio de figuras parafiscales, como garantías de procesos de endeudamiento o como acuerdos para el pago anticipado de los recursos y su uso para financiar las intervenciones.

Artículo 458. Pago por tarifas.

De conformidad con los lineamientos legales, las tarifas impuestas a los ciudadanos por concepto de prestación de los servicios públicos domiciliarios, deberán servir para financiar obras de infraestructura relacionadas con ellos en tanto dentro de la tarifa están incluidas los componentes asociados a toda la operación de la infraestructura que se requiere para la prestación del servicio, así como las inversiones, mantenimiento y los planes de expansión, y en ese sentido financian el desarrollo urbano.

Parágrafo. La Administración Municipal de Montería, deberá poner en conocimiento de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios esenciales, las necesidades que frente a ampliación / expansión / mantenimiento o mejoramiento / reconversión de redes, se requiera de manera prioritaria, a fin de lograr una articulación con dichas empresas para que ejecuten lo requerido por el municipio.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Artículo 459. Delineación Urbana.

Es un mecanismo tributario para la financiación de cargas generales.

Constituye el hecho generador de este impuesto la ejecución de obras o construcciones a las cuales se les haya expedido licencia de construcción o sus modificaciones, en modalidad de obra nueva, ampliación, adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición y cerramiento, y la expedición de actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones, en los términos que defina el Estatuto Tributario o la norma que haga sus veces.

Artículo 460. Pignoración de rentas.

La pignoración hace referencia a la capacidad de entregar como garantía el incremento futuro del recaudo por rentas, incluidas las provenientes de instrumentos de captura de valor, como resultado del mejoramiento de las condiciones urbanas de una zona y el monto a ser recaudado por estas rentas.

Parágrafo. Para hacer efectiva esta alternativa, la Administración Municipal, al momento de la discusión de los presupuestos plurianuales y anuales, deberá revisar los proyectos del programa de ejecución del POT o de sus instrumentos y mecanismos de planificación derivada o complementaria, que sean prioritarios en su financiación y, explorar y avanzar en la posibilidad de dichas pignoraciones siempre que se garantice las reglas del marco fiscal.

Artículo 461. Incentivos, Exenciones y/o descuentos tributarios y/o fiscales.

De conformidad con lo señalado en el estatuto tributario, la administración municipal de Montería podrá usar este tipo de incentivos para la promoción, de desarrollos urbanos o para cualquiera otra finalidad pública, como la sostenibilidad del patrimonio construido, la conservación ambiental, los incentivos de localización de actividades, entre otros, que se enmarcan en las políticas previstas en el presente Plan.

Parágrafo. La administración municipal reglamentará por medio del Estatuto Tributario la aplicación de estos incentivos y/o exenciones.

Artículo 462. Impuesto predial.

Es un mecanismo tributario que, si bien no es de destinación específica, puede tornarse óptimo para la financiación de malla vial principal, redes matrices de servicios públicos y equipamientos comunitarios. Este gravamen municipal que recae sobre los bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción del Municipio de Montería y se genera por la existencia del predio, jurídica o física independientemente de quién sea su propietario.

CAPITULO 5. DISPOSICIONES COMUNES Y SEGUIMIENTO

Artículo 463. Licencia de intervención y ocupación del espacio público.

Para la ocupación o intervención bienes de uso público incluidos en el espacio público se requiere de manera previa, la expedición de licencia de intervención y ocupación de espacio público, salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes. Esta licencia será expedida por la Secretaría de

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

Planeación Municipal conforme a lo señalado por el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique.

Artículo 464. Culminación de trámites de instrumentos y procedimientos.

Las solicitudes de licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones existentes, los trámites de legalización y la resolución de los procedimientos y trámite de instrumentos en trámite a la entrada en vigencia del presente Plan, serán resueltas con base en las normas vigentes al momento de su radicación, siempre y cuando la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma, salvo que el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, su intención de acogerse a las normas contenidas en el presente Plan. Las nuevas solicitudes serán tramitadas con las normas del presente Plan.

Artículo 465. Corrección de imprecisiones cartográficas.

Conforme a lo ordenado por el Decreto Ley 19 de 2012 cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el presente Plan y su cartografía oficial, prevalecerá lo establecido en el texto y corresponderá a la Secretaría de Planeación Municipal, corregir las inconsistencias cartográficas siempre que no impliquen la modificación al articulado del presente Plan.

En la resolución motivada mediante la que se realice la precisión cartográfica se definirán, con fundamento en las disposiciones del presente Plan y sus reglamentaciones las normas urbanísticas aplicables al área objeto de la precisión, la cual deberá estar soportada, cuando aplique, en los estudios técnicos que para el efecto remitan las autoridades competentes.

La resolución que se expida deberá tener en cuenta como mínimo: 1. La armonía entre las soluciones cartográficas, con las disposiciones contenidas en el presente Plan. 2. La continuidad de los perímetros y demás líneas limítrofes entre las distintas formas de zonificación y en general, de los límites que se tratan de definir en el respectivo plano. 3-G. La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para los sectores contiguos teniendo en cuenta sus condiciones físicas, geológicas y morfológicas. 4. La concordancia que deben tener entre sí los distintos planos que a diferentes escalas adopta el presente Plan.

Expedida la respectiva resolución se deberá registrar en todos los planos de la cartografía oficial del presente Plan y sus instrumentos reglamentarios y complementarios.

Parágrafo. Esta disposición también aplica para precisar la cartografía oficial cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos, en cuyo caso se deberá adelantar el trámite previsto en el Decreto Ley 019 de 2012 en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.

Artículo 466. Actualización de los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial.

La Secretaría de Planeación actualizará los planos oficiales adoptados por el presente Plan, con base en los actos administrativos que lo desarrollen, para mantener actualizada la

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

cartografía oficial y ordenará su incorporación en las bases geográficas oficiales del municipio.

Artículo 467. Ajuste de los límites de las comunas.

La Administración Municipal adelantará las acciones administrativas y estudios técnicos necesarios para gestionar la modificación de los límites de los corregimientos rurales y/o la creación de nuevos corregimientos, así como la definición de las correspondientes cabeceras corregimentales, para lo cual tendrá en cuenta las recomendaciones contenidas en el Documento Técnico de Soporte del presente Plan.

Para la adecuada administración del territorio, el seguimiento a la implementación del POT y para promover la organización ciudadana en las nuevas porciones de ciudad, la Administración Municipal adelantará las acciones técnicas y administrativas tendientes a conformar nuevas comunas o extender las existentes, para adecuarlas al nuevo perímetro urbano, una vez cumplan con las condiciones urbanísticas establecidas en la Ley 388 de 1997, para lo cual tendrá en cuenta las recomendaciones contenidas en el Documento Técnico de Soporte del presente Plan.

Artículo 468. Aplicación de Normas.

En caso de presentarse discrepancia entre las disposiciones del presente Acuerdo y el Documento Técnico de Soporte, se aplicarán preferentemente las normas contenidas en el Acuerdo.

Los vacíos normativos se resolverán con fundamento en los textos del Documento Técnico de Soporte y aplicando las reglas generales del derecho.

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.

Artículo 470. Veeduría Ciudadana.

Las organizaciones o agrupaciones cívicas debidamente reconocidas podrán ejercer acciones de veeduría ciudadana, de manera que se garantice el respeto y acatamiento de las disposiciones de ordenamiento territorial que rigen en el municipio. Con base en los informes rendidos por tales organizaciones se realizarán las actuaciones policivas a que haya lugar, conforme con la norma aplicable.

TITULO VI. PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Artículo 471. Definición.

El programa de ejecución define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en el presente Plan que serán ejecutadas durante el periodo de las correspondientes administraciones distritales, de acuerdo con lo definido en cada Plan de Desarrollo Municipal, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

El programa de ejecución se integrará de manera obligatoria al plan de inversiones.

El documento del Programa de Ejecución del presente Plan se adopta con el presente Plan y hace parte integral del presente Acuerdo.

TITULO VII. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 472. Régimen de transición.

Aplican las siguientes normas de transición para los procesos normativos en el municipio:

1. En suelo rural, las parcelaciones para vivienda campestre y otros usos que obtuvieron licencias urbanísticas en debida forma en el marco de los Acuerdos 018 de 2002 y 029 de 2010, serán consideradas preexistencias y podrán excluirse de los sistemas de reparto de cargas y beneficios, salvo que de manera concertada estas áreas se quieran involucrar en el desarrollo urbanístico del área. En todo caso, la formulación de los planes parciales deberá procurar la articulación de tales áreas en el diseño urbano, para asegurar la continuidad del tejido y la calidad del entorno urbano.
2. Las UDP adoptadas seguirán rigiendo dentro de los ámbitos de los tratamientos de consolidación y mejoramiento integral, hasta tanto sean sustituidas por las nuevas reglamentaciones.

Para los tratamientos de desarrollo y renovación, a la entrada en vigencia del presente Plan, se dará aplicación a la norma general contenida en el presente Acuerdo, la cual se podrá complementar mediante las nuevas UDP, en los términos definidos en este Plan.

A la entrada en vigencia del presente Plan, se entenderán derogados los decretos municipales que reglamentan los contenidos y procedimientos de planes parciales, planes de implantación, planes de regularización y manejo, los cuales se entienden sustituidos por la nueva norma del POT, salvo los planes que se encuentren radicados en legal y debida forma ante la Secretaría de Planeación, los cuales se podrán regir por el procedimiento definido en las normas anteriores para su aprobación, a menos que los interesados se acojan a las normas contenidas en el presente Plan y sus disposiciones reglamentarias.

Los planes de implantación y de regularización adoptados en debida forma seguirán vigentes durante un plazo máximo de 4 años, tiempo en el cual se podrá concretar la norma urbanística. Dichos planes de implantación y regularización que concreten sus derechos en los dos años siguientes a la adopción del POT, seguirán siendo el marco normativo aplicable en dichos casos únicamente para las licencias de construcción en modalidades distintas a obra nueva. Las licencias de construcción en modalidad de obra nueva, las licencias de urbanización y reurbanización, deberán adecuarse a la nueva norma.

Los planes parciales adoptados y que cuenten con cronograma de ejecución están amparados por las reglas de transición normativa definidas en el Decreto Nacional

PROYECTO DE ACUERDO

()

“Por medio del cual se adopta una Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”

1077 de 2015. Luego del vencimiento del plazo del cronograma, se entenderá que han perdido fuerza ejecutoria. Los planes parciales adoptados, que no cuenten con cronograma y no hayan iniciado su ejecución mediante licencias urbanísticas, tendrán un plazo de 4 años para dar inicio a su ejecución, luego de lo cual perderán fuerza ejecutoria.

3. Los asuntos relacionados con los procedimientos para autorización de tala o poda, compensación, sanciones, y demás competencias de arbolado, serán las que determine la normatividad ambiental y las disposiciones de la Corporación Autónoma Regional. Se mantienen vigentes los artículos 6 al 32 del Decreto 0575 de 2003 hasta tanto sea expedido el Plan Maestro de Espacio Público en armonía con el Manual de Diseño Urbano.

Parágrafo. El procedimiento de aprobación de planes de implantación y de regularización, que se encuentren en trámite quedará vigente en cuanto no sea incompatible con lo dispuesto en el presente Plan, hasta tanto se adopte el nuevo procedimiento por parte de la Administración Municipal.

Artículo 473. Vigencias del Plan Ordenamiento Territorial.

De acuerdo con lo dispuesto por las Leyes 388 de 1997 y 1551 de 2012 se definen las vigencias del presente Plan así:

1. Vigencia del contenido general. El largo plazo corresponde a tres administraciones municipales, contadas desde la adopción del presente Acuerdo y hasta la finalización del tercer periodo constitucional del correspondiente Alcalde, que culmina en diciembre de 2031.
2. Vigencia del contenido urbano. El mediano plazo corresponde a dos administraciones municipales, contadas desde la adopción del presente Acuerdo y hasta la finalización del segundo periodo constitucional del correspondiente Alcalde, y concluye en Diciembre de 2027.
3. Vigencia del contenido rural. El corto plazo corresponde a una administración municipal, comprendido desde la adopción del presente Acuerdo y hasta la finalización de un período constitucional de la siguiente administración municipal, que culmina en Diciembre del 2023.

Artículo 474. Vigencia y derogatorias.

El presente Acuerdo rige a partir de su aprobación y deroga los Acuerdos 0018 de 2002, modificado por el Acuerdo 29 de 2010, sin perjuicio de lo establecido en el régimen de transición y culminación de trámites del presente Acuerdo.