



DECRETO No.0577

Por medio del cual se reglamenta el artículo 416 del Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002 y se crea el Comité Técnico de Planes parciales

DECRETO No. 0577

Por medio del cual se reglamenta el artículo 416 de Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002 y se crea el Comité Técnico de Planes de Desarrollo.

EL ALCALDE DE MONTERIA.

En uso de sus facultades legales y

CONSIDERANDO

Que con base en lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 29 del Decreto 879 de 1998, el Honorable Concejo Municipal adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial Montería, mediante Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002.

Que se hace necesario reglamentar el Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002, por medio del cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, para precisar los contenido específicos y los procedimientos de adopción de los planes Parciales de que trata el artículo 416 del referido Acuerdo, y teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.

DECRETA

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1º. PLANES PARCIALES. Los planes parciales son los instrumentos, mediante los cuales, se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, macroproyectos u otras operaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley.

La prevalencia del Plan Parcial se registrará de acuerdo a lo establecido en el parágrafo del artículo 408 del Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002.

ARTICULO 2º. SECTORES QUE REQUIEREN DE LA EXPEDICION DE PLANES PARCIALES. De conformidad con lo dispuesto, en el artículo 377 del Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002, se deben elaborar Planes Parciales, en los siguientes casos:

1. Los sectores con tratamiento de desarrollo en áreas de expansión urbana y en las áreas urbanas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 377 modalidad "por Plan parcial previo" del Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002.
2. Los sectores con tratamiento de Renovación Urbana, en la modalidad de redesarrollo, de conformidad por lo dispuesto en el artículo 386 del Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002.

CAPITULO II INICIATIVA PARA LA ADOPCION DE PLANES PARCIALES

ARTICULO 3º. INICIATIVA DE LOS PLANES PARCIALES. Los planes parciales serán elaborados por la alcaldía de Montería, mediante la Secretaria de Planeación Municipal, por las comunidades o por los particulares interesados.



DECRETO No.0577

Por medio del cual se reglamenta el artículo 416 del Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002 y se crea el Comité Técnico de Planes parciales

ARTICULO 4º. INICIATIVA PÚBLICA. La iniciativa pública para la formulación y adopción de los planes parciales podrá provenir de la Secretaría de Planeación Municipal o de las entidades municipales competentes.

Para los efectos de este artículo, son entidades municipales competentes: Secretaria de Infraestructura municipal y sus áreas, quienes podrán proponer planes parciales sin acreditar la propiedad de alguno de los predios incluidos en el área objeto del Plan Parcial.

ARTICULO 5º. INICIATIVA PARTICULAR. Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarias o poseedoras de uno o varios predios susceptibles de planes parciales, podrán proponer la Secretaria de Planeación Municipal, de manera individual o conjunta, la formulación de planes parciales, en los que se incluyan sus respectivos predios. La Secretaria de Planeación Municipal definirá la delimitación del correspondiente Plan Parcial.

ARTICULO 6º. PROPUESTAS CONJUNTAS. Las entidades municipales competentes y los propietarios de predios podrán proponer en forma conjunta, planes parciales a la Secretaria de Planeación Municipal, entidad que definirá la correspondiente delimitación.

CAPITULO III PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICION DE PLANES PARCIALES

ARTICULO 7º. ETAPAS. El procedimiento para la expedición de Planes parciales, de iniciativa particular, en el territorio del municipio de Montería, contempla las siguientes etapas:

1. Consulta Preliminar
2. Formulación
3. Adopción

ARTICULO 8º. ETAPAS DE CONSULTA PRELIMINAR. La consulta preliminar es la etapa que tiene por objeto analizar y definir las determinantes para la elaboración de un Plan Parcial. Esta consulta se regirá por el siguiente trámite:

1. *Radicación.* La consulta preliminar se inicia a solicitud del interesado, mediante radicación ante la Secretaria de Planeación Municipal, de los siguientes documentos:
 - a. Plano del sector de la Cartografía Oficial del municipio de Montería, a escala 1:1000 ó 1:2000, que contenga la localización del predio(s) sobre el que los interesados son propietarios o poseedores, y la propuesta de delimitación para el Plan Parcial;
 - b. Identificación y delimitación gráfica de los inmuebles que conformarán el Plan parcial.
 - c. Formato diligenciado sobre lineamientos para planes parciales.
2. *Respuesta.* La Secretaria de Planeación Municipal, en el término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de radicación, dará respuesta al interesado, en el cual definirá los siguiente:
 - a. Delimitación del Plan Parcial. Está delimitación será el resultado del análisis que sobre el sector elabore la Secretaria de Planeación Municipal, quien según lo establecido en el artículo 377 del acuerdo 0018 de 2002, podrá establecer el área objeto del Plan Parcial, cuando la implantación



DECRETO No.0577

Por medio del cual se reglamenta el artículo 416 del Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002 y se crea el Comité Técnico de Planes parciales

- propuesta por el interesado genere predios resultantes, con dimensiones inferiores al áreas mínima requerida para un plan parcial o no idóneos par un desarrollo adecuado.
- b. Las zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales que inciden en el área, las cuales serán indicadas en un plano;
 - c. Determinantes del sector, acorde con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, en lo relativo a:
 - 1) Los elementos de la Estructura Ecológica principal;
 - 2) Las zonas con amenaza de Inundación.
 - 3) La clasificación del suelo;
 - 4) Áreas de Actividad y definición de usos;
 - 5) Tratamientos Urbanísticos;
 - 6) Programas, operaciones y proyectos estructurantes;
 - 7) Porcentaje del suelo destinado a Viviendas de Interés Social (VIS) o Vivienda Prioritaria (VIP) en áreas urbanas integrales residenciales y múltiples.
 - d. Plano que contenga las zonas generadoras de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, si fuere del caso;
 - e. Recomendaciones adicionales para el desarrollo del Plan Parcial, en caso de requerirse;
 - f. Lineamientos ambientales a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial, para lo cual suministrará la siguiente la información.
 - 1) Plano de información existente sobre los recursos naturales presentes en la zona;
 - 2) Lineamientos para el manejo de los bordes existentes con las zonas rurales o elementos del sistema de áreas protegidas;
 - 3) Información de planes y proyectos que la autoridad ambiental tenga en el área colindante.
 - g. Criterios para establecer los proyectos de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística, en caso de requerirse, los cuales deberán responder a las siguientes condiciones:
 - 1) La unidad de actuación debe reunir el área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en plan parcial, de acuerdo con las estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial;
 - 2) Debe contar con una solución urbanística, acorde con los criterios y parámetros que se enmarcan en el respectivo plan parcial;
 - 3) Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social, que establezca su viabilidad y conveniencia desde el punto de vista privado y público;
 - 4) Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.



DECRETO No.0577

Por medio del cual se reglamenta el artículo 416 del Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002 y se crea el Comité Técnico de Planes parciales

3. **Información de otras entidades.** Durante el término establecido en este artículo, para dar respuesta al interesado, la Secretaría de Planeación Municipal, en caso de considerarlo necesario, oficiará a las diferentes entidades municipales para que remitan información disponible relacionada con el plan parcial, para lo cual, dispondrá de un término máximo e improrrogable de diez (10) días contados a partir del recibo de la solicitud.

ARTICULO 9º. ETAPA DE FORMULACION. La etapa de formulación tiene por objeto dar viabilidad a la propuesta, acciones y actuaciones urbanísticas para la expedición del Plan Parcial.

La etapa de Formulación se divide en dos fases:

1. Fase Esquema Básico.
2. Fase Proyecto de Plan Parcial.

ARTICULO 10º. FASE ESQUEMA BASICO. En esta fase el interesado propondrá, de manera preliminar, un planteamiento urbano del área que conformará el plan parcial, a efectos de que sea analizado por la Secretaría de Planeación Municipal y por las demás entidades municipales, a través del Comité Técnico de Planes Parciales que se crea para el efecto, con el fin de que la Secretaría de Planeación Municipal expida un concepto favorable o desfavorable, en relación con la propuesta. En esta fase, se observará el siguiente trámite:

1. **Radicación.** De acuerdo con lo establecido en la información preliminar suministrada por la Secretaría de Planeación Municipal en la etapa de consulta preliminar, junto con la siguiente información:
 - a. Planos a escala 1:1000 o 1:200, que incluyan los aspectos definidos por la Secretaría de Planeación Municipal en la etapa de consulta preliminar, junto con la siguiente información:
 - 1) Identificación y delimitación precisa de los inmuebles incluidos en el Plan Parcial;
 - 2) Localización de cesiones para parques y equipamientos;
 - 3) Localización de las etapas de desarrollo previstas;
 - 4) Usos de suelo;
 - 5) Manejo de los porcentajes de Vivienda de Interés Social (VIS) o de la Vivienda de Interés Prioritaria (VIP);
 - 6) Cuadros de áreas, con definición de las etapas de desarrollo que se proponen;
 - 7) Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, si se proponen.
 - 8) Localización de nuevos elementos de la Estructura Ecológica Principal.
 - b. Documento técnico que incluya:
 1. Descripción, desde el punto de vista urbanístico, de la zona objeto el Plan Parcial;
 2. Objetivos, lineamientos y directrices del plan parcial;
 3. Identificación de los predios que conformarán el Plan Parcial, con direcciones y folios de matrícula inmobiliaria;
 4. Descripción de las intervenciones urbanas a ser ejecutadas y de las etapas de desarrollo propuesta;



DECRETO No.0577

Por medio del cual se reglamenta el artículo 416 del Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002 y se crea el Comité Técnico de Planes parciales

5. Propuesta de gestión del plan parcial, teniendo en cuenta que las actuaciones previstas sean desarrolladas por propietarios individuales, por grupo de propietarios asociados voluntariamente, por grupo de propietarios asociados de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o de manera mixta mediante la asociación entre el sector público y el sector privado;
6. Las etapas de desarrollo, cuando así se considere. En la definición de las etapas de desarrollo se deberá prever que cada una de ellas sea autosuficiente en cuanto al porcentaje de cesión para parques y equipamiento comunal, acceso, infraestructura vial y de servicios públicos de escala zonal y vecinal;
7. Evaluación financiera de obras de urbanización;
8. La delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de la participación municipal en plusvalía, teniendo en cuenta que se presente uno o varios hechos generadores en conjunto o por separado

c. Archivo digital del Plano, en formato exigido por la Secretaria de Planeación Municipal.

2. *Información a propietarios, poseedores y vecinos.* Radicada la propuesta de esquema básico de Plan Parcial, la Secretaria de Planeación Municipal ordenará al interesado que haga una publicación en un diario de amplia circulación, en la cual informe a los propietarios, poseedores y vecinos del área objeto del Plan Parcial sobre la existencia del mismo, indicando la oficina o dependencia en la que se encuentra la propuesta correspondiente. En la publicación se deberá informar, con toda claridad, que en el evento de otorgarse al interesado concepto favorable en relación con la propuesta del Plan Parcial, dicho concepto tendrá una vigencia de seis (6) meses, prorrogables por tres (3) más, que impide a los propietarios y poseedores del área objeto del plan parcial que hagan parte de otra propuesta.

El interesado entregará a la Secretaria de Planeación Municipal un ejemplar de la publicación, con el fin de que se anexe al expediente.

Los propietarios, poseedores y vecinos podrán formular sus observaciones y recomendaciones, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la publicación.

3. *Evaluación.* La Secretaria de Planeación Municipal evaluará la propuesta de esquema básico y la someterá a consideración del Comité Técnico de Planes Parciales que se crea en este Decreto, a efectos de establecer las condiciones técnicas que le permitan expedir el concepto favorable o desfavorable, en relación con la propuesta.
4. *Concepto Favorable o Desfavorable.* Evaluada la propuesta de Plan Parcial por el Comité Técnico de Planes Parciales y surtida la publicación a que hace referencia este artículo, la Secretaria de Planeación Municipal, en el término de treinta (30) días, contado a partir de la fecha de radicación del esquema básico del Plan Parcial, oficiará al proponente emitiendo concepto favorable o desfavorable con relación a la propuesta. Si el concepto es favorable en el oficio en que se otorgue, La Secretaria de Planeación Municipal se pronunciará sobre las observaciones y recomendaciones hechas por los propietarios, poseedores y vecinos, a efectos de que se incluya lo pertinente en la fase siguiente.

En el evento de emitirse concepto desfavorable, se indicará al interesado la totalidad de las correcciones y/o modificaciones que deba adelantar para el nuevo estudio de la solicitud, en caso de ser realizables, las cuales deben ser presentadas en un término máximo de dos (2)



DECRETO No.0577

Por medio del cual se reglamenta el artículo 416 del Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002 y se crea el Comité Técnico de Planes parciales

meses, cuyo vencimiento implica el desistimiento de la solicitud. Contra este oficio no procede recurso alguno.

Presentadas las correcciones y/o modificaciones, en el término establecido en el inciso anterior, la Secretaria de Planeación Municipal, las evaluará y, en caso de considerarlo conveniente, lo someterá nuevamente a consideración del Comité Técnico de Planes Parciales, con el fin de contar con elementos técnicos que le permitan expedir de manera definitiva el correspondiente concepto favorable o desfavorable. En el evento que el concepto sea desfavorable, se comunicará al interesado y se ordenará el archivo del proyecto. Todo lo anterior se desarrollará en el término de quince (15) días contados a partir de la entrega de las correcciones o complementaciones.

El concepto favorable a que hace referencia esta fase tiene una vigencia de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de su expedición y podrá ser prorrogado, por una vez, por el termino de tres (3) más, siempre y cuando se mantengan las condiciones urbanísticas y normativas del proyecto.

La expedición del concepto favorable impide a los propietarios y poseedores del área objeto de Plan Parcial hacer parte de otra propuesta, mientras permanezca vigente.

ARTICULO 11º. ESTUDIO DE TRANSITO La Secretaria de Planeación Municipal de manera anexa al oficio mediante el cual se expide el concepto favorable con el que culmina la fase de esquema básico de la etapa de formulación, expedirá los términos de referencia para que el interesado realice el estudio de tránsito del correspondiente plan parcial. Los términos de referencia establecerán los lineamientos generales que deben ser tendidos en cuenta para la elaboración del estudio de tránsito.

La Secretaria de Planeación Municipal, mediante acto administrativo de carácter general podrá establecer de manera genérica los términos de referencia para la realización de los estudios de tránsito.

ARTICULO 12º. FASE PROYECTO PLAN PARCIAL. Tiene por objeto desarrollar integralmente la propuesta definitiva de Plan Parcial, a efectos de que la Secretaria de Planeación Municipal expida la viabilidad correspondiente.

Expedido el concepto favorable a que hace referencia el artículo anterior, el interesado elaborará un plano final, a escala 1:1000, el cual incluirá lo aprobado en la fase de Esquema Básico y, adicionalmente, presentará los siguientes documentos:

1. Archivo digital del Plano, en formato exigido por la Secretaria de Planeación Municipal;
2. Propuesta de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística, si se plantean, indicando si se requiere de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 388 de 1997;
3. Gestión del Plan Parcial, estableciendo los instrumentos para desarrollar el mismo;
4. Plan de etapas de desarrollo, de conformidad con lo definido en el Esquema Básico;
5. Cronograma general de ejecución;
6. Estudio de tránsito, elaborado de conformidad con los términos de referencia que se expidan;
7. Documento que contenga las consideraciones ambientales del Plan Parcial, el cual debe incluir;
 - a. Mapa de zonificación de ruido, en función del uso del suelo proyectado;
 - b. Mapa de localización de usos que requieren licencia ambiental;



DECRETO No.0577

Por medio del cual se reglamenta el artículo 416 del Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002 y se crea el Comité Técnico de Planes parciales

- c. Mapa de integración urbanística y paisajística del plan parcial, con los elementos de la estructura ecológica principal, teniendo en cuenta:
 - 1) Accesibilidad;
 - 2) Conexión con Bosques;
 - 3) Conexión con sistema hídrico;
 - 4) Alamedas;
 - 5) Ciclorutas;
 - 6) Usos urbanos que colindan con los elementos de la Estructura Ecológica Principal.
- d. En caso de que exista un bien que por sus características deba ser conservado o consolidado, se requiere plano de localización y descripción del tipo de actividad.

Recibida la información a que hace referencia esta fase, la Secretaria de Planeación Municipal evaluará la propuesta y la someterá a consideración del Comité Técnico de Planes Parciales, en caso de considerarlo necesario, con el fin de expedir el concepto de viabilidad del proyecto de Plan Parcial.

La fase Proyecto Plan Parcial se desarrollará en un término máximo de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de la radicación del plano final y de los documentos a que hace referencia este artículo.

La expedición del concepto de viabilidad del proyecto del Plan Parcial impide dar curso a otro trámite de Plan Parcial, que involucre todo o parte de los predios que conforman el primer proyecto. En caso de surgir, de manera concertada entre los interesados, una modificación a la delimitación del Plan Parcial, el trámite de esquema básico deberá reiniciarse, acorde a las nuevas características de la propuesta.

ARTICULO 13º. CONVOCATORIA PARA APROBAR LA DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. Expedido el concepto de viabilidad del Plan Parcial por parte de la Secretaria de Planeación Municipal, se procederá a divulgar el proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística en la forma prevista en este Decreto.

ARTICULO 14º. ADOPCION DEL PLAN PARCIAL

1. Concertación con autoridades ambientales

Expedido el concepto de viabilidad del proyecto de Plan Parcial, simultáneamente con la divulgación del proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística, la Secretaria de Planeación Municipal realizará, con la CVS, la concertación prevista en el parágrafo 7 del artículo 1 de la Ley 507 de 1999, la cual se desarrollará en un término de ocho (8) días.

2. Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial

Vencido el término anterior, la Secretaria de Planeación Municipal someterá el proyecto de Plan Parcial a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, el cual formulará sus observaciones y recomendaciones, en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de radicación ante el Consejo Consultivo.

3. Convocatoria a propietarios y vecinos



DECRETO No.0577

Por medio del cual se reglamenta el artículo 416 del Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002 y se crea el Comité Técnico de Planes parciales

Durante el periodo de revisión del proyecto de Plan Parcial por parte del Concejo Consultivo de Ordenamiento Territorial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que estos expresen sus observaciones y recomendaciones, sobre el proyecto definitivo.

Para cumplir con lo anterior, el interesado enviará la información del proyecto a los propietarios y vecinos del área objeto del Plan Parcial, por correo, cuando se conozcan las direcciones. En caso de que no sea posible ubicar las direcciones de los predios involucrados o que resulte demasiado costoso el envío por correo, se hará una publicación en un diario de amplia circulación, en la cual, por lo menos se explique la delimitación del área objeto del Plan Parcial y la intervención propuesta, indicando la oficina o dependencia, en la cual se encuentra la información detallada del proyecto.

Copia del envío de las comunicaciones, con constancia de recibo de la oficina postal, o de la publicación a que hace referencia este artículo, se entregará al la Secretaria de Planeación Municipal, a efectos de anexarlas al expediente.

4. Expedición del Decreto por el cual se adopta el Plan Parcial

Cumplidos los trámites señalados en los artículos precedentes y resueltas, por parte de la Secretaria de Planeación Municipal las objeciones y recomendaciones presentadas por los propietarios y vecinos en relación con el Plan Parcial y con los proyectos de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística, se someterá a consideración del Alcalde el proyecto de decreto de adopción del Plan Parcial, que puede incluir la aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística.

ARTICULO 15º. CRITERIOS DE EVALUACION AMBIENTAL DE LOS PLANES PARCIALES EN SUELO URBANO. La autoridad ambiental en suelo urbano, observará los siguientes criterios de evaluación de los Planes Parciales.

1. Cuando existan elementos de la Estructura Ecológica Principal, colindantes con el área del plan parcial se observarán las siguientes disposiciones:
 - a. Prever los accesos al área de la Estructura Ecológica Principal, a través de senderos peatonales y/o alamedas
 - b. Prever un borde urbano, a través de elementos que deslinden e integren el área del plan parcial con la Estructura Ecológica Principal y que garanticen la accesibilidad;
 - c. En los desarrollos con usos industriales y/o actividades productivas y con usos comerciales, se deberá generar una relación de integralidad de las zonas de cesión de uso público y/o sus áreas para recreación, con los elementos de la Estructura Ecológica Principal;
2. Emisiones al aire. Para las zonas cuyo uso principal del suelo no sea industrial y en el evento de contemplar actividades productivas, éstas deberán ser clasificadas como de bajo impacto por emisiones al aire, de acuerdo con las disposiciones normativas de la CVS.

ARTICULO 16º. MODALIDADES DEL TRÁMITE ABREVIADO. Podrán acogerse a la modalidad de trámite abreviado, los interesados en la expedición de planes parciales ubicados en suelo urbano cuyos predios pertenezcan a un solo propietario, o cuando exista acuerdo entre los diferentes propietarios.

En este trámite, el interesado solicitará, bajo su responsabilidad, la eliminación de la fase de Esquema Básico prevista en este decreto.



DECRETO No.0577

Por medio del cual se reglamenta el artículo 416 del Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002 y se crea el Comité Técnico de Planes parciales

Para este efecto, el interesado radicará los documentos necesarios para la consulta preliminar y, posteriormente, en la fase proyecto plan parcial, incluirá los requisitos exigidos en la fase de esquema básico.

Para este efecto, el interesado radicará los documentos necesarios para la consulta preliminar y, posteriormente, en la fase proyecto plan parcial, incluirá los requisitos exigidos en la fase de esquema básico.

CAPITULO IV PLANES PARCIALES DE RENOVACION URBANA

ARTICULO 17º. PLANES PARCIALES DE RENOVACION URBANA. Los Planes Parciales de Renovación Urbana serán adoptados conforme a lo definido en el presente decreto y de acuerdo con los parámetros establecidos en la ficha normativa para el sector específico, complementando lo relativo a:

1. Etapa Consulta Preliminar.

En la respuesta a la consulta preliminar, La Secretaria de Planeación Municipal informará, adicionalmente a lo previsto en el presente Decreto, lo relativo a estudios y propuestas de intervención elaboradas en el sector objeto del Plan Parcial y la ficha de lineamientos específica.

2. Etapa de Formulación.

a. Fase Esquema Básico.

De acuerdo con la información suministrada por la Secretaria de Planeación Municipal, el interesado deberá anexar, además de lo contemplado en el presente Decreto, la precisión y justificación de los límites del área a intervenir. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 377 del acuerdo municipal 018 de 2002 los planes parciales de renovación urbana no requieren del establecimiento de porcentajes mínimos de VIS y VIP.

La Secretaria de Planeación Municipal evaluará la propuesta presentada, y la someterá a consideración del Comité Técnico de Planes Parciales, a efectos de establecer el concepto favorable o desfavorable de la misma.

Los demás aspectos relativos a modalidades de trámite, tiempos y estudios para la elaboración de Planes Parciales, entre otros, contemplados en la presente reglamentación, se aplicará en su totalidad a los Planes Parciales de Renovación Urbana.

CAPITULO V UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

ARTICULO 18º. DEFINICION. Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrollan el Plan de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y lo equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

ARTICULO 19º. CARGAS DEL DESARROLLO URBANISTICO. Las cargas correspondientes al Desarrollo Urbanístico, que será objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación Urbanística, incluirán, entre otros componentes, las cesiones y la realización de obras públicas, correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto,



DECRETO No.0577

Por medio del cual se reglamenta el artículo 416 del Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002 y se crea el Comité Técnico de Planes parciales

alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

ARTICULO 20º. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y LOS PARTICIPES DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. Son obligaciones de los propietarios y participes de las Unidades de Actuación Urbanística, por gestión privada o mixta:

1. Promover y costear la elaboración del Plan Parcial;
2. Financiar la Urbanización de todos los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación Urbanística, según las determinaciones de planificación;
3. Realizar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios;
4. Hacer la entrega de las zonas de cesión obligatoria y gratuita, que se debe prever, con destino a la conformación del espacio público de las siguientes áreas;
 - a. Las áreas de cesión de la malla vial intermedia y local y de los predios;
 - b. Las áreas para la malla vial arterial principal y complementaria y para las infraestructuras d servicios públicos.

ARTICULO 21º. DELIMITACION DE LA UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. Las Unidades de Actuación Urbanística se delimitarán de forma que le permita el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus propietarios.

ARTICULO 22º. DIVULGACION DEL PROYECTO DE DELIMITACION DE LA UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. El anuncio del proyecto de delimitación se publicará por dos veces, con intervalo de una semana, en un diario de amplia circulación local o, en defecto de éste, en una emisora de amplia cobertura local, citando, en ambos casos, a una audiencia pública, que se llevará a cabo a mas tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la última publicación, para exponer el proyecto de la Unidad de Actuación Urbanística y de la delimitación propuesta. Durante el tiempo en que se surten las publicaciones, se instalará un valla con frente a una de la vías principales del área objeto de la unidad, en la que se anunciará el proyecto y se citará a la audiencia pública.

La notificación a los titulares de derecho reales y a sus vecinos, se entenderá surtida con la audiencia pública. Estos podrán formular sus objeciones y observaciones, en la sesión pública o mediante comunicación escrita dirigida a La Secretaria de Planeación Municipal dentro de los treinta (30) días siguientes, contados a partir de la finalización de la audiencia.

La Secretaria de Planeación Municipal contará con un plazo máximo de quince (15) días, contado a partir del vencimiento del término anterior, par tramitar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar, luego de lo cual presentará en debida forma el proyecto de delimitación al Alcalde para su aprobación.

El Alcalde contará con un plazo de cuarenta y cinco (45) días para impartir su aprobación definitiva, la cual se podrá hacer en el mismo acto de expedición del Plan Parcial o en acto administrativo o independiente.

En los casos de iniciativa particular de los interesado, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación. En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento territorial.



DECRETO No.0577

Por medio del cual se reglamenta el artículo 416 del Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002 y se crea el Comité Técnico de Planes parciales

PARAGRAFO: En los casos de iniciativa particular, los costos de divulgación del proyecto de Unidad de Actuación Urbanística serán asumidos por los interesados. El acto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística se inscribirá en el Registro de Instrumentos Públicos, en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad. Los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción, por fuera de las normas específicas de la Unidad de Actuación Urbanística.

ARTICULO 23º. ENTIDAD GESTORA DE LA UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA. Para cualquier intervención que se desarrolle mediante gestión pública, privada o mixta y que implique integralidad y gestión asociativa, se deberá conformar una entidad gestora, que se encargará de ejecutar los procesos conducentes a producir espacio urbano, de acuerdo a las determinaciones emanadas de los instrumentos de planeación. Dicha entidad podrá ser de carácter público, de derecho privado u otro carácter, dentro de lo establecido por la ley.

CAPITULO VI

MANEJO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SUBSIDIABLES (VIS) Y DE LA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) EN LOS PLANES PARCIALES

ARTICULO 24º. PORCENTAJES MINIMOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SUBSIDIABLES (VIS) Y DE LA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) EN LOS PLANES PARCIALES. Los Planes Parciales que se desarrollen en área de Actividad Urbana Integral Residencial y Múltiple, deberán cumplir con los porcentajes mínimos de vivienda de interés social subsidiables (VIS), o bien alternativamente de vivienda de interés prioritario (VIP). Los porcentajes señalados en el citado Artículo 377, podrán localizarse, al interior de los predios incluidos dentro del Plan Parcial, o trasladarse a predios localizados dentro de la misma pieza urbana, o ser parte de un proyecto de la alcaldía municipal.

En cada Plan Parcial se establecerán las proporciones de vivienda de interés social subsidiables (VIS), o de vivienda de interés prioritario (VIP), que exijan o no para cada etapa de ejecución, garantizándose, en todo caso, el cumplimiento de los porcentajes mínimos del área útil de cada plan parcial, previstos en el artículo 377 del Acuerdo Municipal 018 de 2002.

ARTICULO 25º. LOCALIZACION DE PORCENTAJES MINIMOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SUBSIDIABLES (VIS) Y DE LA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) EN LOS PLANES PARCIALES. Cuando los porcentajes de vivienda de interés social subsidiables (VIS), o de vivienda de interés prioritario (VIP), establecidos para las Áreas Urbanas Integrales Residenciales y Múltiples de los planes parciales, se localicen en predios no incluidos dentro de la delimitación del Plan Parcial, se observarán las siguientes reglas:

1. Los predios receptores en los cuales se localice la vivienda de interés social subsidiables (VIS), o de vivienda de interés prioritario (VIP), deberán contar con un plan parcial debidamente aprobado, o con licencia de urbanismo.
2. Los predios en los cuales se localice la vivienda de interés social subsidiables (VIS), o de vivienda de interés prioritario (VIP), deben localizarse en un plano a escala 1:1000 o 1:2000:
3. Los propietarios de los terrenos de Plan Parcial, en que se localice el porcentaje de vivienda de interés social subsidiables (VIS), o de vivienda de interés prioritario (VIP) que se traslade, o la entidad gestora de las Unidades de Actuación Urbanística, en caso de existir, deben aceptar, de manera expresa y escrita, ante La Secretaria de Planeación Municipal, dicha localización. Con base en esta aceptación, La Secretaria de Planeación Municipal verificará que el plan parcial receptor cumpla con su porcentaje de vivienda de interés social subsidiables (VIS), o de vivienda



DECRETO No.0577

Por medio del cual se reglamenta el artículo 416 del Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002 y se crea el Comité Técnico de Planes parciales

de interés prioritario (VIP) y con el porcentaje que le corresponde al plan parcial generador. Con base en esta verificación, el Alcalde establecerá los nuevos porcentajes de vivienda de interés social subsidiables (VIS), o de vivienda de interés prioritario (VIP) que debe cumplir el plan parcial receptor.

Cuando los porcentajes de vivienda de interés social subsidiables (VIS), o de vivienda de interés prioritario (VIP) que se trasladen, se localicen en predios que cuenten con licencia de urbanismo, los propietarios de los terrenos en que se localicen dicho porcentaje, deben aceptar, de manera expresa y escrita, ante La Secretaria de Planeación Municipal dicha localización, con base en la cual, La Secretaria de Planeación Municipal mediante acto administrativo de carácter general, establecerá que dichos predios únicamente se pueden destinar para la ejecución de vivienda de interés social subsidiables (VIS), o de vivienda de interés prioritario (VIP).

4. La aceptación que hagan los propietarios de los terrenos, para localizar vivienda de interés social subsidiables (VIS), o de vivienda de interés prioritario (VIP), solo se puede realizar por una vez. La Secretaria de Planeación Municipal elaborará un registro de los predios, en los cuales los interesados en la expedición de planes parciales, den cumplimiento a los porcentajes de vivienda de interés social subsidiables (VIS), o de vivienda de interés prioritario (VIP) que les corresponde, identificándolos cartográficamente. Con fundamento en este acto los propietarios de los predios en donde se localice la vivienda de interés social subsidiables (VIS), o de vivienda de interés prioritario (VIP) deberán tramitar la modificación de la licencia de urbanismo, que deberá presentarse ante La Secretaria de Planeación Municipal, previamente a la expedición del Decreto por el cual se adopta el Plan Parcial correspondiente.
5. Los predios receptores de porcentajes de vivienda de interés social subsidiables (VIS), o de vivienda de interés prioritario (VIP), solo podrán obtener permiso de ventas par proyectos de esta naturaleza.

CAPITULO VIII DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 26º. COMITÉ TECNICO DE PLANES PARCIALES. Se crea el Comité Técnico de Planes Parciales como una instancia asesora de La Secretaria de Planeación Municipal, encargado de conceptuar en materia de Planes Parciales.

ARTICULO 27º. FUNCIONES DEL COMITÉ TECNICO DE PLANES PARCIALES. El Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo se encargará del estudio de la documentación necesaria par emitir concepto sobre la formulación de Planes Parciales previstas en el presente Decreto. Para efecto, se desarrollarán las siguientes funciones:

1. Estudiar y evaluar la información necesaria para aportar elementos técnicos, que permitan a La Secretaria de Planeación Municipal expedir concepto favorable o desfavorable de la propuesta de Plan Parcial o de viabilidad.
2. Definir la forma de participación de las entidades municipales en la ejecución de Planes Parciales.
3. Expedir conceptos técnicos y recomendaciones, en relación con los Planes Parciales.

ARTICULO 28º. COMPOSICION DEL COMITÉ DE PLANES PARCIALES. El Comité Técnico de Planes Parciales esta compuesto por:

1. Un delegado de La Secretaria de Planeación Municipal, quien lo presidirá;



DECRETO No.0577

Por medio del cual se reglamenta el artículo 416 del Acuerdo municipal No.0018 del 31 de Octubre de 2002 y se crea el Comité Técnico de Planes parciales

2. Un delegado del Alcalde de Montería;
3. Un delegado de cada una de la empresas prestadoras servicios públicos con asiento en Montería;
4. Un delegado de la Corporación Autónoma Regional de los valles del Sinú y del San Jorge CVS:-;
5. Un delegado del Instituto Municipal de Recreación y el Deporte, IMDER;
6. Un delegado de la Secretaria de Infraestructura municipal;

ARTICULO 29º. SECRETARIA TECNICA. La Secretaria Técnica será ejercida por La Secretaria de Planeación Municipal, y realizará las siguientes funciones:

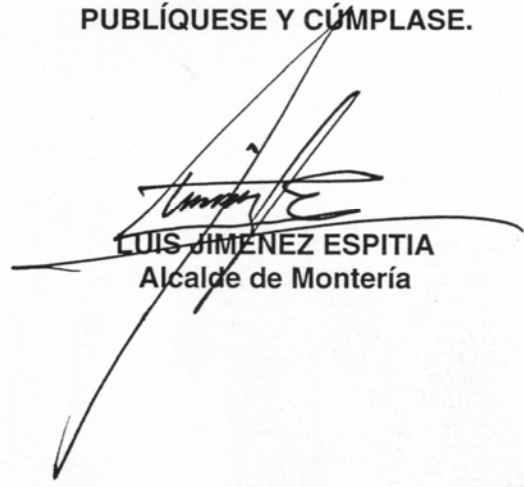
1. Elaborar actas de las reuniones
2. Citar a los miembros y enviar con anticipación los documentos que deben ser evaluados;
3. Recoger las propuestas de los miembros y darles trámite;
4. Manejar la correspondencia y el archivo;

ARTICULO 30º. REUNIONES. El Comité Técnico debe reunirse cada 15 días calendario como mínimo, y se podrá citar a los funcionarios de la Administración Municipal, que según el caso se requieran para tomar las decisiones correspondientes.

El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Montería, a los 30 DIC. 2003

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.


LUIS JIMÉNEZ ESPITIA
Alcalde de Montería