



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

El Alcalde de Montería, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el artículo 6 del Acuerdo Municipal 0018 de 2002, y

CONSIDERANDO:

Que el 31 de Octubre de 2002 el Honorable Concejo Municipal, por Acuerdo No. 0018 de 2002, adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el municipio Montería; en cuyo artículo 6 del procedimiento para la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial en el numeral uno (1), expresa que las revisiones al POT originadas en la necesidad de ajustar sus normas a las políticas o estrategias en el mismo contenidas se podrán realizar por iniciativa del Alcalde.

Que el artículo 446 del Acuerdo No. 0018 de 2002, sobre la reglamentación de las normas urbanísticas establece que estas se formalizarán mediante decretos que el Alcalde expedirá, conforme a su potestad reglamentaria.

Que para que el Alcalde pueda expedir las normas urbanísticas, según el artículo 357 numeral 2, se precisa adecuar la norma para Usos del Suelo y la norma sobre Tratamientos Urbanísticos, contenida en los artículos del acuerdo municipal 0018 de 2002 que van desde 361 al 388.

Que las imprecisiones identificadas en la descripción de Usos del Suelo y Tratamientos Urbanísticos para la ciudad de Montería serán aclaradas por la Secretaria de Planeación Municipal, mediante un nuevo articulado que contenga las definiciones precisas, descritas en matrices de usos y tratamientos, acorde con las Áreas de Actividad que se dan en la ciudad, de la misma forma con las intervenciones que obedezcan a cada condición según la valoración de las características físicas del sector en función del modelo. Estas decisiones deberán adoptarse por acto administrativo motivado, de manera que se garantice:

1. Lograr una clara articulación de los usos y tratamientos con los sistemas generales de la ciudad.
2. Consolidar, estructurar y especializar las actividades propias de la ciudad, respecto a la región.
3. Proteger las zonas residenciales de la invasión de actividades comerciales y de servicios.
4. Planificar los procesos de transformación en la ciudad, para que las actividades operen en estructuras adecuadas y funcionales.
5. Propender por un crecimiento ordenado y completo en suelo urbano y de expansión, que supere el desarrollo predio a predio.
6. Garantizar una oferta óptima y suficiente de suelo para Vivienda de Interés Social.
7. Consolidar y fortalecer el uso dotacional, como soporte de las relaciones sociales y la estructura urbana.
8. Apoyar la incorporación de la ciudad informal a la estructura de la ciudad.
9. Consolidar las actividades industriales características de la ciudad como estructuras especializadas.
10. Controlar, regular y especializar la actividad minera extractiva para garantizar una oferta de



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

materiales de construcción.

11. Consolidar y fortalecer las zonas de renovación urbana.

Que el 31 de Octubre de 2002 el Honorable Concejo Municipal, por Acuerdo No.0018 de 2002, adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el municipio Montería, en cuyo artículo 8 figuran los planos que componen su cartografía oficial.

Que las imprecisiones cartográficas de orden temático que surjan en los planos que se adoptan por medio del POT, serán resueltas por la Secretaria de Planeación Municipal, mediante revisión cartográfica que será registrada en las Planos de cada tema, según el caso, y deberán adoptarse por acto administrativo motivado, de manera que se garantice:

1. La armonía de las soluciones cartográficas, con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y con lo existente en el terreno.
2. La continuidad de los perímetros y de las 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. La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos y
4. La concordancia que deben tener entre si los distintos planos que a diferentes escalas adopta el presente plan.

Que la definición de imprecisión cartográfica es. La falta de correspondencia entre los planos adoptados en el plan de ordenamiento territorial y las disposiciones contenidas en el mismo, la discrepancia entre dichos planos y la consolidación legal del área, la inexactitud de los perímetros y demás líneas limítrofes señaladas en tales planos, así como la ausencia de armonía relacionada con sectores contiguos y la no concordancia entre los distintos planos acogidos por el citado Acuerdo.

Que de acuerdo con lo previsto en estos considerándose y en concordancia con la definición de imprecisión cartográfica es procedente corregir los planos temáticos de “Plano Urbano Básico”, “Usos del Suelo” y “Tratamientos Urbanísticos”.

DECRETA:

Artículo 1. Precisar el articulado que regirá el Plan de Ordenamiento Territorial denominado “Usos del Suelo” de la siguiente manera

Capítulo A. Usos del suelo

Artículo A1. Definición.

1. *Uso:* Es la destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar.
2. *Usos Urbanos:* Son aquellos que para su desarrollo requieren de una infraestructura urbana, lograda a través de procesos idóneos de urbanización y de construcción, que le sirven de soporte físico.

Artículo A2. Condiciones generales para la asignación de usos urbanos.

La asignación de usos al suelo urbano, debe ajustarse a las siguientes condiciones generales:



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

1. Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia.
2. Intensidad de los usos: Definida por el carácter principal, complementario, restringido, y las condiciones específicas que le otorga la ficha reglamentaria de cada sector normativo.
3. Escala o cobertura del uso: estos se graduarán en tres (3) escalas que establece este Plan: **urbana, zonal y local**. En algunas ocasiones, para la asignación de usos, se debe contemplar la escala **regional**, en los casos en que la ciudad actúa como centro articulador de la región.

Parágrafo. Los usos que no se encuentren asignados en cada sector, están prohibidos, con excepción del desarrollo de nuevos usos dotacionales, los cuales deberán acogerse, para su implantación, a las disposiciones señaladas en el presente capítulo, cumpliendo los requisitos señalados en el cuadro anexo N° 2, “Clasificación de usos del suelo”.

Artículo A3. Sistema de clasificación de los usos urbanos específicos.

Los usos urbanos específicos se clasifican, para efectos de su asignación y reglamentación en cada sector normativo, según su interrelación dentro de cada una de las diferentes Áreas de Actividad de conformidad con el modelo de ordenamiento, en las siguientes categorías:

1. *Uso principal:* Es el uso predominante que determina el destino urbanístico de una zona de las Áreas de Actividad, y en consecuencia se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.
2. *Uso complementario:* Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica.
3. *Uso restringido:* Es aquel que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas señaladas en la norma general y en la ficha del sector normativo, puede permitirse. Su posible asignación se acogerá mediante plan de implantación o plan de regulación y manejo.

Parágrafo 1. Cuando a un uso se le señale la obligación de acogerse a Planes de Implantación, o Planes de Regularización y Manejo, y estos se pretendan localizar en zonas en las que se exija Plan Parcial, prevalece siempre el Plan Parcial.

Parágrafo 2. Las fichas normativas precisan la intensidad de los usos específicos permitidos, los limitan o prohíben, atendiendo a las condiciones particulares de cada sector normativo.

Artículo A4. Clasificación general de usos.

Los usos se clasifican según lo establecido en los siguientes cuadros:

1. Cuadro anexo N° 1, “Cuadro indicativo de usos permitidos según Área de Actividad”, mediante el cual se clasifican los usos permitidos como principales, complementarios y restringidos, al interior de las zonas definidas para cada área de actividad. Este cuadro incluye el cuadro anexo N° 1-A Cuadro indicativo de usos permitidos en el área de actividad central.
2. Cuadro anexo N° 2, “Clasificación de usos del suelo”, mediante el cual se establece el listado general de clasificación de usos específicos, en las diferentes escalas o coberturas: urbana, zonal, local o regional si es del caso.

Parágrafo. Para el manejo de los usos en cada sector normativo la Secretaria de Planeación Municipal, podrá efectuar las subclasificaciones y precisiones reglamentarias, de orden complementario que sean necesarias, y efectuar revisiones periódicas, e incorporar nuevos usos siguiendo los principios establecidos en el Plan y contemplando los siguientes aspectos:

- a. Escala o cobertura del uso



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

- b. *Condiciones de Localización*
- c. *Condiciones de Funcionamiento de los Establecimientos*
- d. *Control de Impacto*
- e. *Restricciones*

Artículo A5. Áreas de Actividad.

La asignación de usos a los suelos urbano y de expansión, contempla 7 Áreas de Actividad, mediante las cuales se establece la destinación de cada zona en función de la estructura urbana propuesta por el Modelo Territorial:

- 1. *Área de Actividad Residencial.*
- 2. *Área de Actividad Dotacional.*
- 3. *Área de Actividad de Comercio y Servicios.*
- 4. *Área de actividad Central.*
- 5. *Área Urbana Integral*
- 6. *Área de Actividad Industrial.*
- 7. *Área de Actividad Minera.*

Artículo A6. Área de Actividad Residencial.

Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Dentro de ella se identificaron las siguientes zonas:

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONAS	APLICACIÓN
RESIDENCIAL	<i>Residencial Neta</i>	<i>Zonas de uso exclusivo residencial. Se permite la presencia limitada de comercio y servicios, sin superar el 5% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando se localicen en manzanas comerciales, en centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde, que ya tienen presencia de comercio y servicios.</i>
	<i>Residencial con zonas de comercio y servicios.</i>	<i>Zonas de uso residencial, en las cuales se delimitan las zonas de uso residencial exclusivo y zonas limitadas de comercio y servicios, localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales, las cuales no pueden ocupar más del 30 % del área bruta del sector normativo.</i>
	<i>Residencial con comercio y servicios en la vivienda.</i>	<i>Zonas residenciales, en las cuales además de tener zonas delimitadas para comercio y servicios en un máximo del 30 % del área bruta del sector normativo, las unidades vivienda pueden albergar, dentro de la propia estructura arquitectónica, usos de comercio y servicios, clasificados como actividad económica limitada.</i>

Artículo A7. Normas para el uso Residencial.

- 1. *Los Conjuntos y Agrupaciones de Vivienda se clasifican como Zonas Residenciales Netas y son identificados por las fichas reglamentarias dentro de cada sector normativo.*
- 2. *La ficha reglamentaria delimita el área y fija la proporción en la que se permiten usos distintos de la vivienda, siempre y cuando no superen el porcentaje establecido para cada zona en el presente artículo.*
- 3. *Las Zonas Residenciales con comercio y servicios en la vivienda, comprende dos (2) situaciones referidas a la clasificación de usos que aparece en el cuadro anexo N° 2 “Clasificación de usos del suelo” del presente capítulo:*



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

- a. *En las estructuras de vivienda se permiten los usos clasificados como actividad económica limitada, únicamente en el primer piso de la edificación, y en un área menor a 60 metros cuadrados de construcción.*
- b. *En las zonas o ejes para comercio y servicios delimitados específicamente por las fichas normativas, se permiten adicionalmente los usos clasificados como actividad económica de localización restringida, sujetos al cumplimiento de las condiciones y requisitos que la ficha determine.*
4. *El uso de vivienda se permite en estructuras arquitectónicas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.*
5. *Los inmuebles catalogados como bienes de interés cultural localizados en zonas residenciales podrán acogerse a los usos de servicios que se permiten en las Zonas Especiales de Servicios, a condición de desarrollarlo en la totalidad del inmueble.*

Artículo A8. Área de Actividad Dotacional.

Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. Dentro de ella se identificaron las siguientes zonas:

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONAS	APLICACIÓN
DOTACIONAL	Equipamientos colectivos	Zonas para el desarrollo de instalaciones: a) Educativas b) Culturales c) De salud d) De bienestar social e) De culto
	Equipamientos deportivos y recreativos	Zonas para el desarrollo de instalaciones deportivas y recreativas. Incluye clubes campestres.
	Parques	Zonas definidas para la provisión de parques públicos.
	Servicios urbanos básicos	Zonas definidas para edificaciones e instalaciones de servicios relacionados con: a) Seguridad ciudadana b) Defensa y justicia c) Abastecimiento de alimentos d) Recintos feriales e) Servicios funerarios f) Servicios de la administración pública g) Servicios públicos y de transporte

Parágrafo 1. *La delimitación y asignación de usos en los Parques se rigen por lo dispuesto en la Estructura Ecológica Principal y en el sistema de Espacio Público Construido del presente Plan de Ordenamiento.*

Parágrafo 2. *Los usos dotacionales a que se refieren los numerales 2 y 3 del cuadro anterior podrán transformarse parcial o totalmente al uso público de conformidad con lo dispuesto en el Artículo A10 “Aprovechamiento de usos dotacionales.”*

Artículo A9. Normas para el uso dotacional.

1. **Permanencia.** *Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los inmuebles de escala urbana, zonal o local con uso dotacional existentes, los señalados como institucionales por normas anteriores, los que se destinen en el futuro a este uso, o mediante la destinación del suelo hecha en este Plan, en sus fichas normativas, o sean incluidos mediante Planes de Regularización y Manejo, deben mantener el uso dotacional y quedan comprendidos por las normas del tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales.*
2. **Localización de usos dotacionales.** *Los usos dotacionales de escala zonal se permiten en la totalidad de las áreas de actividad reglamentadas. Cuando se ubiquen en zonas industriales o de minería, deberán ajustarse a las*



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

condiciones que señale la autoridad ambiental. Los de escalas zonal se permiten en las áreas de actividad dotacionales, en las de comercio y servicios, y en las zonas de comercio y servicios de las Zonas Residenciales. Los nuevos usos dotacionales de escala Urbana requieren de un Plan de Implantación que será aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, para definir su localización específica, condiciones particulares de control de impactos urbanísticos y demás normas requeridas.

3. **Localización de equipamientos locales en cesiones públicas para Parques y equipamientos.** Se rigen por lo dispuesto en el sistema de espacio público.

4. **Localización de las sedes de la administración pública y servicios públicos.**

a. Las sedes de la administración pública y servicios públicos de escala urbana se permiten dentro de la Pieza Centro y aquella en que el modelo designo centralidades de primer nivel.

1) En el Centro Tradicional: en las Áreas de Actividad Central .

2) Los talleres y bodegas de las sedes de la administración pública y los servicios públicos, se permiten en las zonas de servicio al automóvil y zonas de comercio pesado.

b. Las dependencias con atención al público de los organismos internacionales se permiten en las zonas de comercio y servicio.

3) Las entidades prestadoras de servicios públicos que requieran instalaciones técnicas especiales tales como torres de telecomunicaciones, equipos emisores de ondas que utilizan el espacio electromagnético, presentarán los estudios técnicos que solicite la Secretaría de Planeación Municipal para definir restricciones de localización, alturas máximas y aislamientos. De la misma forma, estos estudios técnicos deben cumplir las condiciones del Título F del Código de Construcción del municipio de Montería. Se faculta al Alcalde para que en un plazo de un (1) año contado a partir de la vigencia del presente decreto, reglamente las condiciones de localización de las instalaciones a las que se refiere este Título mencionado.

Parágrafo. Se exceptúan de la norma de permanencia del carácter dotacional todos los inmuebles a los que se les asigne temporalmente servicios de Administración Pública.

Artículo A10. Aprovechamiento de usos dotacionales.

Los predios privados o los bienes fiscales que tengan uso dotacional, como equipamientos deportivos y recreativos o servicios urbanos básicos, de escala regional y que estén indicados en el plano de usos bajo áreas de actividad dotacional, conservarán ese uso de conformidad con lo dispuesto en el presente Plan.

No obstante, el uso dotacional de estos predios mencionados podrá transformarse parcial o totalmente en uso público recreativo, por lo menos en las dos terceras partes de su área mediante la operación combinada de reparto de cargas y beneficios y la adquisición de parte del predio.

De conformidad con este objetivo, en los predios con los usos dotacionales señalados se podrá permitir el desarrollo urbanístico en hasta un tercio del total de su área, como beneficio que se equipará con la carga de transferir al Municipio, a título de cesión urbanística por lo menos el doble del área que se determine como desarrollable, con destino al uso público, según se defina en un Plan de Reordenamiento, que será adoptado mediante decreto del Alcalde, por iniciativa de la Administración Municipal o mediante proceso de concertación con los propietarios. En este último caso, se podrán establecer incentivos para los concertantes.

El referido Plan de Reordenamiento incluirá las directrices urbanísticas específicas que orientarán la correspondiente actuación urbanística, como son: la definición de su edificabilidad, incluyendo las normas sobre usos, índices de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, alturas y demás normas de construcción, así como los instrumentos de gestión que permitirán el desarrollo de la actuación urbanística, todo lo cual se sujetará a las siguientes disposiciones generales:

1. Dentro del rango establecido, el Plan de Reordenamiento determinará la proporción de área desarrollable, teniendo en cuenta las características de los predios y los aspectos ambientales y urbanísticos.



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

2. El área restante, esto es, la que resulte de deducir del área del predio el porcentaje que se permitirá desarrollar y la zona que se destina al uso público, conservará su uso actual, esto es, dotacional de carácter privado o en bien fiscal, sin perjuicio de la posibilidad de adquisición por parte del Municipio, mediante los mecanismos previstos en la Ley 388 de 1997, para incorporarlo en su totalidad al uso dotacional de carácter público.
3. Las intensidades y usos que se determinen tendrán en cuenta criterios ambientales y urbanísticos, de conformidad con los lineamientos y parámetros previstos en este Plan.
4. El cálculo de las áreas aprovechables se hará sobre el área neta urbanizable.
5. El desarrollo del plan puede preverse por etapas y mediante el uso combinado de instrumentos de gestión.
6. La determinación del aprovechamiento urbanístico de la proporción del terreno que se defina, no implicará la generación de plusvalía, toda vez que el beneficio del aprovechamiento tiene como causa la carga de la transferencia del área para uso público.

Parágrafo 1. La definición de las normas que permitan el desarrollo urbanístico del predio en la proporción prevista en la presente disposición, para el otorgamiento del beneficio que se equipara con la carga de la generación del espacio público, quedará sujeta al establecimiento de la cesión urbanística al Municipio, contemplada en este artículo.

Parágrafo 2. Sin perjuicio de lo previsto en este artículo, el Municipio, o la entidad competente, podrá adquirir total o parcialmente la proporción del predio que pretenda destinar al uso público, mediante los mecanismos previstos en la Ley 388 de 1997, en cuyo caso el precio podrá ser pagado con derechos de desarrollo y construcción que se asignarán al área desarrollable, según lo previsto en el Plan de Reordenamiento del que habla este artículo.

Parágrafo 3. En los eventos contemplados en el presente artículo, el Plan de Reordenamiento sustituirá el Plan Parcial, para los efectos de la expedición de licencias de urbanismo y construcción.

Artículo A11. Área de Actividad Comercio y Servicios.

Es la que designa un suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escalas, así como servicios a empresas y personas.

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONAS	APLICACIÓN
COMERCIO Y SERVICIOS	1. De Servicios Empresariales	Zonas para centros de negocios y oficinas de escala regional.
	2. De Servicios Empresariales e Industriales	Zonas para centros de negocios, oficinas de escala regional, e industrias con baja ocupación (industria jardín).
	3. Especial de Servicios	Sectores de conservación que permiten servicios seleccionados a empresas y personas con baja afluencia de público.
	4. De Servicios al automóvil	Zonas de servicios relativos al mantenimiento, reparación y suministro de insumos a vehículos.
	5. De Comercio cualificado	Zonas y ejes consolidados de escala regional y urbana, conformados por establecimientos comerciales de ventas al detal.
	6. De Comercio aglomerado.	Zonas conformadas por establecimientos de comercio y servicios varios, en proceso de consolidación.
	7. Comercio pesado	Zonas de comercio mayorista y venta de insumos para la industria y materiales de construcción a gran escala.
	8. Grandes Superficies Comerciales.	Zonas conformadas por grandes establecimientos existentes, especializados en comercio y servicios de escala regional. Los nuevos establecimientos se incorporan a esta categoría una vez desarrollados.

Artículo A12. Normas para los usos de comercio y servicios.

1. Comercio Regional. El desarrollo del comercio Regional, de más de 5.000 M2 de área de ventas, y el Urbano con área de ventas de 1000 M2 y hasta 5000 m2, se sujetará a un Plan de Implantación. Se permite su localización en las zonas pertenecientes al Área de Actividad de Comercio y Servicios, en las Áreas de Actividad Industriales, y en ejes viales de la siguiente manera:



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

a. El comercio Regional se permite en zonas de comercio cualificado que estén soportadas por ejes de la malla vial arterial, señaladas en plano correspondiente, cumpliendo las condiciones definidas en el Cuadro anexo N° 2. “Clasificación de usos del suelo”. No se permite en las áreas de intersecciones viales de cualquier nivel. Su implantación en Áreas Urbanas Integrales se establecerá y reglamentará en el correspondiente Plan Parcial.

b. El comercio urbano se permite en ejes de la malla vial arterial, cumpliendo las condiciones definidas en el Cuadro anexo N° 2. “Clasificación de usos del suelo”.

2. Comercio Zonal y Local. El comercio zonal, con más de 250 M2 de área de ventas y hasta 1000 M2, y el comercio local clase A, de hasta 500 m2 de área de ventas, se permiten en manzanas con otros usos, localizadas en las Zonas de Comercio y Servicios y en las áreas delimitadas de comercio y servicios pertenecientes a Zonas Residenciales, cumpliendo las condiciones señaladas en el Cuadro anexo N° 2. “Clasificación de usos del suelo” y en la ficha reglamentaria. El comercio local clase B, de hasta 60 m2 de área de ventas se permite en zonas residenciales, de conformidad con lo dispuesto en las fichas normativas de cada sector normativo. No se permite la localización de nuevos establecimientos de comercio zonal y local en los ejes viales de la malla arterial.

Artículo A13. Área de Actividad Central.

Es la que designa el suelo del Centro Tradicional de la ciudad y de los núcleos fundacionales de las cabeceras corregimentales del municipio de Montería, para la localización de actividades que responden a las funciones de carácter central que cumplen dentro del modelo de ordenamiento territorial. Allí conviven usos de vivienda, comercio, servicios, y dotacionales, configurando sectores específicos. Se identificaron las siguientes zonas:

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	APLICACIÓN
CENTRAL	1. CENTRO TRADICIONAL	Zonas conformadas por los sectores del Centro de la Ciudad de Montería.
ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	APLICACIÓN
	2. NÚCLEOS FUNDACIONALES.	Zonas conformadas por las cabeceras corregimentales del municipio de Montería, Garzones, Sabanal, Cerrito, Jaraquiel, El Vidrial, La Ceiba, Arenal, Las Palomas, Buenos Aires, Patio Bonito, La Victoria,

Artículo A14. Área Urbana Integral.

Es la que designa un suelo urbano y/o de expansión para proyectos urbanísticos de planeación unitaria que combinen armónicamente zonas de vivienda, zonas de comercio y servicios, zonas de industria y zonas dotacionales, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto para las diferentes piezas. Requiere para su desarrollo de un Plan Parcial.

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	APLICACIÓN
URBANA INTEGRAL	1. Residencial	Zonas caracterizadas por el uso de vivienda y actividades complementarias. Los usos diferentes de la vivienda no podrán superar el 25 % del área útil del plan parcial
	2. Múltiple	Zonas en las que se permiten una combinación libre de vivienda, comercio y servicios, industria y dotacionales.

Artículo A15. Porcentajes mínimos de V.I.S. y V.I.P en los Planes Parciales.

Para las áreas urbanas integrales residencial y múltiple, se exige que se destine para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (V.I.S.) subsidiable, o bien, alternativamente, para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritaria (V.I.P)



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

En cada Plan Parcial se establecerá las proporciones de V.I.P o V.I.S. que se exijan para cada etapa de ejecución del Plan, las cuales deberán señalarse en los planos que se aprueben en las licencias de urbanismo que expidan los Curadores Urbanos y en los permisos de venta que expida la autoridad correspondiente.

Artículo A16. Conformación de Zonas de Comercio y Servicios e Industriales en Area Urbana Integral.

La implantación de nuevos usos de comercio y servicios e industriales en las Áreas Urbanas Integrales se regula por lo siguiente:

- 1. Para el Comercio y los Servicios de escala Regional o urbana se exige la conformación de zonas con área mínima de 1.5 hectáreas netas urbanizables, La zona comercial debe tener acceso desde la malla vial intermedia y cumplir con los demás requisitos señalados en el Artículo A12: “Normas para los usos de comercio y servicios, del presente decreto”.*
- 2. El comercio Local podrá localizarse linealmente en los primeros pisos de edificaciones multifamiliares, en ejes de la malla intermedia acompañados de diseños específicos de espacio público.*
- 3. El total del comercio y servicios en las zonas residenciales no podrá exceder la proporción del 25 % del área útil del plan Parcial.*
- 4. La implantación de nuevas zonas industriales en las Áreas Urbanas Integrales, sólo podrá efectuarse en las Zonas Múltiples, o en las Zonas Industriales y de Servicios, para lo cual se exige la conformación de un área mínima de 10 hectáreas netas urbanizables, previo concepto de la autoridad ambiental..*

Artículo A17. Área de Actividad Industrial.

Es aquella en la que se permite la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	APLICACIÓN
INDUSTRIAL	Industrial	Zonas señaladas en el plano de áreas de actividad.

Parágrafo 1. *La secretaria de Planeación Municipal y la Secretaría de Salud, elaborarán la clasificación de usos industriales en un plazo máximo de un año a partir de la vigencia del presente Decreto, contemplando aspectos ambientales, de salubridad y urbanísticos. Entre tanto la implantación de usos industriales requerirá de concepto de la autoridad ambiental.*

Parágrafo 2. *La secretaria de Planeación Municipal elaborará los términos de referencia para la realización de los análisis de riesgo de origen tecnológico y planes de emergencia y contingencia asociados.*

Parágrafo 3. *La secretaria de Planeación Municipal y la Secretaría de Salud establecerán los mecanismos para relocalización de industrias ubicadas por fuera de las zonas industriales y que por su crecimiento o cambios tecnológicos aumenten los impactos sobre su entorno.*

Artículo A18. Normas para el uso Industrial.

La localización de nuevos establecimientos industriales sólo será permitida al interior de las zonas industriales señaladas en el plano mencionado, sujetas a las condiciones que especifique el programa de conversión de la respectiva zona en Parque Industrial Ecoeficiente. La conformación de nuevas zonas industriales se regirá por lo



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

dispuesto para tal fin en las áreas urbanas integrales. Los usos industriales localizados en áreas de actividad diferentes de las industriales, donde se permita condicionada o restringida la actividad industrial, requieren concepto de la autoridad ambiental.

Artículo A19. Área de Actividad Minera.

Para el caso del suelo urbano de la ciudad, son aquellas áreas donde se presenta la modalidad de minería extractiva es decir las minas a orillas de río donde se aglomera materia prima de canto rodado: arenas, y piedra “China” y en general los agregados pétreos, utilizados como materiales para la de la construcción.

CUADRO ANEXO N° 1: CUADRO GENERAL INDICATIVO DE USOS PERMITIDOS SEGUN AREAS DE ACTIVIDAD

NOTA: Este cuadro no genera derechos, su función es orientadora para la ficha reglamentaria únicamente.

P: Uso Principal
C: Uso Complementario
R: Uso Restringido

USOS PERMITIDOS SEGÚN AREA DE ACTIVIDAD

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONAS	VIVIENDA	INDUSTRIA		DOTACIONAL						COMERCIO			SERVICIOS EMPRESARIALES		SERVICIOS PERSONALES			SERVICIOS DE ALTO IMPACTO			
			B.I.	A.L.	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y RECREATIVOS			SERVICIOS URBANOS BÁSICOS			U	Z	L	U	Z	U	Z	L	U	Z		
					U	Z	L	U	Z													
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	P			R	C	C						R	C			R	C				
	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS	P			R	C	C			C		R	C	C	R	C	R	C	C	R	R	
	RESIDENCIAL PRODUCTIVA	P	R		R	C	C			C		R	C	C	R	C	R	C	C	R	R	
INDUSTRIAL	PARQUES E IDENTIFICANTES	R	P	P	C	C		C				R	C		C	C	C	C		R		
	BÁSICAS	R	P	P			C	C	C	C		R	C		C	C	C	C	C		R	
	CONDICIONADA	R	P				C	C	C	C		R	C	C		C		C	C		R	
DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	C			P	P	P						C	C	C	C		C	C			
	EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	C			P	P	P					C	C				C	C				
	PARQUES	C			P	P	P	R					C				C	C				
	SERVICIOS BÁSICOS	C			C	C		P	P				C	C	C	C		C	C			
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADA	C	R		C	C	C	C	C	C	P	P	P	C	C	C	C	C	C	R	R	
	COMERCIO AGLOMERADO	C		R	C	C	C	C	C	C	P	P	P	C	C	C	C	C	C	R	R	
	COMERCIO PESADO	R	R	C			C			C	P	C	C	C	C	C	C	C	C		R	
	AUTOMOTORES		C				C			C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	P	P	
	EMPRESARIALES	C			C	C	C	C	C	C	R	C	C	P	P	C	C	C	C	C	C	
	ESPECIALES	C					C						C	P	C		C	C				
URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	P			R	C	C	R	C	R	C	C	R	C	R	C	C	C	R			
	MÚLTIPLE	P	R		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	R		
MINERA	PARQUE MINERO INDUSTRIAL		P	P									C							C	C	
	ÁREAS DE SUSPENSIÓN DE ACTIVIDAD				P	C		C					C									
	DE SUBSISTENCIA		P																			

Notas del cuadro.
La clasificación general de usos específicos
P: Uso Principal
C: Uso Complementario
R: Uso Restringido
BI: Bajo Impacto
L: Alto Impacto
U: Urbano
Z: Zonal
L: Local



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

CUADRO ANEXO N° 2: CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO

NOTA: Este cuadro no genera derechos, su función es orientadora para la ficha reglamentaria únicamente.

(I) DOTACIONALES

1. EQUIPAMIENTO COLECTIVO				
TIPO DE EQUIPAMIENTO	DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES
EDUCATIVO	Instituciones de educación superior.	REGIONAL	-Centralidades Urbanas -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Servicios -Área de Actividad Central -Área Urbana Integral Múltiple.	(7) (6) (9) (16) (18)
	Centros de investigación.			
	Seminarios			
	Educación no formal.			
	Planteles de educación preescolar, básica y media, de más de 850 alumnos.	URBANA	-Centralidades Urbanas -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Servicios -Área de Actividad Central -Área Urbana Integral Múltiple	(7) (6) (9) (16) (18)
	Centros de formación religiosa.			
	Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 500 alumnos.			
	Centros de capacitación especial, de ocupación, artísticos y de adultos.	ZONAL	-Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Áreas Industriales -Zonas de Equipamiento Colectivo -En zona de comercio y servicio (9) -Área de Actividad Central (6) -Núcleos Fundacionales (6) -Áreas Urbanas Integrales -Zonas Empresariales	(2) (6) (9). (16)
	Planteles educación preescolar, básica, media, hasta 850 alumnos.			
	Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 500 alumnos.			
Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 250 alumnos.	LOCAL	-Zonas de Equipamiento Colectivo -Zonas de comercio Cualificado -Zonas de comercio aglomerado -Área Urbana Integral -Áreas Industriales -Área de Actividad Central -Núcleos Fundacionales (6) -En zonas residenciales netas (9)	(9) (6)	
CULTURAL	Museos, teatros, centros culturales y artísticos, centro de Investigación e innovación.	REGIONAL	-Zonas Comercio cualificado -Zonas Comercio aglomerado. -Zonas empresariales. -Zonas de Equipamientos Colectivos -Área de Actividad Central. -Áreas Urbanas Integrales Múltiples	(6) (7) (9) (16)
	Hemerotecas, cinematecas, auditorios, planetarios			
	Archivos generales científicos y artísticos, salas de exposición.			
	Bibliotecas superiores a 100 puestos de lectura.	URBANA	-Zonas Comercio cualificado -Zonas Comercio aglomerado -Zonas empresariales. -Zonas de equipamientos colectivos. -Área de Actividad Central en: -Áreas Urbanas Integrales Múltiples	(6) (7).(9)
	Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos, teatros, en predios hasta 10.000m2			
	Bibliotecas hasta 100 puestos de lectura.	ZONAL	-Zonas de comercio y servicios -Zonas de Equipamiento Colectivo -Zonas Empresariales -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Área de Actividad Central (6) -Áreas Urbanas Integrales -Zonas Residencial Neta (3) -Núcleos Fundacionales (6)	(2). (3) (6) (9)
Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2.				



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

	Casas juveniles	LOCAL	<ul style="list-style-type: none"> -Zonas de comercio y servicios -Áreas Industriales -Zonas de Equipamiento Colectivo -Zonas de Comercio Aglomerado -Área de Actividad Central (6) -Núcleos Fundacionales (6) -Zonas Residencial Neta (3) -Áreas Urbanas Integrales 	(6) (2)
	Salones comunales			
SALUD	Nivel 3 Hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e Instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al tercer nivel, Sanatorios, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos. Incluye servicios de salud de otros niveles desarrollados en predios mayores de 5000 M2.	REGIONAL	<ul style="list-style-type: none"> -Zonas Comercio cualificado -Zonas Comercio aglomerado. -Zonas empresariales -Zonas de equipamientos colectivos. -Áreas Urbanas Integrales -Con frente a vías del Plan vial Arterial. 	(7) (16)
	Nivel 2. Hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e Instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al segundo nivel de atención, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos. Incluye servicios de salud de otros niveles desarrollados en predios hasta 5000 M2.	URBANA	<ul style="list-style-type: none"> -Zonas Comercio cualificado -Zonas Comercio aglomerado. -Zonas empresariales -Zonas de equipamientos colectivos. -Zona de comercio y servicio -Áreas Urbanas Integrales -Con frente a vías del Plan vial Arterial. 	(7) (16)
	Nivel 1. Centro de atención médica de Urgencias CAMU, Centros y Puestos de Salud, Empresas Sociales de Salud del Estado (EPS) e Instituciones privadas de salud equivalentes al nivel 1 de atención.	ZONAL	<ul style="list-style-type: none"> -Zona de comercio y servicio -Áreas Industriales -Zonas de Equipamiento Colectivo -Zonas Empresariales -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Área de Actividad Central en(6) -Núcleos Fundacionales (6) -Áreas Urbanas Integrales 	(6) (2)
BIENESTAR SOCIAL	Centros de atención y protección especializados, hogares de atención a la indigencia, centro de atención de adultos vulnerables.	REGIONAL Y URBANO	<ul style="list-style-type: none"> -Zonas Comercio cualificado -Zonas Comercio aglomerado. -Zonas empresariales. -Zonas de equipamientos colectivos. -Áreas Urbana Integral Múltiple. 	(7) (16)
	Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la 3ª edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, centros de adopción, hogares de bienestar.	ZONAL	<ul style="list-style-type: none"> Zonas de comercio y servicios (6). -Zonas Residenciales con actividad económica (6). -Áreas Industriales -Zonas de Equipamiento Colectivo -Zonas Empresariales -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Área de Actividad Central (6) Núcleos Fundacionales (6) Áreas Urbanas Integrales 	(6).(2)
	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas locales, hogares de bienestar hasta 20 niños.	LOCAL	<ul style="list-style-type: none"> -Zonas Empresariales. -Zonas de Equipamiento Colectivo. -Zonas de comercio Cualificado. -Zonas de comercio aglomerado. -Áreas Industriales. -Áreas residenciales. -Área Urbana Integral -Área de actividad central -Localización dispersa cumpliendo restricciones de la ficha reglamentaria 	
CULTO	Catedral, conventos.	REGIONAL	<ul style="list-style-type: none"> -Zonas de Comercio Cualificado -Zona de Comercio aglomerado -Zonas empresariales. -Zonas de equipamientos colectivos. -Área de Actividad Central (6) -Áreas Urbanas Integrales Múltiples 	(7) (16)



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

	Edificaciones para el culto, iglesias, parroquias de mas 350 personas	URBANA	-Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado. -Zonas empresariales. -Zonas de equipamiento colectivo -Áreas Urbanas Integrales Múltiples	(7) (9)
	Parroquias y edificaciones para el culto, de 150 hasta 350 personas.	ZONAL	-Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Zonas empresariales -Zonas de Comercio y servicio -Area de Actividad Central (6) -Núcleos Fundacionales (6) -Áreas Urbanas Integrales	(9) (16)
	Edificaciones para el culto, Casas de Oración hasta 150 personas.	LOCAL	-Zonas Comercio cualificado -Zonas Comercio aglomerado. -Zonas empresariales. -Zonas de equipamientos colectivos. -Zonas residenciales netas -Áreas Urbana Integral	(9) (16)

2. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO

TIPO DE EQUIPAMIENTO	DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES
DEPORTIVO RECREATIVO	Instalaciones olímpicas. Centros de espectáculo deportivos y estadios.	REGIONAL Y URBANA	-Parques regionales de recreación activa. -Zonas Deportivas y recreativas de nivel regional. -Parques Urbanos -Zonas Deportivas y Recreativas de Nivel Urbano. -Con frente a vías del Plan vial Arterial.	(7) (16)
	Coliseos cubiertos. con capacidad superior a 5.000 espectadores.			
	Clubes Campestres deportivos y recreativos de más de cinco hectáreas.			
	Centros deportivos especializados. Coliseos y polideportivos. Con capacidad de 3.000 a 5.000 espectadores.			
	Clubes Campestres deportivos y recreativos hasta cinco hectáreas.			
	Coliseos y Polideportivos con capacidad hasta 3.000 espectadores	ZONAL	-Zonas de Comercio servicios -Áreas Industriales -Zonas de Equipamiento Colectivo -Zonas Empresariales -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Parques zonales -Áreas Urbanas Integrales Múltiples	(2).
Canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre	LOCAL	-Parques.-	Según disposiciones de la Concesión responsable de su mantenimiento.	

3. PARQUES

Se rige por lo dispuesto en la Estructura Ecológica Principal y en el Sistema de Espacio Público Del Acuerdo 0018 de 2002. Además por las disposiciones de la Concesión encargada de su mantenimiento

4. SERVICIOS URBANOS BÁSICOS

TIPO EQUIPAMIENTO	DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES
SEGURIDAD CIUDADANA	Guarniciones, Cuarteles, Brigadas y Escuelas de Policía.	REGIONAL	-Suelo suburbano o de expansión -Con articulación a vías del Plan vial Arterial	(7) (16) (6)
	Estaciones de policía.	URBANA	-Centralidades Urbanas -Zonas de Comercio Cualificado -Áreas Industriales	(7) (16)
	Unidad de Policía Técnico Judicial.		-Area de Actividad Central -Núcleos Fundacionales (6,7) -Zona de Servicios básicos Urbanos -Áreas urbanas Integrales Múltiples.	



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

	Subestaciones de policía.	ZONAL	-Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Área de Actividad Central -Núcleos Fundacionales (6) -Áreas urbanas Integrales -Zona de Servicios básicos Urbanos -Zonas empresariales -Zonas de comercio y servicios de -Área de Actividad Central en: (2,6)	(6) (2)			
	Estaciones de Bomberos						
	Unidad Operativa Cruz Roja						
	Unidad Operativa Defensa Civil						
	CAI.						
DEFENSA Y JUSTICIA	Juzgados y Tribunales	REGIONAL Y URBANA	-Zonas de comercio cualificado -Zonas de comercio aglomerado -Zonas de servicios básicos urbanos. -Área de Actividad Central (6)	(7) (16) (6) (9)			
	Cortes de justicia						
	Unidad de Fiscalías						
	Unidad de Defensorías Contralorías, Personerías						
	Consejos, consejos superiores,						
	Defensorías del pueblo.						
	Unidades permanentes de Justicia						
	Cárceles, Centros Correccionales.						
	Inspecciones de Policía.				ZONAL	-Zonas de Comercio Cualificado. -Zonas de Comercio Aglomerado. -Zona de Servicios básicos Urbanos -Área de Actividad Central en: Núcleos Fundacionales (6) En zonas de comercio y servicios Áreas Urbanas Integrales.	(6)
	Comisaría de familia.						
ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS	Mataderos, frigoríficos, Centrales de Abastos..	REGIONAL Y URBANA	-Centralidades Urbanas -Zonas de Comercio Cualificado -Zona de Servicios básicos Urbanos -Área de Actividad Central -Áreas Urbanas Integrales Múltiples -Zona de Servicios Urbanos Básicos	(7) (16)			
	Plazas de mercado minorista o Satélite en predios hasta 25000 m2,	ZONAL	-Zonas de Comercio Aglomerado -Zonas de Comercio Cualificado -Zona de Servicios básicos Urbanos. -Área de Actividad Central -Áreas Urbanas Integrales Múltiples	(7) (18)			
RECINTOS FERIALES	Ferias de exposición, nacionales e Internacionales.	REGIONAL	-Suelo suburbano o de expansión -Con articulación a vías del Plan vial Arterial	(7) (16)			
SERVICIOS FUNERARIOS Y AFINES	Cementerios, Osarios, Centros de Cremación, Parques Cementerios.	REGIONAL REGIONAL	-Suelo suburbano o de expansión -Con articulación a vías del Plan vial Arterial -Centralidades Urbanas -Como parte de los Cementerios y Hospitales.	(7) (16)			
	Morgue.						
	Instituto de Medicina Legal.	URBANA	Áreas donde actualmente existen Cementerios Públicos y privados	(7) (16) (18)			
	Cementerios y Crematorios existentes dentro del área urbana.						
	Funerarias y Salas de Velación.	ZONAL	Zonas de Comercio Cualificado Zonas de Comercio Aglomerado Zonas empresariales Zonas de Comercio Pesado	(6) (9)			



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

			Áreas Urbanas Integrales Múltiples	
SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Sedes Administrativas (Gobernación y Asambleas Dptal), Militares y Policivas.	REGIONAL	-Centro Tradicional -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Zonas Especiales de Servicios -Zona de Servicios básicos Urbanos -Area de Actividad Central en: -Zona de Servicios Básicos Urbanos	(7) (16) (6)
	Representaciones Diplomáticas, ONGs y Organismos Multilaterales con atención al público, Sedes Administrativas Principales en salud EPS y ARS.			
	Sedes de la administración pública (Alcaldía y Concejo Mpal), Organismos de Control de la Administración (Personería, Contraloría, Veedurías, Curadurías Notarias y similares)	URBANA	-Zonas Comercio cualificado. -Zonas Comercio aglomerado. -Zonas Empresariales -Zonas Especiales de servicios. -Zonas de Servicio urbanos básicos. -Area de Actividad Central -Núcleos Fundacionales (6) -Áreas Urbanas Integrales Múltiples	(7) (16) (6)
	Juntas Administradoras locales	ZONAL		
SERVICIOS DE TRANSPORTE	Terminales de pasajeros.	REGIONAL	Según disposición del Sistema correspondiente.	(7).(16)
	Terminales de Carga.			
	Aeropuerto.			
	Talleres y Patios de Mantenimiento correspondientes a cada uno de los tipos de Transporte.			
	Terminales Alternas de Transporte de pasajeros y carga.	URBANA	Según disposición del Sistema correspondiente.	(7) (16)
	Estaciones de Cabeceras	ZONAL	Según disposición del Sistema correspondiente.	(9)
	Estaciones de intercambio	LOCAL	Según disposición del Sistema correspondiente.	(9)
SERVICIOS PÚBLICOS	ACUEDUCTO: Estaciones de captación, Plantas de Tratamiento, Tanques de Almacenamiento y Plantas de Bombeo.	URBANA	Según disposición del Sistema correspondiente.	(7).(16)
	ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL: Plantas de Tratamiento de Agua Potable, Lagunas de Oxidación.			
	ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL: Plantas elevadoras y Estaciones de Bombeo.	ZONAL	Según disposición del Sistema correspondiente.	(9)
	MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS: Rellenos Sanitarios, Plantas de transferencia de residuos sólidos, Centros de Acopio material reciclable,	REGIONAL	Según disposición del Sistema correspondiente.	(7).(16)
	MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS: Bodegas de reciclaje, Escombreras, Sitios de Disposición de lodos.	URBANA	Según disposición del Sistema correspondiente.	(7).(16)
	ENERGÍA ELÉCTRICA: Estaciones			
	TELECOMUNICACIONES Y TELEFONÍA: Centrales.			



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

	TELECOMUNICACIONES Y TELEFONÍA: Antenas	ZONAL	Según disposición del Sistema correspondiente.	(9)
	Sedes principales de entidades públicas y sedes administrativas de servicios públicos, centros Administrativos Nacionales, Departamentales y Municipales.			
	GAS DOMICILIARIO: Estaciones de Gas Natural			
	ACUEDUCTO: Tanques Elevados, Tanques de Almacenamientos y Albercas comunitarias			
	ENERGÍA ELÉCTRICA: Subestaciones.			
	TELECOMUNICACIONES Y TELEFONÍA: Subcentrales.			
	GAS DOMICILIARIO: Subestaciones de Gas Natural			

(II) COMERCIO Y SERVICIOS.

1. SERVICIOS					
TIPO DE EQUIPAMIENTO	DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES	
EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	CASAS MATRICES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fiducia, Crédito, Seguros, Cooperativas.	REGIONAL	-Zonas de Servicios empresariales -Zonas especiales de servicios(6) -Áreas de Actividad Central	(9) (6)
		SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	URBANA	-Zonas de Servicios Empresariales. -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas Industriales -Zonas especiales de servicios (6). -Zonas de Comercio y servicios -Áreas de Actividad Central -Núcleos Fundacionales (6)	(6)
		Cajeros Automáticos	ZONAL	-Zonas de Servicios Empresariales. -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado. -Zonas Industriales -Zonas especiales de servicios. -Zonas de Comercio y -servicios de las -Area de Actividad Central -Localización dispersa cumpliendo restricciones de la ficha reglamentaria.	(4)



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

	SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIO:	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	URBANA	-Zonas de Servicios Empresariales. -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado. -Zonas especiales de servicios (6). -Area de Actividad Central en: -Núcleos Fundacionales 6)	(6)
	SERVICIOS DE LOGISTICA	BODEGAS DE RECICLAJE.	REGIONAL	Áreas Industriales	(7)
		OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE. Mensajería, Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.	URBANA	-Zonas de Servicios Empresariales. -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Area de Actividad Central	(6)
PERSONALES	SERVICIOS DE PARQUEADERO.	Estacionamientos en edificaciones en altura o en superficie	URBANA	-Zonas de Servicios Empresariales. -Áreas Urbanas Integrales Múltiples -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Servicio al automóvil -Zonas especiales de servicios (6) -Area de Actividad Central en:	(9). (6)
	SERVICIOS DE HOSPEDAJE	ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN : Hoteles y Apartahoteles de más 50 habitaciones con servicios complementarios	REGIONAL	-Zonas de Servicios Empresariales. -Áreas Urbanas Integrales Múltiples -Area de Actividad Central	(9) (13) (6)
		Hoteles y Apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos y/o complementarios	URBANA	-Zonas de Servicios Empresariales. -Áreas Urbanas Integrales Múltiples -Zonas de Comercio Cualificado	(13) (2) (6)
		Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.		-Zonas de Comercio Aglomerado	
		Hostales y hosterías (sin servicios básicos).		-Zonas de Comercio y -servicios -Area de Actividad Central en:	
SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes de cadena, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	URBANA	-Áreas Urbanas Integrales Múltiples -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio y servicios (2) -Zonas Industriales. -Area de Actividad Central en: -Núcleos Fundacionales (6)	(2) (6)	
	Restaurantes, llaneras, comidas rápidas.	ZONAL.	-Áreas Urbanas Integrales Múltiples -Zonas de Comercio y servicios (2)		



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS..	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, compra ventas (casas de empeño), viveros.	ZONAL	-Zonas Industriales. -Zonas de Servicios Empresariales. -Áreas Urbanas Integrales Múltiples -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Zonas Industriales. -Zonas de Comercio y servicios (1) y 2) -Zonas especiales de servicios (6) -Área de Actividad Central en: -Núcleos Fundacionales (6)	(1)(2) (6)
	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS : Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías..	LOCAL	-Zonas de Servicios Empresariales. -Áreas Urbanas Integrales Múltiples -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Zonas Industriales. -En Zonas Residenciales Netas. (1) (6) -Zonas de Comercio y servicios (1) (2) -Zonas Residenciales con comercio y servicios en la vivienda (1) (2) (4) -Área de Actividad Central	(1) (2) (4) (6)
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	EVENTOS TEMPORALES Y ESPECTÁCULOS EN PREDIOS PRIVADOS: Circos, parque de atracciones, ferias temporales.	REGIONAL	Se permiten en predios habilitados para tales fines, mediante dotación de servicios sanitarios, de alumbrado y áreas para parqueaderos y cerramientos, según reglamentación que expedirá el Alcalde Mayor, con base en estudio de la Secretaría de Planeación	
	Establecimientos especializados: Centros de convenciones Grandes Teatros y salas de concierto.		-Zonas de Servicios Empresariales. -Áreas Urbanas Integrales Múltiples -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Área de Actividad Central en:	(9)
	Teatros, salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, salas de proyección de videos clubes sociales, Edificaciones de hasta 600 m ² de estudios de Televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento.	URBANA	-Zonas de Servicios Empresariales. -Áreas Urbanas Integrales Múltiples -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Zonas de Comercio y servicios -Área de Actividad Central en: (6)	(2) (9) (6).



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

		Alquiler de videos, servicios de Internet.	ZONAL	-Áreas Urbanas Integrales Múltiples -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Zonas Industriales. -Zonas de Comercio y servicios. -Área de actividad central en: -Núcleos fundacionales (6)	(1) (2) (6)
		Juegos electrónicos de pequeño formato, chance, lotería en línea, SAI.	LOCAL	-Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Comercio y servicios de las Zonas Residenciales. (1) , (2) -Área de Actividad Central en:(6)	(18) (2) Y En locales de 20 m2, como máximo, o dentro de un local comercial permitido.
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO.	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, carpintería metálica y de madera de alto volumen.	URBANA	-Zonas de Comercio Aglomerado -Zonas Industriales. -Zonas Residenciales con actividad económica (2) y (9) -Zonas de Servicios al Automóvil -Zonas de Comercio Pesado. -Área de Actividad Central (6)	(2) (9).
	SERVICIOS AUTOMOTRICES.	SERVICIO DE LLENADO DE COMBUSTIBLE: Estaciones de Llenado, Estaciones de servicio completo. Servitecas.	URBANA	-Localización dispersa, en ejes viales de la malla arterial. (7) -Zonas de Servicios al automóvil	(7) (9) Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia
		SERVICIO DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHÍCULOS En: Servitecas, talleres de mecánica, montallantas, lavaderos de carros y motos y cambiaderos de aceite.	ZONAL	-Localización dispersa, en ejes viales de la malla arterial. (7) -Zonas de Servicios al automóvil	(7) (9)
	VENTA DE COMBUSTIBLE	Distribuidoras de Gas Propano.	URBANA	-Localización dispersa, en ejes viales de la malla arterial. (7)	(7) (9) Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia
	SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO	ACTIVIDADES CON CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS y /o HORARIO NOCTURNO: Discotecas, tabernas, bares, estancos, licoreras y fuentes de soda.	URBANA	-Zonas de Servicios al automóvil -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Zonas de Comercio y servicios	(2) (6) (9)
ALOJAMIENTO POR HORAS: Moteles, hoteles de paso y residencias.			-Zonas de Comercio Cualificado -Zonas Industriales. -Área de Actividad Central :(6)	(2) (6)	



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

	CAMPOS DE TEJO Y GALLERAS	URBANA	Zonas Residenciales con comercio y servicios en la vivienda (2) Zonas de Comercio Aglomerado	(2) (7)
	WISKERÍAS, STREP- TEASE, CASAS DE LENOCINIO.	REGIONAL	REQUIERE DE ESTUDIOS DE IMPACTO APROBADOS POR LAS SECRETARIAS DE PLANEACION Y SALUD PARA SU REGLAMENTACIÓN Y CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN.	
	SALAS DE DIVERSIÓN Y JUEGO DE ESCALA URBANA: Bingo, billares, casinos.	ZONAL	-Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Zonas de Comercio y servicios de las Zonas Residenciales. (2) -Area de Actividad Central (6)	(2) (6)
	SALAS DE DIVERSIÓN Y JUEGO DE ESCALA ZONAL: Salas de Baile, juegos de Salón, electrónicos, de habilidad y destreza (maquinitas y simuladores), billares, piscinas, gimnasios.	ZONAL	-Zonas de Servicios Empresariales. -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Comercio y servicios de las Zonas Residenciales. (2) -Zonas Residenciales con comercio y servicios en la vivienda (2)	(2)

COMERCIO					
	TIPO DE EQUIPAMIENTO	DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	LOCALIZACION	CONDICIONES
COMERCIO REGIONAL	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, artículos para la construcción al detal en establecimientos de escala regional con servicio de transporte para atender al cliente a domicilio.	ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES Y SUPERMERCADOS CON MAS DE 5.000 M2 DE ÁREA DE VENTAS.	REGIONAL	-En Areas Urbanas Integrales, mediante Plan Parcial. -En suelo Urbano, en áreas consolidadas: -Zona de Servicios Empresariales -Zona de Servicios al automóvil -Area actividad central -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Zonas de Comercio Pesado	(7) 9) (10) En determinados tramos de la malla vial arterial señalados



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

COMERCIO URBANO.	<p>VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías</p>	<p>ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 1.000 M2 HASTA 5.000 M2 DE ÁREAS DE VENTA.</p>	URBANA	<p>-En Areas Urbanas Integrales, mediante Plan Parcial. -En suelo Urbano: Zona de Servicios Empresariales -Zona de Servicios al automóvil -En las siguientes zonas: -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Zonas de Comercio Pesado Area de Actividad Central</p>	(7) (9)
COMERCIO ZONAL	<p>VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:(Los mismos productos del comercio urbano)</p>	<p>LOCALES CON ÁREA DE VENTA DE MÁS 250 M2 HASTA 1000 M2</p>	ZONAL	<p>-En Areas Urbanas Integrales, dentro de un Plan Parcial. -Zonas de Servicios Empresariales. -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -Comercio y servicios de las Zonas Residenciales. -Comercio y servicios de las Zonas Residenciales con actividad económica. -Area de Actividad Central en: Sectores Núcleos fundacionales (6)</p>	<p>En vías vehiculares con un perfil inferior a una V-4. Debe solucionar estacionamientos y áreas de cargue y descargue al interior del predio. No se permite en la malla vial arterial:</p>
COMERCIO LOCAL.	<p>ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.</p>	<p>LOCALES CON ÁREA DE VENTA DE HASTA 250 M2</p>	LOCAL A (19)	<p>-En Areas Urbanas Integrales, dentro del Plan Parcial. -Zonas de Servicios Empresariales. -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -En zonas delimitadas de Comercio y servicios de las Zonas Residenciales. -Zonas Residenciales con comercio y servicios de la Vivienda -Area de Actividad Central en: -Núcleos fundacionales (6)</p>	<p>Vías de la malla vial intermedia y local de más de 8 m. Los nuevos usos no se permiten sobre vías del Plan Vial Arterial.</p>
		<p>TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2</p>	LOCAL B (20)	<p>-En vías señaladas por las fichas reglamentarias -En zonas delimitadas de Comercio y Servicios de las Zonas Residenciales -En manzanas comerciales, calles y centros cívico y comerciales. -En las unidades de vivienda de Zonas Residenciales con comercio y servicios en la vivienda. -Area de Actividad Central (2,6)</p>	<p>Los nuevos usos se permiten sobre vías del Plan Vial Arterial</p>
COMERCIO PESADO	<p>Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria agrícola y general, Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.</p>	<p>LOCALES ESPECIALIZADOS Venta de Automotores</p>	REGIONAL	<p>-En Areas Urbanas Integrales, mediante Plan Parcial. -Zonas de Servicios Empresariales. -Zonas de Comercio Cualificado -Zonas de Comercio Aglomerado -En zonas delimitadas de Comercio y servicios de las Zonas Residenciales. (2), (6) y (9) -Zonas Residenciales con Comercio y servicios en la vivienda. (2), (6) y (9)</p>	(2) (6) (9)



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

CONDICIONES:

1. En manzanas comerciales, centros cívicos o comerciales de la urbanización residencial.
2. En ejes comerciales determinados por la ficha reglamentaria.
3. En áreas de equipamientos colectivos, parte de cesiones públicas (antes Cesiones tipo A)
4. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.
5. Como parte integrante de la estructura de otro uso permitido.
6. La ficha normativa selecciona los usos específicos permitidos y determina las restricciones de localización y funcionamiento.
7. Mediante Plan de Implantación.
8. Industria con baja ocupación
9. En estructuras diseñadas para el uso, únicamente.
10. En determinados tramos de ejes de la malla arterial señalados en el Cuadro No. 3
11. Reglamentadas en la Estructura Ecológica Principal y en Sistema de Espacio Público.
12. Mediante Plan Parcial: Generan zonas residenciales, Dotacionales, Industriales y de Comercio y Servicios.
13. Según inscripción en el Registro Nacional de Turismo.
14. Areas sujetas a condiciones del Programa de Conversión de la zona en Parque Industrial Ecoeficiente. Nuevos usos industriales según concepto de la autoridad ambiental hasta que se elabore la clasificación de los usos industriales.
15. Areas sujetas a un Plan de Recuperación morfológica de los suelos.
16. Los existentes elaborarán un Plan de Regulación y Manejo.
17. La entidad responsable de la prestación del servicio elaborará el correspondiente Plan Maestro para equipamientos y servicios públicos.
18. No se permiten nuevas implantaciones.
19. En estructuras diseñadas o adecuadas para uso de comercio y servicio
20. En zonas residenciales

Artículo 2. Precisar el articulado que regirá el Plan de Ordenamiento Territorial denominado “Tratamientos Urbanísticos” de la siguiente manera

Capítulo B. Tratamientos Urbanísticos

Artículo B1. Finalidad de los tratamientos.

Los Tratamientos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial, con los propósitos de consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones de la ciudad.

Cada uno de los Tratamientos se aplica en áreas delimitadas de la ciudad mediante su determinación en el plano oficial de Tratamientos y puede desarrollarse en diferentes modalidades que permiten regular adecuadamente las diferentes situaciones del desarrollo urbano.

Artículo B2. Clases de tratamientos urbanísticos.

Se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos:

El Tratamiento de Desarrollo.

El Tratamiento de Consolidación.

El Tratamiento de Renovación Urbana.

El Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Subcapítulo B1. Tratamiento de Desarrollo.

Artículo B3. Definición

Es aquel que se aplica a predios urbanizables, localizados en suelo urbano o de expansión, mediante Plan Parcial previo al proceso de urbanización.

Parágrafo: *Se entiende por predios urbanizables aquellos pertenecientes al suelo urbano o de expansión, que no*



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

han adelantado un proceso de urbanización y que pueden ser desarrollados urbanísticamente, dentro del marco de la normal extensión de redes según programación de las entidades responsables de su prestación. El desarrollo urbanístico se adelanta mediante el proceso de urbanización, consistente en el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio urbanizable de las infraestructuras y dotaciones que lo hagan apto para el proceso de desarrollo por construcción, así como la cesión al Municipio del espacio público generado dentro de dicho proceso.

Artículo B4. Planes Parciales en el tratamiento de Desarrollo

Se establecen las siguientes áreas mínimas para los Planes Parciales:

En suelo de expansión: 10 Hectáreas netas urbanizables.

En suelo urbano: 2 hectáreas netas urbanizables.

Parágrafo 1: *Se exceptúan de la obligación de reunir las dimensiones mínimas los predios en suelo urbano menores a 10 hectáreas netas urbanizables completamente rodeados por áreas ya desarrolladas urbanísticamente o vías construidas de la malla vial arterial o suelo de protección y aquellos que se destinen a usos dotacionales en suelo urbano o de expansión.*

Parágrafo 2: *Se exceptúan del procedimiento del Plan Parcial los predios con área neta urbanizable inferior a dos (2) hectáreas, localizados en suelo urbano, completamente rodeados por áreas colindantes ya desarrolladas, por suelo de protección, o por vías construidas de la malla vial arterial, que no hayan sido objeto de proceso de subdivisión durante la vigencia del presente Plan.*

Parágrafo 3: *La Secretaria de Planeación Municipal, verificará que la implantación de los Planes Parciales no genere predios resultantes con dimensiones inferiores a las establecidas en el presente artículo o no idóneos para un desarrollo adecuado. En los casos en que una propuesta de Plan Parcial genere este tipo de predios La Secretaria de Planeación Municipal podrá redelimitar el área objeto del Plan Parcial.*

Artículo B5. Normas generales del Tratamiento de Desarrollo.

Los predios sujetos a este tratamiento deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Generación de espacio público. *En los predios en los que se adelanten procesos de urbanización se deberá prever con destino a la conformación del espacio público las siguientes áreas:*

a. Las áreas para la malla vial arterial principal y complementaria y para las infraestructuras de servicios públicos. La construcción de los sistemas anteriores los adelantarán las empresas o entidades responsables de su ejecución. Serán de cesión obligatoria y gratuita hasta el 7 % del área bruta del predio afectado por la malla vial arterial.

b. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita, discriminada así:

- 1) Las áreas de cesión de la malla vial intermedia y local de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico.*
- 2) Áreas de cesión pública para parques, y equipamiento, correspondientes como mínimo al 25 % del área neta urbanizable, distribuida en 17% del área neta urbanizable, para parques (incluye espacios peatonales correspondientes a plazas, plazoletas, paseos y alamedas según definiciones del sistema del espacio público) y el 8% del área neta urbanizable para equipamiento comunal público, debidamente amojonada y deslindada.*
- 3) Las áreas de cesión correspondiente a las franjas de control ambiental de la malla vial arterial, las cuales no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamiento.*

En los planes parciales de los procesos de desarrollo progresivo se definirán las obligaciones de los urbanizadores responsables respecto de la construcción de las redes correspondientes a la malla vial intermedia y local, de conformidad con las disposiciones del presente Plan y las normas que lo reglamenten.

Se exceptúan de la obligación de efectuar cesiones públicas para parques y equipamiento, los predios que se urbanicen con usos dotacionales de equipamientos colectivos y parques. En ellos la obligación en materia de cesión y construcción del espacio público se cumple con la ejecución de las vías de la malla intermedia que determine el



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

plan parcial, dotándolas de un manejo especial de andenes y plazoletas arborizados, así como sometiendo los cerramientos a las condiciones establecidas por las normas del sistema de espacio público.

Subcapítulo B2. Tratamiento de Consolidación

Artículo B8. Definición

El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado.

Artículo B9. Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación.

Las modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación son las siguientes:

MODALIDAD	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. Urbanística	<i>Urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantiene sus características urbanas y ambientales y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo.</i>
2. Con densificación moderada	<i>Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.</i>
3. Con cambio de patrón.	<i>Zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos de construcción.</i>
4. De sectores urbanos especiales.	<i>Zonas industriales y dotacionales existentes con fundamento en normas especiales que deben asegurar y recuperar sus condiciones como espacios adecuados a tales usos.</i>

Parágrafo. *Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización se regirán por las disposiciones del tratamiento de consolidación urbanística.*

Artículo B10. Normas generales para el Tratamiento de Consolidación.

La ficha reglamentaria se regirá por los siguientes principios normativos:

- 1. Tipología edificatoria. Los sectores en los que predominen los aislamientos laterales se clasificarán como tipología aislada y los sectores caracterizados por la no presencia de aislamientos laterales se clasificarán como tipología continua. A partir de la clasificación anterior, la ficha normativa señalará las dimensiones de los aislamientos, así como las condiciones de empate.*
- 2. Aislamientos Posteriores. El aislamiento posterior se debe prever desde el nivel del terreno y mantenerse con la misma dimensión en todos los pisos del plano de la fachada posterior. Dentro de dicho aislamiento se conformará una franja al fondo del predio de 1,5 metros como mínimo para vegetación y localización de árboles. La dimensión del aislamiento posterior se determina en las fichas reglamentarias en función de la máxima altura permitida, con un mínimo de 3 metros.*
- 3. Antejardines. Las fichas reglamentarias establecerán las dimensiones y condiciones de empate con base en lo dispuesto por la norma original o con fundamento en las condiciones predominantes de las edificaciones permanentes del costado de manzana. Solo se podrán plantear sótanos o semisótanos desde una distancia de 1,50 metros contabilizados a partir de la línea de demarcación del predio. En zonas de comercio y servicios y en las áreas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales, no se permite la construcción de semisótanos debajo del área del antejardín.*
- 4. Voladizos. La ficha normativa señalará las dimensiones máximas de los voladizos y las condiciones de empate, con el fin de conseguir fachadas continuas en los diferentes sectores normativos.*

Artículo B11. Normas para la modalidad de Consolidación Urbanística.

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las características del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como sus



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

condiciones de estacionamientos y equipamientos comunales. La edificabilidad de dichos predios es resultante de la aplicación de la norma original o la que expida la Secretaria de Planeación Municipal mediante ficha normativa dirigida a mantener las condiciones urbanísticas y ambientales de la zona.

Parágrafo. Se entiende por norma original la reglamentación con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto que se encuentre vigente a la fecha de publicación del presente Plan.

Artículo B12. Normas para la modalidad de Consolidación con Densificación moderada.

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con densificación moderada se rigen por los siguientes parámetros:

1. Deben mantener las normas originales del barrio sobre dimensionamiento y características de los aislamientos, jardines y antejardines.
2. Su edificabilidad se define así:

Subcapítulo B3. Tratamiento de Renovación Urbana.

Artículo B15. Definición

Es aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: 1) Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato; 2) Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.

Artículo B16. Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Renovación Urbana.

El tratamiento de renovación urbana tendrá las siguientes modalidades para las diferentes áreas de aplicación:

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. De redesarrollo	Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido.
2. De reactivación	Sectores donde se requiere la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público con sustitución parcial y paulatina del espacio edificado. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad (ocupación y construcción).

Parágrafo. Todos los proyectos que concluyan un proceso de Renovación Urbana, pasarán al tratamiento de Consolidación Urbanística.

Artículo B17. Zonas objeto de inclusión posterior en el tratamiento de Renovación Urbana.

De conformidad con lo señalado en el punto 2.7 del art. 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que por efecto de la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros) se genere un impacto propicio para el reordenamiento de las zonas aledañas. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde.

Artículo B18. Normas generales para el Tratamiento de Renovación Urbana.

El tratamiento de Renovación Urbana se tiene las siguientes normas generales:



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

1. Los usos a implantar en las zonas de renovación se definirán en los planes parciales y en las fichas normativas, de conformidad con los parámetros normativos generales previstos en este Decreto.
2. Las normas urbanísticas generales serán desarrolladas a través de las fichas de lineamientos urbanísticos para Planes Parciales de Renovación.
3. Para la modalidad de Reactivación se elaborarán fichas normativas, las cuales definirán las condiciones en las cuales pueden desarrollarse los proyectos individuales. Estas fichas establecerán el tamaño mínimo de los predios, los índices máximos de construcción y ocupación y demás normas volumétricas.
4. Para la modalidad de Redesarrollo se debe elaborar un Plan Parcial, el cual reglamentará los sectores comprendidos por ella, mediante una norma específica.
5. La exigencia de estacionamientos en los proyectos de renovación urbana formará parte de la reglamentación urbanística del plan parcial o ficha normativa.

Artículo B19. Bienes de uso público en la modalidad de redesarrollo.

En los sectores sometidos a la modalidad de redesarrollo se podrá variar el destino de los bienes de uso público, siempre que sean sustituidos por otros de área igual o superior.

Las anteriores modalidades se asignarán en cada sector normativo en las respectivas fichas reglamentarias con fundamento en las Unidades de Planeamiento (UDP), que los contengan.

Artículo B29. Normas generales para el Tratamiento de Mejoramiento integral.

El Tratamiento de Mejoramiento integral regula los siguientes aspectos:

1. Generación de espacio público:

Las intervenciones se dirigen a la recuperación e incorporación de los siguientes elementos:

- a. Estructura ecológica principal y áreas de riesgo no mitigable.
- b. Sistemas generales: malla vial arterial e infraestructuras de servicios públicos.
- c. Malla vial intermedia y local articulada con el sistema vial principal.
- d. Cesiones públicas para parques y equipamientos

Para la recuperación e incorporación antes enunciados se realizarán las siguientes actuaciones:

- a. Estructuración de ejes ambientales articulando áreas de parques y equipamientos existentes.
- b. Localización de sitios estratégicos para la conformación de espacios públicos, equipamientos e infraestructura de escala zonal, mediante el empleo de los instrumentos de gestión adoptados en el POT.
- c. Diseño de corredores ambientales de oxigenación incorporando para tal fin las zonas de alto riesgo no mitigable, de altas pendientes, o zonas inundables.
- d. Estructuración de circuitos viales y de transporte público interbarrial.

3. Fichas normativas.

Con el objeto de establecer las intervenciones respectivas y reglamentar urbanísticamente las situaciones existentes, se adoptarán fichas normativas para cada uno de los subsectores resultantes del planeamiento definido en las UDP de tipo 1, tratando de consolidar áreas homogéneas en los siguientes aspectos: Morfología de la zona, relación con sistemas y operaciones estructurantes, usos predominantes, condiciones topográficas y grado de consolidación.

Subcapítulo B3. Tratamiento de Conservación.

Artículo B30. Normas generales para el Tratamiento de Mejoramiento integral.

El Tratamiento de Conservación se regirá mediante los artículos 387 y ss, del Acuerdo 0018 de 2002, su desarrollo se implementara al momento que la Secretaria de Planeación Municipal, elabore el estudio de bienes de interés, denominado Plan Especial de Protección Patrimonial, según los artículos 97, 98 y su párrafo del mismo Acuerdo,



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

que define plazo para la realización de dicho estudio.

Artículo 3. Precisa el plano del Plan de Ordenamiento Territorial denominado “AREAS DE ACTIVIDAD” de la siguiente manera:

1. Delimita con la categoría de “Área de actividad Residencial” – con la categorización de tipos así:
 - A. Residencial Neta
 - B. Residencial con comercio y servicios
 - C. Residencial productiva
2. Delimita con la categoría de “Área de Actividad Dotacional con la categorización de tipos de equipamientos así
 - A. Equipamientos Colectivos: Educativo, Cultural, de Salud, de Bienestar Social, de Culto.
 - B. Deportivo y Recreativo: Centro de espectáculos deportivos, clubes Campestres deportivos, Coliseos y polideportivos, canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre.
 - C. Parques.
 - D. Servicios Urbanos Básicos: Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Abastecimientos de Alimentos, recintos feriales, funerarios y afines, servicios de la administración Pública, Servicios de Transporte, Servicios Públicos.
3. Delimita con la categoría de “Área de Actividad comercio y servicios – con la categorización de tipos de servicios así:
 - A. Comercio Aglomerado
 - B. Comercio Cualificado
 - C. Comercio Pesado
 - D. Servicios automotrices
 - E. Servicios empresariales
 - F. Servicios especiales
4. Delimita con la categoría del “Área de Actividad Minera” – extractiva.
5. Delimita con la categoría de “Suelo Protegido: Ronda Hidráulica Rio Sinú de la Zona de Ronda de Canales.
6. Delimita con la categoría de uso “Área Urbana Integral, residencial, y múltiple”,
7. Delimita con la categoría de “Area Actividad Central” - Centro Tradicional y los Núcleos Fundacionales rurales
8. Delimita con la categoría de uso “Área de Actividad Industrial –Bajo y Alto impacto

Artículo 4. Precisa el plano del Plan de Ordenamiento Territorial denominado “Tratamientos Urbanísticos” de la siguiente manera:

1. Delimita el Tratamiento Urbanístico de Suelo Protegido, sin modalidad.
2. Delimita el Tratamiento Urbanístico de Consolidación., con las modalidades: Urbanística, con Densificación Moderada, con Cambio de Patrón, De Sectores Urbanos especiales.,



DECRETO No.0576

“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.”

3. Delimita el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo., con las modalidades: Por Normas en Areas Urbanas, Por Plan Parcial, De Sectores Urbanos Especiales.
4. Delimita el Tratamiento Urbanístico de Mejoramiento., con las modalidades: Intervención Complementaria y Reestructurante.
5. Delimita el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana., Con las modalidades: Reactivación y Redesarrollo

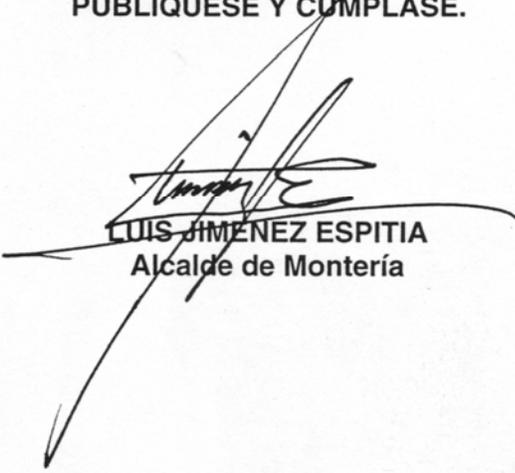
Artículo 5.- Adoptar el Plano anexo de Sectores Normativos Urbanos, el cual forma parte del presente Decreto.

Artículo 6. Las decisiones que se adoptan en la presente Decreto se incorporan en Los planos cartográficos a escala, que lo acompañan las cuales hacen parte integral del mismo.

Artículo 7. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación.

Dado en Montería, a los 30 DIC. 2003

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.


LUIS JIMÉNEZ ESPITIA
Alcalde de Montería