

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

En uso de sus atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias, en especial las conferidas por el artículo 313 numerales 1, 2, 7, 9 y 10 de la Constitución Política, los artículos 41 y siguientes de la Ley 152 de 1.994, los artículos 32 y siguientes de la Ley 136 de 1.994, el artículo 25 de la Ley 388/97 y su decreto reglamentario 879/98, acuerda

ARTÍCULO 1. De la adopción del Plan. Conforme con las previsiones legales se adopta para el Municipio de Montería el Plan de Ordenamiento Territorial, el cual se define como el principal instrumento de planificación del territorio que regirá en el municipio. Asimismo, y de manera explícita, se adoptan los elementos que legalmente lo integran: el Documento Técnico de Soporte, el Documento Síntesis, los planos generales definidos por la ley y los de carácter específico que complementan y espacializan la información correspondiente y las disposiciones que conforman el presente Acuerdo, el cual consta de 309 páginas, cinco partes y 655 artículos.

ARTÍCULO 2. Del concepto de Ordenamiento Territorial. El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

PRIMERA PARTE

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Del ámbito de aplicación, vigencias y documentos del plan de ordenamiento territorial

ARTÍCULO 3. Del ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial. El desarrollo físico y la utilización del suelo en el territorio del municipio de Montería se regirá por las disposiciones previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial de que trata el presente Acuerdo y en los instrumentos que lo desarrollan.

ARTÍCULO 4. De la vigencia del contenido general del Plan de Ordenamiento Territorial. El contenido del Plan de Ordenamiento tendrá las vigencias que a continuación se señalan de conformidad con la ley 388 de 1997:

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

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

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

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

ARTÍCULO 5. De las condiciones que ameritan la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. Las revisiones estarán sometidas, en general, al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con:

1. El vencimiento del término de vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, establecido en el Artículo 4.
2. Cambios significativos en las previsiones demográficas.
3. La dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo.
4. El surgimiento de la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o equipamientos colectivos.
5. La ejecución de macroproyectos de infraestructura regional urbana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal.
6. Alteraciones naturales en las condiciones del suelo o del medio ambiente que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
7. La necesidad de modificar y ajustar las previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial a los nuevos avances tecnológicos.
8. La ejecución de proyectos estructurantes que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal así como en la evaluación de los objetivos y metas del mismo.

ARTÍCULO 6. Del procedimiento para la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. La revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, la de alguno de sus componentes o la de cualquiera de las decisiones contenidas en él, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Las revisiones al Plan de Ordenamiento Territorial originadas en la necesidad de ajustar sus normas a las políticas o estrategias en el mismo contenidas, o para asegurar la aplicabilidad de sus normas y determinaciones por vacíos o falta de previsiones no subsanables por vía de interpretación auténtica o doctrinal, se podrán realizar en cualquier momento por iniciativa del Alcalde. Las revisiones originadas en el cambio de políticas o estrategias, solo podrán adoptarse al término de la vigencia del respectivo componente conforme a lo establecido en los Artículos (4 y 5) del presente Acuerdo y según los criterios definidos para tal efecto en los numerales 1, 2 y 3 del Artículo 28 de la Ley 388 de 1997.
2. La formulación de las respectivas modificaciones originadas en el cambio de políticas o estrategias que justifiquen la revisión del Plan deberá realizarse por la administración del municipio con por lo menos seis (6) meses de anticipación a la fecha de expiración de la vigencia del componente objeto de la revisión.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

3. El Alcalde, a través de la Secretaria de Planeación Municipal, será responsable de dirigir y coordinar la propuesta de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial y de someterlo a consideración del Consejo de Gobierno.
4. El Proyecto de Revisión del Plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional CVS, respecto de los asuntos exclusivamente ambientales. La autoridad ambiental dispondrá de treinta (30) días hábiles para adelantar los procesos de concertación pertinentes con el Municipio. Si en el mencionado proceso de concertación no se alcanzare un acuerdo sobre uno o más temas de naturaleza exclusivamente ambiental, el proyecto de revisión será sometido a la consideración del Ministerio del Medio Ambiente para que, dentro del término a que se refiere el inciso 2 del Parágrafo 6 del Artículo 1 de la Ley 507 de 1999, tome las decisiones a que haya lugar.
5. Una vez definido el proyecto del Plan de Ordenamiento Territorial con las autoridades ambientales mencionadas en el numeral anterior, se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.
6. Durante el período de revisión del Plan por las autoridades ambientales y por el Consejo Territorial de Planeación, la Administración Municipal solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales; realizará convocatorias públicas para la discusión del proyecto de revisión, incluyendo audiencias con las juntas administradora locales; expondrá los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y recogerá las recomendaciones y observaciones formuladas por las distintas entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del municipio; debiendo proceder a su evaluación, de acuerdo con la factibilidad y conveniencia. Igualmente pondrán en marcha los mecanismos de participación comunal previstos en el Artículo 22 de la Ley 388 de 1997.
7. La Administración Municipal establecerá los mecanismos de publicidad y difusión del proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de tal manera que se garantice su conocimiento masivo.
8. Una vez surtidas las instancias de participación, consulta y concertación interinstitucional previstas en los numerales anteriores, el proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial será presentado por el Alcalde a consideración del Concejo Municipal de Montería, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de Planeación. Si el Concejo estuviere en receso, el Alcalde convocará a sesiones extraordinarias. La revisión del Plan de Ordenamiento Territorial será adoptada por acuerdo del Concejo Municipal.
9. Sin perjuicio de los demás mecanismos de participación contemplados en la Ley y en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, el Concejo celebrará un cabildo abierto previo al estudio y análisis de los proyectos de revisión que a su consideración le someta la Administración, de conformidad con el Artículo 2 de la Ley 507 de 1999 y con el numeral 4 del Artículo 28 de la Ley 388 del 1997.
10. Transcurridos sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial sin

que el Concejo hubiere adoptado decisión alguna, el Alcalde deberá adoptarlo mediante decreto.

ARTÍCULO 7. Del Consejo Consultivo de Ordenamiento. El Alcalde, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 29 de la Ley 388 de 1997, mantendrá vigente el organismo colegiado asesor de la Administración Municipal sin personería jurídica, denominado Consejo Consultivo de Ordenamiento de Montería. A dicho organismo le corresponderá hacer seguimiento a este Plan de Ordenamiento y proponerle a la Alcaldía las iniciativas que tenga sobre ajustes o revisiones cuando sea el caso.

ARTÍCULO 8. De los Documentos del Plan. Hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial de que trata el presente Acuerdo, además de las disposiciones en él contenidas, los siguientes documentos:

1. El Documento Técnico de Soporte.
2. La Cartografía: Comprende los siguientes planos:
 - a. Generales:
 1. Distribución espacial y Jerarquización municipal. Departamento de Córdoba y Mapa de Area de Influencia Urbana de Montería.
 2. Municipios con desplazamientos forzados 1994-97 y Capacidad Financiera Municipal
 3. Mapa de Presencia Institucional e Índice de Presencia del Estado y Topología Industrial y Concentración de Oficinas Financieras 1991-96
 4. Mapa de vínculos e Infraestructura para la Competitividad.
 - b. Rurales:
 1. Mapa de Zonificación para el Ordenamiento
 2. Densidad Poblacional Rural
 3. Cuencas hidrográficas y red hidrológica
 4. Amenazas y riesgos
 5. Oferta ambiental
 6. Mapa de Climas
 7. Zonas económicas
 8. Usos de la tierra
 9. Elevación
 10. Geología
 11. Areas de reserva y protección de recursos naturales
 12. Suelos
 13. Predial y Clasificación del Suelo
 14. Componentes del desarrollo y Servicios básicos públicos
 15. UEF y Areas arqueológicas y turísticas
 16. Mapa de expansión de poblados nucleados
 - b. Urbanos:
 1. Usos del suelo
 2. Acueducto
 3. Saneamiento básico
 4. Centralidades, Servicios urbanos y equipamiento comunitario.
 5. Espacio público
 6. Quantum urbanístico
 7. Sistemas de transporte
 8. Planes Parciales Prioritarios y
 9. Tratamientos del suelo
 10. Operaciones estructurantes y
 11. Piezas urbanas
 12. Barrios por UPL
 13. Clasificación vial

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

14. Impacto ambiental de lo urbano y su entorno

Documento Resumen. La Administración Municipal ordenará la edición y publicación del documento resumen y las cartillas didácticas con el fin de facilitar la divulgación de la síntesis y conclusiones generales del Plan de Ordenamiento Territorial que se adopta por el presente Acuerdo.

El Programa de Ejecución. Corresponde a la Administración de turno del Municipio. El Programa de Ejecución no obstante, siempre se entenderá formar parte del plan de inversiones. En consecuencia para definir las actuaciones sobre el territorio que deberán ser ejecutadas por cada una de las administraciones subsiguientes del Municipio, el proyecto respectivo debe ser puesto a consideración del Concejo Municipal conjuntamente con el del respectivo Plan de Desarrollo.

De los principios rectores

ARTÍCULO 9. De los principios rectores del Plan de Ordenamiento Territorial. La ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Montería, así como de los instrumentos que lo desarrollan, se orienta y se fundamenta en los principios rectores que se establecen en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 10. El Plan de Ordenamiento, un instrumento con visión de región. Las políticas, proyectos, programas e instrumentos que se desprendan del Plan de Ordenamiento han de ser estructurados bajo un enfoque urbano - rural Municipal, enmarcado en una más amplia concepción de desarrollo urbano subregional y regional, armónico, coordinado y concertado.

ARTÍCULO 11. El Plan de Ordenamiento, un instrumento para construir la sostenibilidad del territorio. El Plan de Ordenamiento territorial está concebido como un medio para facilitar el crecimiento y desarrollo de la ciudad y su ruralidad, bajo criterios de sostenibilidad ambiental, humana, económica y equidad social, en el que se conjuguen un manejo protector de las potencialidades y fragilidades de los recursos naturales, del ambiente y de los demás recursos físicos, económicos y financieros, públicos y privados, que intervienen en la dinámica del territorio permitiendo una distribución equitativa de oportunidades para su disfrute, en términos de habitabilidad y mejoramiento del entorno natural.

ARTÍCULO 12. El Plan de Ordenamiento, un instrumento para consolidar la competitividad de Montería. Las formulaciones del Plan de Ordenamiento deben contribuir al mejoramiento de la ciudad, unidad socio - espacial que permite la coexistencia digna y gratificante de propios y extraños, al facilitar las condiciones suficientes y de alta cualificación en lo urbano y lo rural para emprender actividades económicas y sociales modernas y eficientes, cuya localización en el territorio municipal busca el Plan, para beneficio de la calidad de vida de la población y de quienes colocan sus recursos al momento de implementarlas; esperando con lo anterior solidificarla como "plataforma competitiva".

ARTÍCULO 13. El Plan de Ordenamiento, un instrumento para lograr una Montería más equitativa. El Plan de Ordenamiento sustenta el conjunto de sus políticas, objetivos, estrategias y proyectos en los principios de prevalencia del interés público y la función social y ecológica de la propiedad, a partir de la igualdad de los ciudadanos ante la ley, de forma que se logre generar un proceso de ordenamiento que haga de Montería una ciudad más humana para el disfrute de todos.

ARTÍCULO 14. El Plan de Ordenamiento, un instrumento para recobrar la valoración del espacio público como esencia de la ciudad. En razón de que la calidad de una ciudad se mide por la calidad de su espacio público urbano y rural, el sistema de espacio público constituye el estructurante principal de la construcción de ciudad y de ciudadanía. Este principio fundamenta el conjunto de las formulaciones del Plan de Ordenamiento en cuanto se orientan a proteger el espacio público existente, a procurar incrementar la cantidad, la variedad y calidad de su oferta global a la vida ciudadana y a convertirlo efectivamente en el articulador principal del desarrollo urbano y rural.

ARTÍCULO 15. El Plan de Ordenamiento, un instrumento participativo. El nuevo enfoque del municipio colombiano y las vigentes disposiciones sobre ordenamiento territorial, exigen un proceso colectivo de construcción de ciudad que se ha expresado, gracias a un esfuerzo responsablemente participativo, en la formulación del Plan de Ordenamiento y que debe, por tanto, acompañar sus fases de ejecución, seguimiento, evaluación y ajuste, así como los procesos de discusión, concertación y formulación de los demás instrumentos complementarios consagrados por la ley.

ARTÍCULO 16. El Plan de Ordenamiento, un instrumento flexible. Las formulaciones del Plan de Ordenamiento han de permitir la consagración de objetivos y políticas para el funcionamiento de un sistema de planificación espacial de la ciudad, que posibilite su ágil ajuste y complementación, acorde con las cambiantes circunstancias y las cotidianas demandas ciudadanas.

ARTÍCULO 17. El Plan de Ordenamiento y los principios generales de la ley. El Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, finalmente, recoge los principios generales del ordenamiento territorial planteados por la Ley 388 de 1997, los cuales inspiran el conjunto de novedosos instrumentos asociativos que se introducen para la gestión urbanística:

La función social ecológica de la propiedad

La prevalencia del interés general sobre el particular

La distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano.

ARTÍCULO 18. Del modelo de ocupación territorial. El modelo de organización espacial, definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, se fundamenta en los principios básicos sobre sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio. A la vez, se inspira en un imaginario de ciudad deseada que recoge las principales expectativas sociales y ciudadanas e incorpora los principales objetivos planteados para el ordenamiento futuro, los cuales han de procurarse mediante la aplicación de las políticas, estrategias, proyectos, tratamientos urbanísticos y tipos de intervención propuestos por el plan.

Los principales componentes del modelo son:

- Una zona rural con alta producción ambiental, que cumpla una función ecológica equilibradora para el municipio y el área urbana, con una eficiente actividad ganadera y agropecuaria tradicional, oferta ecoturística, suficiente dotación de vías y equipamientos para su desarrollo integral y adecuada articulación con el área urbana.
- Unos bordes de protección o cinturones verdes de contención, respecto de la presión que ejerza la expansión urbana sobre las laderas, los humedales y las áreas suburbanas.
- Un crecimiento orientado hacia adentro, con énfasis en las zonas centrales próximas al río dotadas de excelente

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

infraestructura, que experimentan actualmente procesos de estancamiento, degradación o subutilización.

- Un río Sinú integrado espacial y ambientalmente al desarrollo urbanístico de la ciudad, y que aporta significativamente a su valor paisajístico y a su espacio público.
- Un sistema de espacio público con incorporación efectiva de elementos naturales destacados, tales como Sierra Chiquita, los humedales, los canales y las quebradas afluentes del río que presentan condiciones favorables para ello.
- Un municipio que ha valorado los componentes originales de su sistema estructurante, complementándolos con nuevos elementos y otorgándoles tratamiento integral, de acuerdo con sus particularidades.
- Un municipio y una ciudad con un sistema jerárquico de centralidades en equilibrio dinámico, a partir del centro tradicional y representativo, de unas centralidades de equilibrio norte, sur, oriente y occidente propuestas y de unos centros zonales debidamente complementados con un amplio subsistema de centros barriales.
- Un centro tradicional y representativo con recuperada calidad y significación, mediante proyectos e intervenciones estratégicas a su interior y en su periferia.
- Un sistema de centralidades espacio-funcionales rurales ubicadas en cabeceras de corregimientos que los convierta en polos de desarrollo del municipio.
- Un sistema de transporte masivo compuesto por unos corredores viales que racionalizan la movilidad y actúan como estructurantes principales de la ciudad y del municipio.
- Un corredor de servicios urbanos de alta calidad urbanística, localizado a lo largo del río, en armonía e integración con usos residenciales y productivos.
- Un municipio y una ciudad con una racional mezcla de usos que permita distribuir equitativamente en el territorio las actividades productivas, comerciales y de servicios, los equipamientos comunitarios y la vivienda.
- Una ciudad con carácter eminentemente comercial, cultural, turístico y universitario que ofrezca oportunidades y servicios profesionales especializados y necesarios para su desarrollo.

SEGUNDA PARTE

DEL COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 19. Del carácter estructural de las disposiciones del Componente General. Conforme al art. 8 y al párrafo del art. 9º del Decreto 879 de 1.998 el componente general es de carácter estructural y se define como de largo plazo, por lo tanto, su contenido prevalece sobre los demás.

Del imaginario de ciudad, los objetivos estratégicos y políticas de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 20. Del imaginario de ciudad, los objetivos estratégicos y políticas. El imaginario de ciudad, los objetivos estratégicos establecidos para el Ordenamiento Territorial del

Municipio de Montería y sus correspondientes políticas, son los siguientes:

Imaginario de ciudad:

Ciudad competitiva, ambientalmente sostenible, socialmente equilibrada, acogedora e integrada espacial y funcionalmente a partir de los ejes estructurantes y del sistema de centralidades

Este imaginario es un referente indispensable, para el Plan de Ordenamiento Territorial, construido con visiones de diversos grupos sociales, manifestadas a través de amplios procesos participativos, entre los cuales sobresalen los Encuentros con la Montería Rural y con la Otra Montería, los aportes de grupos sociales o gremiales organizados y de la comunidad generados en los talleres y reuniones adelantados en el proceso de participación para la formulación del presente Plan; entre las diversas expresiones de este imaginario o visiones del Montería deseado, se destacan las siguientes:

§ Una ciudad sostenible y “sustentable”, en la cual los procesos de ocupación del suelo y del crecimiento se dan en cabal armonía con la naturaleza y con las características propias de su localización.

§ Una ciudad integrada espacial, funcional y socialmente con el municipio y con los demás municipios.

§ Una ciudad integrada al medio natural, en especial al río y otros elementos ambientales que determinan su morfología y su calidad espacial urbana.

§ Una ciudad integrada al más importante eje ambiental, que a la vez es su arteria principal, el corredor del río transformado en un espacio público de primer orden, alrededor del cual se localizan actividades de carácter estratégico, potenciando el centro urbano que congrega edificios públicos, institucionales, educativos y culturales.

§ Una ciudad competitiva y atractiva para residentes, inversionistas y visitantes.

§ Una ciudad equitativa y equilibrada en lo social, en lo cultural, en lo espacial y en lo funcional.

§ Una ciudad que brinda en forma territorialmente equitativa oportunidades de acceso a los servicios públicos y sociales a todos los ciudadanos.

§ Una ciudad destacada por la calidad y diversidad de sus barrios que ofrecen a sus residentes espacio público estimulante, facilidades para satisfacer las demandas de la vida cotidiana y oportunidades de desarrollar actividades económicas que brindan empleo y servicios a la población.

§ Una ciudad que, desde el espacio público, desarrolla efectivamente su misión educadora y que ofrece oportunidades culturales para toda la población.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

§ Una ciudad con espacio público suficiente y de calidad, escenario privilegiado de un intercambio ciudadano democrático, respetuoso y tolerante.

§ Una ciudad provista de un centro de calidad, soporte de identidad local y referente significativo para propios y extraños.

§ Una ciudad que privilegia al peatón sobre el vehículo, en un espacio público amable y de calidad.

§ Una ciudad integradora, abierta, amable, segura, caminable y pródiga en espacios públicos de encuentro.

§ Se sueña con una ciudad humana y habitable, que permita permanecer en ella sin temor de ser segregado o excluido, que contribuya a su subsistencia en condiciones dignas, que facilite la libre circulación, la eliminación de barreras y el establecimiento de relaciones entre quienes la habitan, que ayude a identificarse con su territorio y entorno natural, aprehenderlo y comprenderlo y, ante todo, que posibilite la participación en los procesos que orientan su transformación.

§ En general, una ciudad más humana, para el disfrute de todos.

OBJETIVOS Y POLÍTICAS

Objetivo 1

Consolidar una plataforma urbana y regional competitiva.

Políticas:

Fortalecimiento del centro ubicando allí actividades de primera jerarquía requeridas para el desempeño de una economía global.

Búsqueda de una ciudad amable que atraiga la inversión y la ubicación en ella de actividades empresariales y profesionales.

Construcción de una imagen de ciudad competitiva y eficiente que genere sentido de pertenencia entre sus habitantes.

Proyección de la ciudad como un centro urbano receptor de nuevas actividades productivas y el fortalecimiento de otras actividades productivas y de servicios, con una magnífica oferta ambiental, científica, comercial, cultural, educativa y de servicios públicos.

Promoción y desarrollo de proyectos en el campo ambiental, científico y cultural que permitan posicionar la ciudad en el entorno regional, nacional e internacional.

Mantenimiento, en condiciones de adecuada localización y funcionamiento, de las actividades productivas existentes y facilitando la localización en el territorio municipal de nuevas actividades económicas de producción limpia y compatibles con otros usos urbanos y rurales.

Protección y cualificación de la explotación de las actividades rurales que han generado los distintos corregimientos.

Localización e identificación de la red vial y de transporte regional y adopción de medidas que permitan al municipio ejecutar los acuerdos interinstitucionales con los municipios vecinos para la construcción, reparación y mantenimiento de esa red.

Definición, de común acuerdo con los municipios vecinos, de la localización e identificación de los sistemas regionales de abastecimiento de aguas, de energía eléctrica y las medidas para la construcción, manejo, reparación y/o mantenimiento de esas redes.

Destinación del sistema de cerros a la regeneración y recuperación de la vegetación propia del bosque nativo.

Concentración de la infraestructura y los equipamientos en los centros naturales de acopio

Motivación para la ubicación en el municipio y fortalecimiento de equipamientos y actividades que refuercen el carácter de centro cultural y de prestación de servicios.

Promoción de la construcción de escenarios culturales.

Fortalecimiento del carácter de cabecera regional, a través de la dotación de equipamientos e infraestructuras requeridas no sólo por la población local, sino por los habitantes de un espacio geográfico mucho mayor, ofreciendo servicios de una jerarquía superior a los que normalmente se asocian a su tamaño.

Promoción de la imagen de la ciudad posicionándola como centro cultural y educativo.

Objetivo 2

Valorar el medio natural como elemento estructurante principal del ordenamiento territorial y componente esencial del espacio público.

Políticas:

Priorización de la función ecológica equilibrante y la productividad ambiental en la zona rural y las zonas urbanas de valor ambiental.

Establecimiento de relaciones espaciales efectivas entre las zonas urbana y rural mediante la adecuada integración de los elementos naturales y agropecuarios al paisaje, el espacio público y al patrimonio cultural.

Limitación del crecimiento de la ciudad sobre los bordes de características restrictivas al desarrollo urbano.

Integración de los ecosistemas del área rural con los del área urbana generando un conjunto de corredores ecológicos que mejoren la calidad ambiental de la ciudad y el territorio municipal en general. Dicha estructura deberá articularse con el contexto regional teniendo como eje central el Río Sinú.

Objetivo 3

Convertir el espacio público en el elemento principal del sistema estructurante urbano, factor clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración social y la construcción de ciudadanía.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

Políticas:

Orientación del desarrollo de la ciudad a partir del espacio público como esencia de la ciudad y componente central de su sistema estructurante.

Reorientación de la relación de la ciudad con el río, potenciando su integración urbanística y recuperando su valor ambiental y sus posibilidades de efectiva apropiación como espacio público.

Integración, al desarrollo urbanístico, de los humedales y las serranías, mejorando su aporte a la calidad ambiental y al espacio público de la ciudad.

Revaloración del sistema estructurante original de la ciudad e integración con nuevos elementos con carácter organizador similar.

Mejoramiento de la calidad espacial y urbanística y la capacidad de convocatoria del centro tradicional posicionándolo como el principal referente urbano para propios y extraños.

Consolidación del sistema de centralidades como lugares de convocatoria ciudadana, incluyendo oferta de facilidades y servicios y actividades económicas en el ámbito del barrio.

Valoración, protección y preservación del patrimonio arquitectónico histórico, arqueológico, urbanístico y ambiental del municipio.

Utilización de los instrumentos de gestión y financiación establecidos por la Ley para financiar programas de generación y mantenimiento del Espacio Público municipal

Objetivo 4

Orientar el crecimiento de la ciudad hacia adentro y racionalizar el uso y ocupación del suelo para lograr prosperidad sin un crecimiento físico exagerado.

Políticas:

Promoción y apoyo del desarrollo de programas de renovación urbana y redesarrollo y densificación en sectores de localización central estratégica o con dotación de infraestructura y transporte.

Freno al crecimiento en los bordes de la ciudad que presentan altas restricciones naturales al desarrollo.

Establecimiento de condiciones especiales para la incorporación a los usos urbanos de los suelos de expansión mediante la adopción de los respectivos planes parciales y para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en estas zonas, generando segmentos completos de ciudad.

Aprovechamiento de los vacíos del suelo urbano existentes para generar infraestructuras, equipamientos y actividades que complementen el déficit de las respectivas zonas de influencia.

Promoción de una adecuada mezcla y convivencia de usos y actividades.

Objetivo 5

Fundamentar el desarrollo rural en la productividad ambiental protegiendo sus recursos naturales, su paisaje, su producción tradicional sostenible y las características de su hábitat.

Políticas:

Mantenimiento en condiciones de sostenibilidad de las actividades agropecuarias tradicionales.

Promoción de nuevas actividades económicas relacionadas o compatibles con la función ambiental, tales como reforestación, agricultura orgánica y ecoturismo.

Control a los procesos de urbanización y el excesivo fraccionamiento del suelo.

Promoción y apoyo del adecuado saneamiento básico rural.

Dotación, a los corregimientos, de equipamientos comunitarios que favorezcan la interacción de todas sus organizaciones y de sus pobladores y que conduzcan a una utilización sostenible y racional del territorio.

Dotación de vías y medios de transporte funcionales a todos los corregimientos, de conformidad con las limitaciones físicas del suelo y socioeconómicas de las veredas.

Promoción de la conectividad intermodal en el municipio entre el área rural, urbana y con los municipios circunvecinos.

Potenciación de la aptitud del suelo municipal para la producción agrícola y las cadenas productivas derivadas, como un medio para generar recursos y posicionarlo a nivel nacional e internacional.

Objetivo 6

Implementar un nuevo modelo de movilidad

Políticas:

Proposición de un Sistema de Transporte Masivo que comprenda tanto la Terminal y Estaciones de Cabeceras como la racionalización de los medios de transporte (bicicletas, motos, automóviles y buses) y el programa de modernización del parque automotor.

Mejoramiento del sistema vial arterial y de las redes primarias de servicio público existentes asegurando su adecuada y eficiente expansión.

Priorización del mejoramiento de la infraestructura para la movilidad peatonal y en bicicletas en la ciudad y articularla convenientemente al sistema de transporte público en general.



ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

Ofrecimiento de un servicio de transporte público integrado y de calidad que desestime el uso del automóvil particular.

Racionalización y desestimulación de la apropiación indebida del espacio público por estacionamiento de vehículos.

Objetivo 7

Convertir la vivienda y el barrio en factor de desarrollo, integración y cohesión social, con visión y conciencia ciudadana.

Políticas:

Revitalización del barrio como unidad básica, abierta, permeable, dotada de espacio público, equipamientos y una variada oferta de actividades complementarias.

Favorecimiento de la localización en la vivienda de actividades económicas o de servicios compatibles y amigables con el espacio público y el entorno inmediato.

Estimulación de los desarrollos urbanísticos abiertos e integración de sus cesiones al sistema general de Espacio Público de la ciudad.

Promoción e incentivación de la construcción y permanencia de la vivienda en el centro de la ciudad.

Promoción de la participación en la planificación concertada de la vivienda de interés social como un "hecho urbano" y desarrollo de programas y proyectos en el marco de sus políticas concertadas.

Objetivo 8

Contribuir, desde el ordenamiento, a la construcción de una ciudad equitativa y a la consolidación de una cultura de planeación y gestión urbanística, democrática y participativa.

Políticas:

Generación, promoción y apoyo a procesos de participación en la formulación de planes complementarios o asociados al Plan de Ordenamiento Territorial.

Implementación de mecanismos de gestión urbanística que contribuyan a conciliar pacíficamente en la ciudad los diferentes intereses y conflictos de ordenamiento territorial

Protección a los habitantes y moradores de sectores sometidos a procesos planificados de transformación, sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular.

Reconocimiento del derecho a la ciudad para todos los ciudadanos sin distinción de raza, género, religión y condición social, considerando las propuestas de desarrollo de los diferentes grupos étnicos que habitan su territorio.

Establecimiento de una estrategia permanente de formación e información ciudadana para garantizar y cualificar la participación en los procesos generales de ordenamiento y los planes parciales.

Igualmente para ilustrar sobre las responsabilidades individuales y colectivas frente a las regulaciones sobre el ordenamiento territorial y el sometimiento a los instrumentos de gestión e intervención formulados en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Objetivo 9

Garantizar la consecución de los objetivos del desarrollo social del Municipio.

Políticas

Redireccionamiento de la inversión pública para darle prioridad a la atención de necesidades de las zonas que alberguen las clases menos favorecidas.

Ejecución de los programas de dotación de equipamientos y desmarginalización de áreas deficitarias en servicios e infraestructuras.

Diseño, ejecución y actualización de mecanismos tendientes a generar suelo apto para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritaria.

Establecimiento de estímulos tendiente a incentivar la ejecución, por parte del sector privado, de proyectos culturales, educativos, ambientales, turísticos y de Vivienda de Interés Social.

DEL CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL COMPONENTE GENERAL

De los componentes estructurantes del sistema de espacio público

ARTÍCULO 21. Del Concepto y Alcance. Los sistemas estructurantes del ordenamiento territorial están conformados por los elementos físicos más determinantes en el territorio municipal y supramunicipal que tienen incidencia en él, es decir, aquellos que lo articulan, direccionan, condicionan y soportan, bien sean de origen natural o artificial, incluidos tanto los elementos de carácter público como de propiedad y gestión privada con significación colectiva

Los sistemas estructurantes generales constituyen en conjunto el sistema de espacio público global del municipio, que como tal es objeto especial de protección y consolidación con base en las disposiciones legales vigentes sobre espacio público.

Las acciones tendientes a la preservación, mejoramiento, consolidación e integración de este sistema de espacio público, son la base esencial para la aplicación del modelo de ocupación territorial establecido por el presente Plan y para el logro de sus objetivos y políticas.

ARTÍCULO 22. De los sistemas estructurantes generales del municipio que componen el sistema de espacio público. Las características y condicionantes del medio natural definen la estructura ecológica principal del municipio de Montería y su relación con la región. En tales términos los sistemas estructurantes existentes y propuestos por este Plan responden a estas características propias y especiales que el medio natural ofrece y constituyen los ordenadores primarios de los espacios urbanos y rurales y determinan la oferta ambiental del municipio. El suelo contenido dentro de la estructura ecológica principal tiene la categoría de suelo de protección y hace parte del espacio público de



ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

conformidad con lo establecido en el Artículo 5 del Decreto 1504 de 1998.

Estos sistemas están integrados por la cuenca del río Sinú, los caños, quebradas y los humedales, por los elementos orográficos (Serranía de Abibe) y por otras áreas de importancia ambiental y ecológica como el sistema de áreas protegidas municipales y regionales (parque ecológico recreacional, reserva ecológica recreacional) y los parques urbanos de recreación pasiva y activa. De igual manera los conforman los principales elementos construidos a través del desarrollo histórico del municipio que condicionan igualmente la estructura propuesta. Tal es el caso de las centralidades urbanas y rurales, los ejes de comunicación y algunos equipamientos de alta jerarquía.

Para los fines del Plan, dichos sistemas estructurantes se clasifican en aquellos constitutivos de origen natural y los constitutivos artificiales o construidos. Muchos de los elementos que conforman cada uno de los sistemas, comparten el mismo espacio físico, aunque hagan parte funcional de diferentes sistemas, generando así una estrecha interdependencia entre sí, razón por la cual deben ser entendidos como un único sistema de espacio público, buscando la armónica articulación de sus elementos constitutivos tanto construidos como naturales, pues de ella dependerá el cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad del presente Plan.

Las áreas protegidas atienden a una prioridad de conservación y a un segundo objetivo o uso compatible que es la recreación pasiva. Las decisiones a tomar respecto al segundo objetivo quedan subordinadas a los requerimientos, tratamientos y zonificaciones del objetivo de conservación así como a la protección de la fauna, flora y sus hábitats.

Los parques urbanos tienen los mismos dos objetivos pero en orden de prioridad inverso: los tratamientos de conservación quedan subordinados y son complementarios de la principal función que es la recreación tanto activa como pasiva.

Se procurará la conectividad y la unidad entre los distintos elementos de la estructura ecológica principal mitigando la fragmentación de la oferta ambiental y facilitando el acceso público a ambas y su apropiación conjunta por parte de la ciudadanía.

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		
SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS DEL MUNICIPIO	PARQUES URBANOS	ÁREA DE MANEJO ESPECIAL DE LA RONDA DEL RÍO SINÚ
Parque Ecológico Recreacional	Parque Urbano Recreación Pasiva	
Reserva forestal Municipal		
Reserva Ecológica Recreacional	Parque Urbano Recreación Activa	
Áreas Protegidas Municipales y Regionales		

Del sistema de áreas protegidas del municipio de Montería

ARTÍCULO 23. De las generalidades de los planes de manejo.

Todos los elementos del Sistema de Áreas Protegidas, en cualquiera de sus categorías, contarán con un plan de manejo ambiental formulado por la autoridad ambiental competente. Este contendrá las acciones que propendan por el mantenimiento y/o restauración de los elementos naturales y procesos ecológicos esenciales del territorio, y determinará las posibilidades y condiciones para su apropiación sostenible y disfrute colectivo. El plan de manejo deberá contener como mínimo.

1. El alinderamiento y amojonamiento definitivo a partir de las áreas propuestas en el Plan de Ordenamiento Territorial. Este proceso demarcará los límites del área protegida, así como su correspondiente zona de amortiguación definida de conformidad con el presente Acuerdo.
2. Zonificación ecológica. Este proceso diferenciará al interior de cada área protegida, los sectores que por su condición requieren la aplicación de acciones de preservación y restauración ecológica e identificará aquellos dentro de los cuales es posible la implementación de acciones de aprovechamiento sostenible, posibilitando el desarrollo de actividades que en todo caso deben sujetarse al régimen de uso establecido para cada categoría en el marco de éste Acuerdo. Los aspectos técnicos de las acciones de preservación, restauración y aprovechamiento sostenible están sujetos a los lineamientos del Protocolo de Restauración y al Plan de Manejo de Ecosistemas Estratégicos del Área Rural del Municipio, de la CVS.
3. La definición de los equipamientos necesarios para la implementación de las acciones de preservación, restauración y aprovechamiento sostenible, atendiendo al régimen de uso del presente Acuerdo y aplicándolo a las condiciones propias de cada categoría del sistema de áreas protegidas.

Parágrafo. Para efectos del Plan de Inversiones del Municipio, se considerará prioritaria la adquisición de predios en las Zonas de Protección, bien sea a través de la enajenación voluntaria, el canje de cesiones o la transferencia de derechos.

ARTÍCULO 24. De las reservas forestales municipales. Es el área de propiedad pública o privada que se destina al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora. Por su localización y condiciones biofísicas tiene un valor estratégico en la regulación hídrica, la prevención de riesgos naturales, la conectividad de los ecosistemas o la conservación paisajística, y por ello se destina a la preservación y restauración de la cobertura vegetal correspondiente a la flora propia de cada ambiente biofísicamente determinado y aprovechamiento persistente de las plantaciones forestales que allí se establezcan.

Identificación de las Reservas Forestales Municipales.

Las Reservas Forestales Municipales son:

1. En suelo rural
 - a. Zonas de Nacimiento
Corregimiento Santa Lucía – Cabecera
 - Corregimiento Leticia – El Cocuelo, Palmito Picao, Tenerife

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

Corregimiento Pueblo Buho–Cabecera, El Balsal, Quebrada Seca
 Corregimiento Loma Verde - Verdinal
 Corregimiento Jaraquiel – Cabecera
 Corregimiento Patio Bonito-Cabecera, Bijagual, El Manguito, El Corozo,
 Trementino, El Neque, Km. 24.
 Corregimiento La Victoria – Pueblo Nuevo
 Corregimiento El Cerrito– Cabecera, Chispa, Las Palmitas
 Corregimiento Guateque– Cabecera
 Corregimiento San Anterito – Chispas La Gloria
 Corregimiento Tres Palmas – El Carretal

b. Zonas de Restauración

Ronda del Río Sinú
 Corregimiento Santa Clara –Cabecera, Aguas Blancas, La Iguana, El Tigre, Marraquí.
 Corregimiento Morindó Central – Morindó Santa Fé, Morindó Santo Domingo.
 Corregimiento Santa Lucia – Aguas Vivas, Cucharal, El Tigre, La Lucha, San Felipe
 Corregimiento de Martinica – San Rafael
 Corregimiento Nuevo Paraíso – Guasimal, Quebrada del Medio, Las Pavas
 Corregimiento Leticia – Tenerife
 Corregimiento Pueblo Buho – Buenavista – Quebrada del Medio, Tres Tusas, El Negro, Quebrada Seca, El Caoba, Dos Bocas.
 Corregimiento Loma Verde –La Fontera, Verdinal, Caña Flecha, Boca la Balsa
 Corregimiento Guasimal –La Gloria, San Diego, Las Nubes, San Francisco, Puente Largo, San Diego Arriba, Matamoro
 Corregimiento Las Palomas - El Cucharal, Florizanto, Pereira, Villavicencio
 Corregimiento Patio Bonito – Bijagual, El Manguito, El Corozo, Trementino, El Neque, Km. 24, Km. 28
 Corregimiento La Victoria –Cabecera, El Totumo, Pueblo Nuevo, Calle Barrida
 Corregimiento El Cerrito – Chispa Las Palmitas, Km. 12
 Corregimiento Nueva Lucia – Cucano, Ensenada de Hamaca
 Corregimiento Guateque – El Prado, Hoyo Oscuro, Sierra Chiquita
 Corregimiento San Anterito – Cabecera, Salamina
 Corregimiento San Isidro – Moncholo
 Corregimiento Santa Isabel – La Florida, La Esperanzita
 Corregimiento Tres Palmas – Los Pegados, Corea, La Esperanza, Caño Betanci
 Corregimiento Tres Piedras – Maracayo, Todos Pensamos
 Corregimiento Buenos Aires – Tres Palos, Los Limones.
 Corregimiento Nueva Esperanza – Arroyon

c. Zonas de Bosques

Corregimiento Santa Lucia – Cucharal, Aguas Vivas
 Corregimiento Morindó – Morindó Santa Fé
 Corregimiento Leticia – El Tronco, Santa Paola, Tenerife, Cabecera, Providencia, La Vorágine
 Corregimiento Martinica – Cabecera
 Corregimiento Nuevo Paraíso – Cabecera, La Mora
 Corregimiento Loma Verde – Cabecera, La Gloria
 Corregimiento Jaraquiel – El Varal, Montería Sapo
 Corregimiento Las Palomas – Cabecera, Pereira, Villavicencio.
 Corregimiento Guasimal – Cabecera
 Corregimiento Patio Bonito – Cabecera, Km. 26, Betulia

Corregimiento La Victoria – Plaza Hormiga
 Corregimiento El Cerrito – Km. 12
 Corregimiento Nueva Lucia – Cabecera León Medio
 Corregimiento Guateque – Las Peñitas
 Corregimiento San Anterito – Cabecera, La Plaza, Mochila, Chispa Gloria
 Corregimiento Santa Isabel – Cabecera, Palmito Picao, Florida, La Risa
 Corregimiento Tres Palmas – Cabecera
 Corregimiento Tres Piedras – Maracayo
 Corregimiento Buenos Aires – Cabecera
 Corregimiento Los Garzones - Las Babillas

d. Zonas de Reserva para Lagunas de Tratamiento Aguas Residuales

Laguna San José
 Laguna Sur
 Laguna Occidental
 Laguna Mocarí

Parágrafo. Soporte Legal de las áreas de restauración y conservación ecológica. Decreto - Ley 2811 de 1974, Artículo 302 y 303; Ley 99 de 1993, Artículo 108; Ley 115 de 1994, Artículo 5 numeral 10; Ley 388 de 1997.

Reservas Forestales Municipales: Régimen de usos. Esta categoría se acogerá al siguiente régimen de usos:

1. *Usos principales.* Conservación de flora y recursos conexos y forestal protector.
2. *Usos compatibles.* Recreación pasiva, rehabilitación ecológica, investigación forestal y ecológica, forestal protector-productor.
3. *Usos condicionados.* Forestal productor, industrial forestal, agroforestería, vivienda campesina; institucional de seguridad: CAI, puestos de bomberos y puestos de control y vigilancia. Construcción de infraestructura básica para los usos principales y compatibles. Estos usos quedan sometidos al cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a. Forestal productor.
 - Localización fuera de las principales áreas de recarga del acuífero, nacederos y rondas hidráulicas, las cuales deben estar bajo cobertura protectora.
 - Fuera de los suelos propensos a deslizamientos o desprendimientos en masa.
 - No reemplazo de la vegetación leñosa nativa.
 - El aprovechamiento forestal permitido en las reservas forestales municipales, incluido el aprovechamiento doméstico asociado a la vivienda campesina, es exclusivamente persistente y sólo sobre plantaciones forestales productoras y en ningún caso de la vegetación nativa.
 - b. Industria forestal.
 - Sólo la infraestructura requerida para el acopio y transformación primaria de los productos forestales, la cual debe estar integrada paisajísticamente al entorno.
 - Implementar medidas de mitigación de ruido.
 - No implicar actividades de tala de la vegetación nativa.
 - Su localización deberá contar con conexión vial preexistente.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

- c. Agroforestal
 - Parcelas demostrativas dirigidas a la educación ambiental y la transferencia de modelos agroforestales y silvopastoriles.
 - No implicar actividades que generen discontinuidades en la cobertura vegetal nativa ni fragmentación de hábitats.
- d. Vivienda campesina
 - La densidad de vivienda se ajustará a la norma propuesta.
 - Las actividades anexas deberán ser acordes con el régimen de usos de la Reserva Forestal Municipal.
- e. Institucional
 - Sólo el de aquellos tipos y dimensiones acordes con la demanda local de la población rural dispersa de las áreas en que se constituyan las reservas o para la atención de los usuarios de las mismas.
- f. Construcción de infraestructura básica
 - No realizar actividades que generen discontinuidades en la cobertura vegetal nativa.
 - No realizar actividades que generen la fragmentación de los hábitats de la fauna nativa.
 - Infraestructura paisajísticamente integrada al entorno.
- 4. *Usos prohibidos:* Recreación activa, agrícola, pecuario (salvo agroforestales y silvopastoriles), agroindustrial, minero, industrial salvo el forestal, comercial de todo tipo, residencial salvo la vivienda campesina de baja densidad..

ARTÍCULO 25. Del Parque Ecológico Recreacional. Definición.

El parque ecológico recreacional es el área de alto valor escénico que por ello, tanto como por sus condiciones de localización y accesibilidad, se destina a la preservación, restauración y aprovechamiento sostenible de sus elementos biofísicos para educación ambiental y recreación pasiva.

Identificación de los parques ecológicos recreacionales.

Los parques ecológicos recreacionales son:

1. En el suelo urbano
 - a. Ronda Río Sinú
2. En el suelo suburbano.
 - a. Sierra Chiquita
3. En el suelo rural.
 - a. Sierra Chiquita
 - b. Ciénaga La Redonda
 - c. Ciénaga Berlín
 - d. Ciénaga El Reparó
 - e. Caño Viejo
 - f. Ronda del Río Sinú
 - g. La cuchilla de la Serranía de Abibe
 - h. Ciénaga Jaraquiel
 - i. Ciénaga Grande
 - j. Ciénaga El Deseo
 - k. Ciénaga Todos Verán
 - l. Ciénaga de Betancí
 - m. Ciénaga de Juanillo
 - n. La Ronda de Caño Viejo

Parágrafo 1. Los parques de humedal anotados en el presente Artículo incluyen la zona de manejo y preservación ambiental, la ronda hidráulica y el cuerpo de agua, como una unidad ecológica.

Parágrafo 2. La CVS es la entidad responsable de demarcar las rondas y zonas de manejo y preservación ambiental y velará por su protección y cuidado, acudiendo para ello a las autoridades competentes, con el fin de ejercer las acciones pertinentes para la protección de estos bienes, sin perjuicio de la competencia de otras entidades u organismos municipales.

Parques Ecológicos Recreacionales: Régimen de usos.

Esta categoría se acoge al siguiente régimen de usos:

1. Uso principal. Recreación pasiva.
2. Usos compatibles. Ecoturismo, forestal protector y protector-productor, institucional educativo: centros de educación y documentación ambiental, institucional de seguridad: CAI, puestos de bomberos y puestos de control y vigilancia.
3. Usos condicionados. Agroforestal; construcción de infraestructura básica para los usos principales y compatibles. Estos usos se permiten con el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a. Agroforestal.
 - Sólo parcelas demostrativas dirigidas a la educación ambiental y la transferencia de modelos agroforestales y silvopastoriles entre las comunidades vecinas del parque.
 - No causar el reemplazo de la vegetación nativa.
 - b. Construcción de infraestructura básica.
 - No realizar actividades que generen discontinuidades en la cobertura vegetal nativa.
 - No realizar actividades que generen la fragmentación de los hábitats de la fauna nativa.
 - Infraestructura paisajísticamente integrada al entorno.
4. Usos prohibidos: Agrícola y pecuario, forestal productor, recreación activa, minero, industrial de todo tipo, residencial de todo tipo, institucional salvo el educativo y de seguridad arriba mencionados como complementarios.

ARTÍCULO 26. De los parques urbanos. Los parques urbanos agrupan aquellos elementos del espacio público, destinados a la recreación pública.

Objetivos

1. Establecer y adecuar grandes áreas verdes, en la categoría de parques urbanos, para el desarrollo de actividades recreacionales de forma tal que se potencien beneficios ambientales y urbanísticos.
2. Establecer interconexión espacial y funcional con elementos del sistema de áreas protegidas de forma tal que se aumente cualitativa y cuantitativamente la oferta ambiental urbana.

Criterios de manejo. La planeación, diseño y manejo de los espacios y elementos pertenecientes a los parques urbanos se ajustarán a los siguientes criterios:

1. El diseño y tratamientos deben propender por la creación de condiciones propicias para el uso público, especialmente en lo relacionado con la accesibilidad, circulación, seguridad, higiene, ambientación y oferta de recursos y servicios para la recreación.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

- El tratamiento ambiental y paisajístico debe procurar el máximo aprovechamiento de los elementos y valores del medio biofísico, incorporando su preservación y restauración al manejo de los parques.
- El tratamiento paisajístico de los parques debe contribuir a la definición del carácter de la ciudad y de sus distintos sectores, contribuyendo a la construcción de identidad social, al igual que debe instrumentar y facilitar la identificación de los distintos sectores, la interpretación de la estructura urbana y la conexión simbólica de los espacios, vías y centralidades que conforman la ciudad.
- El tratamiento paisajístico y, específicamente, la arborización urbana, deben mantener la diversidad a gran escala, evitando la homogeneidad del ambiente urbano, y, al mismo tiempo, procurar la uniformidad a menor escala, evitando la sobrecarga, heterogeneidad e irregularidad en los elementos puntuales.
- En la planificación, diseño y manejo de los parques urbanos se debe obtener el máximo efecto posible de conexión entre éstos y las áreas protegidas consolidando espacial y funcionalmente la Estructura Ecológica Principal.
- Los parques urbanos deben ser manejados de modo que se fomente su inserción en la cultura local, municipal y por medio de ellas, de los elementos naturales, en pro del conocimiento, valoración y apropiación de éstos por todos los habitantes, como base para la construcción de una cultura ambiental.
- La comunidad del respectivo sector debe ser involucrada desde el diseño hasta el manejo de cada parque urbano como un proyecto colectivo de conservación, reforzando el sentido de pertenencia y la apropiación de su defensa.

ARTÍCULO 27. De la clasificación de los parques urbanos. Los Parques Urbanos se clasifican en dos grupos: Los parques urbanos de recreación pasiva y los parques urbanos de recreación activa.

ARTÍCULO 28. De los parques urbanos de recreación pasiva. Definición. Corresponde a aquellos parques urbanos de donde se excluye la recreación activa como forma de uso público, los cuales cumplen una finalidad ambiental y paisajística, orientada principalmente a la conexión ecológica, sirviendo como corredores verdes urbanos dentro de la Estructura Ecológica Principal.

Identificación de los parques urbanos de recreación pasiva. Son parques urbanos de recreación pasiva los siguientes:

- PARQUE ECOLÓGICO RECREACIONAL SIERRA CHIQUITA
- PARQUE LA LAGUNA NORTE
- PARQUE LA LAGUNA SUR

4. PARQUES DE RONDA

PARQUE	NOMBRE	DESDE	HASTA
RONDA	C. DE ORIENTE	ANILLO INTERMEDIO	CANAL DEL INAT
RONDA	C. ANILLO INTERMEDIO	ANILLO VIAL DE ORIENTE	CALLE 41
RONDA	C. CALLE 22 (T. 1)	ANILLO VIAL DE ORIENTE	CALLE 4C (MOGAMBO)
RONDA	C. CALLE 22 (T. 2)	CRA. 12	CRA. 11
RONDA	C. DIAG. C. CANTACLARO (2)	DIAG. CANTACLARO	CALLE 11A (CANTACLARO)
RONDA	C. CALLE 29 (T.1)	ANILLO VIAL DE ORIENTE	CEMENTERIO
RONDA	C. CALLE 29 (T.3)	DIAG. CANTACLARO	CRA. 29 (LA PRADERA)

PARQUE	NOMBRE	DESDE	HASTA
RONDA	C. CALLE 29 (T.4)	BATIGAS	HATO VIEJO
RONDA	C. CALLE 29 (T.5)	CRA. 20 (PASATIEMPO)	CRA. 16B (SAN JOSÉ)
RONDA	C. PASATIEMPO	CALLE 29	CALLE 22C
RONDA	C. SAN JOSÉ (T.1)	CALLE 29 CON CRA. 16B	ANILLO INTERMEDIO
RONDA	C. SAN JOSÉ (T.2)	CRA. 16B	CALLE 29
RONDA	C. DEL INAT	ANILLO INTERMEDIO	ANILLO VIAL DE ORIENTE
RONDA	C. CALLE 41	AV. CIRCUNVALAR	CANAL DEL INAT
RONDA	C. EL CAMPANARIO	AV. CIRCUNVALAR	ANILLO VIAL INDUSTRIAL
RONDA	C. LOS ROBLES DEL NORTE	AV. CIRCUNVALAR	CANAL EL CAMPANARIO
RONDA	C. CIRCUNVALAR NORTE	POSTOBON	CALLE 93
RONDA	C. DE RIEGO INAT (T.1)	AV. CIRCUNVALAR NORTE	AV. 1ª
RONDA	C. DE RIEGO INAT (T.2)	CALLE 101	
RONDA	C. INEM	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR NORTE
RONDA	C. CIRCUNVALAR CENTRO (T.1)	ASILO PERPETUO SOCORRO	CALLE 30
RONDA	C. CIRCUNVALAR CENTRO (T.2)	ALTURA CALLE 28	CALLE 27
RONDA	C. CALLE 27	AV. CIRCUNVALAR	CRA. 12
RONDA	C. CRA. 12	CALLE 27	CALLE 22C
RONDA	C. AV. PINANGO	CALLE 21	CRA. 16
RONDA	C. CRA. 16	CRA. 9	CRA.7A
RONDA	C. CRA. 15A	CALLE 11B	CALLE 12
RONDA	C. BOSTON	TRNSV. 22	CRA. 19
RONDA	C. P-5	DIAG. 2C	DIAG. 12
RONDA	C. PANZENÚ (T.1)	CRA. 9	CALLE 1
RONDA	C. PANZENÚ (T.2)	CRA. 9	TRNSV. 11
RONDA	C. PANZENÚ (T.3)	TRNSV. 11	DIAG. 1B
RONDA	C. LAGRANJA I	DIAG. 2	DIAG. 13
RONDA	C. LAGRANJA II	DIAG. 2	DIAG. 20
RONDA	C. LAGRANJA III	DIAG. 5	DIAG. 22
RONDA	C. LAGRANJA IV	CRA. 3	DIAG. 10
RONDA	C. SANTAFÉ	CRA. 3	CRA. 2A
RONDA	C. BATALLÓN	ALTURA DIAG. 5A	CRA.3
RONDA	C. AV. CIRCUNVALAR M.I. (T.1)	CRA. 4W	CALLE 30W
RONDA	C. AV. CIRCUNVALAR M.I. (T.2)	CALLE 34	TRNSV. 8W
RONDA	RIO SINÚ M.D.	PUENTE INVIAS	BATALLÓN
RONDA	RIO SINÚ M.I.	PUENTE INVIAS	LA NAVARRA

Régimen de usos de los parques urbanos de recreación pasiva. Esta categoría se acogerá al siguiente régimen de usos:

- Uso principal: Recreación pasiva, vegetalización, forestación y reforestación.
- Usos compatibles: Institucional de Seguridad (CAI)
- Usos condicionados: Infraestructura para el desarrollo de los usos principales y compatible, infraestructura para el manejo hidráulico y mitigación de amenazas. Estos usos se permiten con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

- a. Garantía de infraestructuras paisajísticamente integradas al entorno.
 - b. Implementación de las acciones que mitiguen los impactos de la construcción y operación de las infraestructuras.
4. Usos prohibidos: Residencial, industrial, comercial e institucional salvo el indicado como condicionado.

ARTÍCULO 29. De los parques urbanos de recreación activa.

Definición. Corresponde a aquellos parques urbanos en donde la recreación activa es la forma principal de uso público desarrollada de manera compatible con la conservación de elementos naturales y del paisaje.

Identificación de los parques urbanos de recreación activa. Los parques urbanos de recreación activa son:

1. PARQUE CENTRAL
2. PARQUE VILLA OLIMPICA
3. PARQUE BERLIN
4. PARQUE TEHERAN
5. PARQUE MOCARÍ
6. PARQUE COMFACOR
7. PARQUE LA PRADERA
8. PARQUE DEL AVIÓN

ARTÍCULO 30. De los parques urbanos de recreación activa y/o pasiva.

Los parques urbanos de recreación activa y/o pasiva son:

1. PARQUE LA ESTANCIA
2. PARQUE CARIBE

ARTÍCULO 31. De los parques locales de recreación activa y/o pasiva.

Los parques locales de recreación activa y/o pasiva son:

1. PARQUE LA GRANJA
2. PARQUE LA COQUERA
3. PARQUE P-5
4. PARQUE PANZENÚ
5. PARQUE VILLA MARGARITA
6. PARQUE CANTA CLARO
7. PARQUE PASATIEMPO
8. PARQUE EL MORA
9. PARQUE LOS ANGELES
10. PARQUE LOS BONGOS
11. PARQUE LA CASTELLANA
12. PARQUE EL RECREO
13. PARQUE CASTILLA LA NUEVA
14. PARQUE MOCARÍ
15. PARQUE LOS LAURELES
16. PARQUE NARIÑO
17. PARQUE LA CRUZ
18. PARQUE EL DORADO
19. PARQUE LA PALMA
20. PARQUE RANCHO GRANDE
21. PARQUE LA RIBERA
22. PARQUE VILLANUEVA
23. PARQUE EL TAMBO
24. PARQUE LOS ARAUJOS
25. PARQUE LAS COLINAS
26. PARQUE LOS ROBLES
27. PARQUE PARAISO
28. PARQUE EDMUNDO LÓPEZ
29. PARQUE LA FLORESTA
30. PARQUE VILLA LUZ
31. PARQUE JUAN XXIII
32. PARQUE LA ALBORAYA

ARTÍCULO 32. De los parques urbanos de recreación activa.

Régimen de usos. Esta categoría se acogerá al siguiente régimen de usos:

1. *Uso Principal:* Recreación activa, vegetalización, forestación y reforestación.
2. *Usos compatibles:* Institucional de seguridad: CAI, puestos de primeros auxilios, puestos de información y administración.
3. *Usos condicionados:* Infraestructura para el desarrollo de los usos principal y compatible, comercial de pequeña escala. Estos usos se permiten con el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a. Infraestructura:
 - La infraestructura paisajísticamente integrada al entorno.
 - Implementación de las acciones que mitiguen los impactos de la construcción y operación de las infraestructuras.
 - b. Comercio de pequeña escala.
 - Infraestructura paisajísticamente integrada al entorno.
 - Implementar las medidas necesarias para manejar adecuadamente vertimientos y residuos.
4. *Usos prohibidos:* Residencial, industrial, comercial salvo el indicado como condicionado e institucional salvo el indicado como condicionado.

De los componentes naturales del sistema de Espacio Público

ARTÍCULO 33. De los componentes naturales. Son componentes naturales del sistema de Espacio Público en el municipio de Montería los siguientes: el hidrográfico, el orográfico y los ecosistemas estratégicos.

a. Del sistema hidrográfico

ARTÍCULO 34. De las áreas y fajas de protección del sistema.

Conforme con lo definido por el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y en relación con las zonas de localización correspondientes, los elementos hidrográficos que forman parte del sistema estructurante general están asociados a la cuenca del río Sinú y sus humedales. Incluyen las áreas de protección requeridas para la conservación de la cuenca y la permanencia del recurso hidrográfico, tales como la protección de los nacimientos y las fajas de retiro a las corrientes naturales de agua.

ARTÍCULO 35. De los principios de manejo.

Las acciones de manejo del sistema hidrográfico del municipio, conformado por la cuenca del río Sinú y las microcuencas, estarán encaminadas a la conservación, la protección y el ordenamiento de las áreas y elementos naturales que lo conforman, mediante la regulación de usos del suelo compatibles y tratamientos especiales tendientes a la preservación y recuperación de cuencas, fuentes y corrientes naturales de agua. Igualmente sus elementos constitutivos hacen parte de los suelos de protección del municipio.

ARTÍCULO 36. De las actividades de manejo del recurso hidrográfico.

En los planes integrales de ordenamiento y manejo de la cuenca del río Sinú se dará prioridad a las siguientes acciones:

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

1. De conservación. Revegetalización y reforestación, cercamientos y señalización, adecuación de áreas para la educación ambiental, repoblamiento de fauna y flora, vigilancia y control.

2. De rehabilitación. Construcción de sistemas de recolección y tratamiento de aguas residuales, obras de control de la erosión, recuperación hidrobiológica de corrientes de agua, vigilancia y control.

3. De prevención. Reubicación de viviendas localizadas en zonas de alto riesgo hidrológico, señalización de áreas de retiro, campañas de prevención, vigilancia y control.

PARÁGRAFO 1º. Las obras, acciones e inversiones previstas en estos artículos, solamente se financiarán y ejecutarán conforme a planes integrales de ordenamiento y manejo de las cuencas, microcuencas y humedales que se vayan a intervenir, excepto en caso de emergencia o urgencia manifiesta determinadas por el Sistema de Prevención de Desastres.

PARÁGRAFO 2º. La Administración Municipal o a quien ésta delegue, en coordinación y apoyo de las autoridades ambientales, deberá realizar, actualizar y sistematizar los planes integrales de ordenamiento y manejo del río Sinú, con sus respectivas microcuencas, los cuales serán de obligatorio cumplimiento una vez expedido el respectivo acto administrativo por parte de las entidades competentes.

ARTÍCULO 37. Del manejo de los retiros a corrientes naturales de agua. Los retiros a corrientes de agua y los retiros a corrientes naturales de agua son suelo de protección. Deben engramarse, arborizarse y permanecer libres de cualquier tipo de construcción, de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándolos como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental, o integrándolos como elemento urbanístico importante a las otras áreas verdes próximas.

En áreas rurales y suburbanas los retiros a corrientes naturales de agua se tratarán y reforestarán con vegetación nativa. En el área urbana se tendrán en cuenta las especies apropiadas para el lugar.

Todo proyecto deberá garantizar que con sus acciones no contribuya a la disminución del rendimiento hidrológico de los cuerpos de agua y que no genere contaminación con vertimientos de aguas residuales o residuos sólidos, escombros o tierra. Igualmente se impedirá la tala de bosques protectores existentes, de manera que no causen la disminución del tiempo de concentración de las aguas de escorrentía, de forma que evite inundaciones.

Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para los procesos de urbanización y de construcción, no podrán ser vertidos en los taludes o en los cauces y fajas de retiro de arroyos, caños, manantiales o escurrideros naturales.

Sobre las fajas de retiros de arroyos y quebradas se prohíben el cambio de zona verde por piso duro y la construcción o instalación de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, antenas parabólicas, placas o zonas deportivas, zonas de depósitos, tanques de almacenamiento de gas e instalaciones similares, sótanos y emisótanos, así como lavaderos de automotores.

Estas fajas estarán constituidas, como mínimo por los diez (10) primeros metros horizontales tomados desde el borde superior del canal natural. Se podrán constituir las servidumbres a favor del municipio de Montería para la conservación y mantenimiento de las corrientes de agua y no se podrán incluir dentro del cerramiento.

En los retiros a las corrientes naturales de agua de los desarrollos urbanísticos y constructivos podrán constituirse servidumbres a favor de la entidad que preste los servicios públicos para la conducción de redes o el mantenimiento de éstas y del cauce.

PARÁGRAFO 1º. Se podrán requerir obras de protección complementarias a las fajas de retiros, si las características de los cauces, hidrodinámica de las corrientes de agua e inestabilidad de los terrenos aledaños así lo ameritan.

PARÁGRAFO 2º. En los retiros de las corrientes de agua que se encuentren invadidos por construcciones, prevalecerá el criterio de seguridad, garantizando que las viviendas no estén abocadas al riesgo hidrológico. Se podrán ejecutar obras de prevención de desastres y mitigación de la amenaza hidrológica, siempre y cuando estas obras obedezcan a un manejo integral de la microcuenca o al plan integral de ordenamiento y manejo de la misma. Es de anotar que las construcciones que queden a menos de diez (10) metros de la estructura hidráulica no deberán ser legalizadas, al igual que las localizadas sobre estas estructuras.

ARTÍCULO 38. De los retiros al río Sinú. Como retiro de protección ambiental e hidráulica, para la ubicación de redes de servicios públicos, para la adecuación del espacio público y para el amoblamiento urbano correspondientes al corredor de transporte del río, se debe respetar en toda su extensión a lado y lado del río, una faja de 60 metros de ancho destinada a área pública, mas 6 metros de antejardín (en áreas urbanas) en ambos costados del río, medido todo a partir de los bordes superiores del canal construido, proyectado o del cauce natural, según el caso.

ARTÍCULO 39. De los manejos especiales a las corrientes naturales de agua. Dentro del perímetro urbano del núcleo central del municipio de Montería, en los sectores urbanos de los corregimientos, en los núcleos de actividad básica y en los suelos suburbanos, las corrientes naturales permanentes de agua sólo podrán ser objeto de manejos especiales como canalizaciones, rectificaciones, desviaciones y coberturas, cuando exista un plan integral de manejo y ordenamiento de la microcuenca que justifique técnica y socialmente tal tipo de obras, para cuya realización se deberá contar con la respectiva autorización de la entidad ambiental competente. El retiro establecido será el exigido a una estructura hidráulica, el cual corresponde a un mínimo de diez (10) metros a cada lado.

ARTÍCULO 40. De los retiros de protección a estructuras hidráulicas. No se permitirá ningún tipo de edificación sobre las estructuras hidráulicas de cualquier índole, salvo pasos peatonales o vehiculares de atravesamiento o vías longitudinales de larga continuidad sobre las mismas estructuras, contempladas en el sistema vial de la ciudad y redes de servicios públicos localizadas por fuera de la sección hidráulica de crecientes esperadas. Igualmente se mantendrá un retiro lateral mínimo de 10 metros, libre de cualquier tipo de construcción, como faja de seguridad para mantener la estabilidad de la obra.

PARÁGRAFO 1º. Cuando una estructura hidráulica esté alineada o se relocalice por debajo de las vías o senderos públicos plenamente conformados, asemejándose a una red de servicios públicos, el retiro que deben conservar las construcciones será el definido por la sección pública de dichas vías o por su futura ampliación, si es del caso. Para construcciones futuras se deberá garantizar que las mismas no generen empujes o cargas laterales que afecten la estabilidad de la obra hidráulica.

PARÁGRAFO 2º. Sobre las conducciones que transportan exclusivamente aguas residuales, combinadas y aguas lluvias, cuyo

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

mantenimiento y operación esté a cargo de las entidades competentes prestadoras del servicio, se exigirá el retiro determinado por el ancho de la servidumbre constituida a favor de dichas entidades.

ARTÍCULO 41. De la adquisición de áreas para acueductos municipales o veredales. De conformidad con la Ley del Medio Ambiente y lo establecido en la Ley 373 de 1997 sobre el uso eficiente y ahorro del agua, artículos 2 y 16, se debe proceder a la delimitación y adquisición de las áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hidrográficos que surten el acueducto municipal o de los acueductos y saneamiento en corregimientos y veredas del municipio Montería.

PARÁGRAFO. Se dará prioridad a la adquisición de predios para la protección de los nacimientos y corrientes de agua, de acuerdo a la utilización que de ellas hacen las empresas prestadoras de servicios públicos. Dicha área se debe cercar con una barrera física natural que impida el ingreso del hombre y de animales domésticos. Se podrán incluir nuevas áreas dependiendo de estudios específicos.

ARTÍCULO 42. Del manejo. Dentro del área de protección de los nacimientos de las corrientes naturales de agua abastecedoras de acueductos veredales o corregimentales, se deben plantar especies nativas que permitan la recuperación y regulación del caudal del agua, de la fauna y la flora.

Se debe garantizar una especial protección a las bocatomas de los acueductos veredales o corregimentales y demás fuentes de abasto para consumo humano y uso doméstico, mediante el cumplimiento con un retiro de 30 metros en su alrededor. Los dueños de los predios del área de influencia de la bocatoma, que efectúen labores de protección, podrán ser objeto de estímulos tales como el certificado de incentivo forestal y descuentos en el impuesto predial. Esta área se debe cercar y reforestar con especies nativas.

PARÁGRAFO 1. La merced de agua será otorgada por la autoridad ambiental.

PARÁGRAFO 2. Los canales de escorrentía de flujo no continuo podrán ser tratados, dependiendo de su magnitud, previo visto bueno de la oficina de Planeación Municipal.

b. Del sistema orográfico

ARTÍCULO 43. Del alcance del sistema. Los componentes de carácter orográfico, que conforman el sistema estructurante general del municipio, corresponden a las áreas y elementos de conservación y protección del sistema, así como a aquellos elementos que ofrecen significativa importancia ecológica, ambiental o paisajística, en cuanto cumplen la función de ordenadores primarios del territorio municipal.

ARTÍCULO 44. De las áreas y elementos de conservación y protección del sistema orográfico. Hacen parte de esta categoría de constitutivos naturales la serranía de Abibe y Sierra Chiquita.

c. De los ecosistemas estratégicos

ARTÍCULO 45. Del concepto. Los ecosistemas de los cuales dependen más directamente el funcionamiento y bienestar de los habitantes del municipio deben ser considerados estratégicos, por la dependencia que respecto a ellos tienen los procesos básicos de la comunidad. Es decir, los ecosistemas estratégicos que nos proveen bienes y servicios ambientales.

ARTÍCULO 46. De la clasificación de los ecosistemas por tipos de servicios. Los ecosistemas estratégicos se clasifican de acuerdo a los bienes y servicios que proveen, de la siguiente manera:

Por la producción de agua. Hacen parte también las cuencas de los arroyos y las represas que son fuente de abasto para acueductos veredales, corregimentales o comunales. El recurso es aprovechado con fines de consumo doméstico para las poblaciones de la zona rural.

Por su alta importancia ecológica. Constituidos por las zonas altas del municipio donde existen relictos de bosques con alta biodiversidad florística y faunística.

Por la conservación de equilibrios hidrográficos y climáticos. Corresponden a estos ecosistemas las partes altas de las cuencas y las zonas de retiro de las quebradas que vierten sus aguas al río Sinú o que alimentan los humedales. Algunos de estos coinciden con los ecosistemas de importancia ecológica. Son fundamentales para la regulación climática e hidrográfica, conservación de suelos y depuración de la atmósfera (sumideros de CO₂).

Del área de manejo especial de la ronda del río Sinú

ARTÍCULO 47. Del eje integrador de la estructura ecológica principal. El río Sinú, su ronda hidráulica, su zona de manejo y preservación ambiental, conforma el eje integrador de la Estructura Ecológica Principal del municipio, al cual deben conectarse directa o indirectamente todos los corredores ecológicos urbanos, en especial los parques de ronda del río y de los canales urbanos y las áreas protegidas urbanas, en especial los humedales.

ARTÍCULO 48. De la integración con la estructura ecológica principal regional. La integración del territorio municipal a la región, en el marco hidrográfico y del ecosistema estratégico, depende principalmente de la recuperación y conservación del río Sinú, sus afluentes y riberas. En consecuencia, el municipio de Montería promoverá convenios y proyectos conjuntos con los municipios integrantes de la cuenca alta y baja del río Sinú, bajo los lineamientos de la CVS, para:

1. Implementar políticas y programas unificados en la recuperación y conservación de la cuenca.
2. Adelantar investigación básica y aplicada que mejore el estado de conocimiento ecológico de la cuenca y sirva de base común a la toma de decisiones sobre su manejo.
3. Consolidar una red de áreas protegidas y corredores ecológicos para la preservación, restauración y conexión regional de los ecosistemas estratégicos de la cuenca alta del río Sinú.
4. Desarrollar coordinadamente los planes parciales de ordenamiento sobre riveras vecinas.
5. Coordinar políticas, programas y metas de descontaminación para toda la cuenca alta.

ARTÍCULO 49. De la integración de la estructura ecológica a nivel local. La función local del río Sinú como eje integrador de la Estructura Ecológica Principal se implementará por medio de:

1. La concertación prioritaria del tratamiento y programas de desmarginalización, así como los planes parciales de mejoramiento integral, en torno a los humedales y las áreas adyacentes a la zona de manejo y preservación ambiental del río Sinú.
2. La estructuración de los planes parciales del borde occidental incorporando criterios ambientales, paisajísticos y urbanísticos

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

unificados para el tratamiento de la zona de manejo y preservación ambiental del río Sinú.

ARTÍCULO 50. Del área de manejo especial de la ronda del río Sinú. Se define el área de manejo especial de la ronda del río Sinú, con el fin de coordinar las acciones municipales requeridas para potenciar el río, como el principal eje de articulación física y funcional en la Estructura Ecológica Principal, así como en su homóloga de carácter regional. El área de manejo especial se establece con el fin de hacer operativos los instrumentos y acciones que permitan al articulación funcional y ecológica del sistema orográfico -Sierra Chiquita-, y el área rural municipal con el río Sinú, a través de corredores ecológicos inscritos dentro del suelo urbano y conformados por las categorías definidas dentro del Sistema de Áreas Protegidas y Parques Urbanos.

Objetivos

El área de manejo especial de la ronda del río Sinú se establece atendiendo a los siguientes objetivos:

1. Consolidar el río como eje estructural ecológico.
2. Aplicar los procedimientos que permitan la mitigación de los impactos que pueden llegar a afectar la función ecológica, social y económica del río aguas abajo.
3. Aplicar las inversiones necesarias para elevar la calidad ambiental del área, desarrollando las estrategias que permitan su mantenimiento como elemento importante de la oferta ambiental municipal y regional.

Delimitación.

El área de manejo especial de la ronda del río Sinú comprende la franja de terreno desde Guasimal hasta los Garzones, que incluye la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental del río Sinú.

ARTÍCULO 51. De la ronda hidráulica. Definición. Es la zona constituida por la franja paralela al eje de rectificación definido por el caudal medio mensual multianual del río, de hasta 30 metros de ancho.

ARTÍCULO 52. De la zona de manejo y preservación ambiental. Se define como la zona contigua a la ronda hidráulica, determinada por la delimitación de la zona de alta inundación, no mitigable o no mitigada, y tendrá como mínimo 100 metros. Esta franja se define bajo un criterio de mitigación de amenazas y su manejo debe contribuir al mantenimiento, protección y preservación ambiental del ecosistema.

PARÁGRAFO. La variación de la medida de la zona de manejo y preservación ambiental para sectores específicos, deberá contar con el concepto previo favorable de la CVS, quien explicará las razones excepcionales de orden técnico o de conveniencia en las que se apoya la variación de su dimensión.

Régimen general de usos.

Dentro del área de manejo especial de la ronda del río Sinú, se establece el siguiente régimen general de usos:

1. *Usos principales.* La conservación, restauración ecológica y forestal protector.

2. *Usos compatibles:* Recreación pasiva, investigación ecológica, las acciones necesarias para la rectificación, amortiguación y mantenimiento hidráulico y las acciones requeridas para garantizar la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y manejo de todos ellos.
3. *Usos condicionados:* La construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatible.
4. *Usos prohibidos:* Forestal productor, recreación activa, minero, industrial de todo tipo, residencial de todo tipo.

ARTÍCULO 53. De las acciones prioritarias. El manejo del área incluirá la ejecución de acciones prioritarias para la articulación ambiental sostenible del Área de Manejo Especial al contexto urbano.

ARTÍCULO 54. De la articulación ambientalmente sostenible del área de manejo especial al contexto urbano. Esta propende por aplicar un mayor nivel de detalle al ordenamiento del área de manejo especial identificando prioritariamente:

1. Las secciones o zonas que por su significación ecológica deban ser declaradas como parte del Sistema de Áreas Protegidas.
2. Las acciones o zonas que por su localización estratégica deban ser incorporadas a la categoría de Parques Urbanos de Recreación Pasiva.

ARTÍCULO 55. Del control de contaminación en la fuente. Para el control de contaminación en la fuente, el Plan de Ordenamiento Territorial ordena la actividad industrial individual y establece las bases de operación de la actividad minera incorporando los procedimientos de recuperación morfológica y ambiental.

ARTÍCULO 56. Del programa de descontaminación y recuperación ecológica e hidráulica de humedales. El programa incluye:

1. Mantenimiento de la dinámica y función de los humedales. Con el objetivo de mantener los servicios ambientales que prestan los humedales, se hace necesario desarrollar las acciones que permitan la sostenibilidad de sus funciones ecológicas, a través de acciones como:
 - a. Control de los procesos de eutrofización mediante la construcción de interceptores en su vecindad para reducir el ingreso de nutrientes y la limpieza periódica del espejo de agua, gracias a lo cual se mantiene el sistema en un estado estacionario evitándose o retardándose el proceso natural de colmatación.
 - b. Recuperación ecológica de los humedales que comprende las acciones de restauración ecológica y rehabilitación ambiental que posibilitan el establecimiento y permanencia de una fauna y flora características cuyo nivel de biodiversidad incluye no sólo endemismos, sino que también involucra lugares de paso de aves migratorias.
 - c. Intervenciones para la recuperación de la sección hidráulica del humedal. El manejo hidráulico de los humedales comprende acciones de mantenimiento, que preservan el proceso de relleno de la cubeta o de colmatación del sistema hídrico, lo que además de disminuir la manifestación de la eutrofia, mantiene y

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

aumenta la función de amortiguación hídrica de los humedales.

2. Un sistema de integración de los humedales. La planificación del uso sostenible de los humedales se constituye en la estrategia principal para poner freno a los graves procesos de deterioro que sufren estos sistemas, dada la desarticulación con el contexto urbano dentro del cual se encuentran inmersos. La protección, delimitación, amortiguación y apropiación sostenible de estos sistemas, permiten su posicionamiento como elementos importantes de la oferta ambiental urbana, generando no sólo el mejoramiento de la calidad de vida, sino también la sensibilización ambiental.

PARÁGRAFO 1: Los lineamientos del programa de descontaminación y recuperación ecológica e hidráulica de humedales se acogen a los principios de la Convención Ramsar, 1971, aprobada en Colombia mediante la Ley 357 de 1997.

PARÁGRAFO 2: El programa de descontaminación y recuperación ecológica e hidráulica de humedales es responsabilidad de la CVS.

PARÁGRAFO 3: El programa de descontaminación y recuperación ecológica e hidráulica de humedales será objeto del Plan de Manejo de los Humedales.

ARTÍCULO 57. Del sistema de tratamiento. El programa de tratamiento de aguas residuales incluye:

1. Control de la contaminación industrial en la fuente.
2. Reserva y adquisición de predios para localización de plantas.
3. Reserva y adquisición de predios para la disposición de lodos.
4. Diseño y construcción de interceptores que llevan las aguas al sistema de tratamiento.
5. Evaluación, diseño y construcción del sistema de tratamiento.

ARTÍCULO 58. De la reserva de predios para disposición de lodos. Para la disposición y tratamiento de los lodos producidos, el municipio adelantará los convenios que sean necesarios para la localización precisa, avalúo y compra de los predios requeridos.

ARTÍCULO 59. De los ecosistemas estratégicos externos al municipio de Montería. Dada la demanda y requerimientos de los habitantes del municipio sobre bienes y servicios provenientes del ambiente biofísico localizado en territorios externos a Montería y su relevancia en el sustento de las actividades humanas y económicas, deberán coordinarse acciones con los municipios donde éstos se localizan para garantizar en el presente y futuro el servicio ambiental, social y económico que prestan a la población, especialmente en lo atinente a los siguientes procesos:

Producción de agua: principalmente el río Sinú
Producción de hidroenergía: La región del Alto Sinú que genera energía eléctrica para el país.

ARTÍCULO 60. De las áreas municipales en amenaza por inundación. Las áreas municipales que se encuentran en amenaza de inundación por desbordamiento de cauces naturales son aquellas localizadas en inmediaciones del río Sinú y en sectores aledaños a Caño Viejo y quebradas existentes en el municipio de Montería.

PARÁGRAFO: Las áreas a que hace referencia el presente artículo se encuentran identificadas en el plano denominado "Amenazas y riesgos". El Comité de Prevención y Atención de Emergencias completará en el término de dos (2) años contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, la información relacionada con las

áreas urbanas en amenaza por inundación por otros cursos de agua en el Municipio.

ARTÍCULO 61. De las medidas para mitigar el riesgo de inundación. El Plan establece como medidas de mitigación de riesgos por inundación las siguientes:

1. Medidas estructurales: consistentes en la adecuación hidráulica de los ríos en donde se requiera, y la construcción de obras de drenaje de aguas residuales y aguas lluvias.
2. Medidas no estructurales: consistentes en la aplicación de programas de inspección y mantenimiento del sistema de alcantarillado y de las obras de control de inundaciones, al igual que los planes de emergencia de preparación para las inundaciones, monitoreo y alarma, medidas de post-inundación y programas de educación a la comunidad.

ARTÍCULO 62. De las medidas estructurales para mitigar el riesgo por desbordamiento del río Sinú. Las obras prioritarias para disminuir el riesgo de inundación por desbordamiento en las zonas aledañas al río Sinú corresponden a la adecuación hidráulica del río y a las obras para el drenaje de las aguas lluvias y residuales.

ARTÍCULO 63. De las obras para el drenaje pluvial y sanitario. Las obras de drenaje de alcantarillado previstas por PROACTIVA permitirán la evacuación de las aguas lluvias y residuales de la ciudad disminuyendo el riesgo de inundación.

El Plan de Ordenamiento Territorial determina como prioritaria la construcción de las obras de drenaje pluvial y sanitario en las zonas sur y occidental de la ciudad las cuales recibirán las aguas antes del tratamiento de lagunas de oxidación y vertimiento a los canales y corrientes de agua. Estas obras deberán desarrollarse a corto y mediano plazo y de forma simultánea.

ARTÍCULO 64. De las áreas rurales en amenaza por inundación. El presente Acuerdo identifica las siguientes áreas rurales que se encuentran en amenaza de inundación por desbordamiento de cauces naturales.

Corregimiento Caño Viejo Palotal	- Cabecera, El Floral, El Vidrial
Corregimiento Santa Lucia	- Los Cedros
Corregimiento Martinica	- Cabecera
Corregimiento Leticia	- El Tronco
Corregimiento Guasimal	- Cabecera
Corregimiento Las Palomas	- Cabecera, Florisanto,
Bronquelito	
Corregimiento Jaraquiel	- Cabecera, El Guineo
Corregimiento Sabanal	- Cabecera, El Claval, El Faro, La Risueña, El Tapao
Corregimiento El Cerrito	- Cabecera
Corregimiento Nueva Lucia	- Ensenada de Hamaca
Corregimiento Guateque	- San Jerónimo
Corregimiento San Isidro	- Cabecera
Corregimiento Santa Isabel	- Cabecera
Corregimiento Tres Palmas	- Cabecera
Corregimiento Tres Piedras	- Cabecera, Currayao, El Torno, Maracayo.
Corregimiento Los Garzones	- Cabecera, Aguas Negras, Arenal, Boca de la Ceiba, Buenaventura, Las Babillas.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

ARTÍCULO 65. De las áreas urbanas en amenaza por remoción en masa. La amenaza por remoción en masa se presenta principalmente en las áreas de extracción minera (canteras), rellenos, laderas marginales de cauces en los cerros y en otros sectores que por condiciones naturales o actividad antrópica presentan alta probabilidad de deslizamientos.

Estas zonas se localizan en Sierra Chiquita, Las Colinas, Policarpa, Alfonso López y Los Araujos.

ARTÍCULO 66. De las medidas estructurales para la mitigación del riesgo en las zonas de explotación minera. Las áreas actuales de explotación minera que cuentan con licencia expedida por la CVS, deberán llevar a cabo planes de restauración geomorfológica que deben ser desarrollados simultáneamente a la explotación y hasta el vencimiento de dicha licencia. Se debe garantizar siempre la estabilidad geotécnica del sector.

ARTÍCULO 67. De las medidas estructurales para la mitigación del riesgo en las zonas aledañas a las quebradas en El Cerro. Se establecen como prioritarios los programas para la protección y control de los cauces de las quebradas del cerro, a saber:

1. Programa para el despeje de rondas.
2. Programa para la adecuación y conservación de rondas.
3. Construcción y mejoramiento de las redes de alcantarillado sanitario y pluvial.

ARTÍCULO 68. De las zonas prioritarias sujetas a análisis de riesgo en el municipio. La Secretaría de Planeación adelantará progresivamente los estudios para mantener actualizada la información que permita definir el riesgo mitigable y no mitigable en la totalidad del municipio no solo en lo relativo a inundaciones sino a amenazas hidroclimatológicas, procesos erosivos, amenazas sísmicas y por infraestructura.

Sobre estas áreas, ésta entidad debe llevar a cabo en el corto plazo los estudios que permitan establecer las medidas para la mitigación del riesgo.

PARÁGRAFO. Los resultados de los estudios de riesgo se incorporarán progresivamente al Plan, previo acuerdo entre el Municipio y la CVS.

ARTÍCULO 69. Del monitoreo de amenazas. Se deben implementar, bajo la coordinación de la Secretaría de Planeación, las siguientes acciones:

1. Crear redes de monitoreo hidrometeorológico y geotécnico para definir acciones de prevención y alertas tempranas.
2. Mejorar el conocimiento sobre la amenaza sísmica a través de monitoreo de la red de acelerógrafos.
3. Diseñar e implementar un sistema de información de riesgos que permita la actualización permanente de estudios, tratamientos y gestión de los mismos.

ARTÍCULO 70. De las políticas para la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo. Son políticas para reubicación de familias en riesgo, las siguientes:

1. Dar prioridad a los programas de reubicación de las familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable por inundación y/o remoción en masa identificadas por el Comité de Prevención y Atención de Emergencias.

2. Incluir en el programa de reubicación a las familias localizadas en las áreas requeridas para la construcción de obras de mitigación de riesgo, de beneficio común.

ARTÍCULO 71. De la rehabilitación de zonas desalojadas por alto riesgo. Los predios adquiridos en el programa de reubicación de familias localizadas en zonas de alto riesgo deberán ser demarcados y señalizados por la Oficina de Prevención y Atención de Emergencias, para evitar su ocupación y entregarlos a las entidades encargadas del control y protección ambiental, para su manejo.

ARTÍCULO 72. Del condicionamiento para futuros desarrollos urbanísticos. Para los futuros desarrollos urbanísticos en zonas de amenaza alta y media por fenómenos de remoción en masa e inundación se establecen los siguientes condicionamientos:

1. Para la solicitud de licencias de urbanismo y construcción se debe anexar al estudio de suelos un análisis detallado de amenazas y riesgos para el futuro desarrollo, el cual debe incluir el diseño de las medidas de mitigación.
2. Para la solicitud de licencia de ventas, se requiere tener implementadas las medidas de mitigación propuestas, las cuales deberán garantizar la estabilidad, funcionalidad y habitabilidad de las viviendas.

PARÁGRAFO: Planeación Municipal emitirá los términos de referencia a seguir para los estudios a que hace referencia el presente artículo.

ARTÍCULO 73. De la obligatoriedad del análisis de riesgos. Todas las entidades públicas y privadas encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras de gran magnitud o que desarrollen actividades industriales o de cualquier naturaleza que sean peligrosas o de alto riesgo, así como las que específicamente determine la Oficina o el Comité de Prevención y Atención de Emergencias, deberán realizar análisis de riesgos, que contemplen y determinen la probabilidad de ocurrencia de desastres en sus áreas de jurisdicción o de influencia.

ARTÍCULO 74. De la zonificación sísmica en el municipio. Se deberá realizar, en el mediano plazo, el estudio de "Zonificación Sísmica de Montería" y sus determinaciones deberán ser adoptadas como parte del Código de Construcciones del Municipio de Montería acorde con la norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR 98.

ARTÍCULO 75. De los proyectos de infraestructura y equipamientos de carácter estructural. Son de carácter estructural los siguientes proyectos de infraestructura y equipamiento:

1. Proyectos de abastecimiento y tratamiento de agua
2. Proyectos de infraestructura para almacenamiento y distribución de agua
3. Proyectos para la recolección y conducción de las aguas negras y pluviales

De los componentes antrópicos constitutivos del sistema de Espacio Público

ARTÍCULO 76. De los componentes antrópicos. Son componentes artificiales o contruidos del sistema de Espacio Público en el municipio de Montería, los siguientes: a) el sistema vial y de transporte, b) el de centralidades y c) el de equipamientos.

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.**a) El sistema vial y de transporte**

ARTÍCULO 77. De la clasificación del sistema vial general. Para efectos de una mejor comprensión de los sistemas viales que a continuación se relacionan, su denominación se hace de acuerdo con su funcionalidad y alcance en el ámbito territorial, independientemente de la competencia en cuanto a su ejecución y mantenimiento. De esta forma, serán de orden nacional, regional, urbano y urbano - rural (ver plano Componentes del Desarrollo).

ARTÍCULO 78. De la comunicación de orden nacional. Se refiere a la comunicación vial terrestre, que permite la integración del municipio y el departamento con el resto del país. En cuanto corresponde con la jurisdicción del Municipio de Montería se definen unas fajas de dieciocho metros (18 m.) a lado y lado del río, medidos a partir del borde superior del canal, o del límite superior del cauce para los tramos no canalizados a la fecha de vigencia del presente Acuerdo, con el objeto de garantizar la implementación de transportes. La implementación de estos sistemas de transporte deberá garantizar la integración urbana del río como espacio público y la conexión peatonal en la dirección este – oeste.

ARTÍCULO 79. De la comunicación vial nacional. La conexión vial del municipio de Montería con el resto del país se logra a través de los ejes Montería-Sincelejo que permite la conexión con la región costanera y con Venezuela. Hacia el interior del país mediante la vía Montería-Medellín que lleva hacia Buenaventura (en el Pacífico) o hasta Ecuador, pasando por Cali, o que permite la desviación hacia Bogotá.

Respecto a estos ejes son necesarias las fajas pertinentes para implementar dos calzadas de tres carriles de circulación de 3,50 metros cada uno, mas bermas laterales, de forma que se garantice la adecuada circulación.

ARTÍCULO 80. De la comunicación vial regional. Adicionalmente a su función de conexión nacional, los tres corredores viales anteriormente descritos, también cumplen su función de integración regional, desde Montería hacia los municipios del departamento. Se complementan en esta función regional con las siguientes carreteras: Montería-Arboletes y la derivación de la vía Montería-Planeta Rica para llegar hasta Tierralta y Valencia. La vía Montería-Cereté se bifurca en otras dos para acceder a Sahagún y Loricá.

En la parte rural se definen 30 metros de retiro (15 públicos y 15 privados) a cada lado del eje proyectado, para su ampliación a doble calzada.

Estas fajas están en concordancia con lo aprobado por el Ministerio de Transporte.

ARTÍCULO 81. De las vías de carácter estructurante. Son vías de carácter estructurante:

1. Variante de Inviás
2. La circunvalar del Inat
3. El anillo vial de Oriente
4. Calle 29 - Carretera a Medellín
5. Troncal No. 05 Villa Nueva – La Doctrina
6. Montería - Puerto Rey

ARTÍCULO 82. Del corredor multimodal de transporte del río Sinú. La conformación del corredor multimodal de transporte implica un ancho de sesenta metros (60 m) públicos y seis metros (6 m) privados en ambos costados del río, medidos a partir de los bordes superiores del canal en el tramo actualmente canalizado, o bien medidos desde el punto de localización sobre el terreno del borde superior del cauce, para los tramos no canalizados a la fecha de vigencia del presente Acuerdo. Esta medida incluye 8 metros para las ciclorutas y peatonales (bulevares).

PARÁGRAFO: Las secciones viales contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial son de carácter general y podrán ser ajustadas por las secretarías de Planeación e Infraestructura, al momento de la formulación de los proyectos específicos de acuerdo con la demanda de movilidad, según el sector socioeconómico, condiciones ambientales, de espacio público, topográficas y de usos y actividades del corredor que atraviesan y otras de carácter técnico. Los proyectos viales deben ser integrales e incluir todas las variables que contemple su formulación.

ARTÍCULO 83. De los ejes viales municipales. Se definen para el municipio los siguientes ejes viales, algunos de los cuales se encuentran en etapa de proyecto, construcción o adecuación: Montería-El Sabanal; Montería-Guateque y las desviaciones de las vías Montería-Tierralta y sus ramales, así como los de la vía a Planeta Rica que permiten llegar a los corregimientos de la margen derecha: Patio Bonito-Nueva Esperanza; Por la margen izquierda los ramales de la vía Los Córdoba que permiten el acceso a Palotal, Santa Clara y Morindó; la vía Montería-Jaraquiel-Loma Verde y finalmente, la paralela al río Sinú por la margen izquierda para llegar hasta Tres Piedras.

Adicional a los anteriores ejes de transporte, la movilidad se debe soportar también en ejes viales arteriales municipales transversales al río. Cada uno de estos ejes pasa a desnivel sobre el sistema vial del río y en la zona urbana de Montería serán 5 puentes, así: el actual puente regional metálico sobre la 20; un puente de tráfico liviano (para automotores y peatonal) urbano entre las calles 41 y 42 a corto plazo; un puente peatonal sobre la calle 31 a mediano plazo ; un puente vehicular y peatonal a la altura de la calle 1 a corto plazo, junto a la Brigada y un puente vehicular pesado entre Mocarí y los Garzones a largo plazo.

ARTÍCULO 84. De la comunicación vial urbano - rural. Es el sistema vial que sirve de conexión entre la zona urbana y los diferentes corregimientos del municipio. En consecuencia el municipio integra su zona urbana con la zona rural, a través de las siguientes vías:

1. Vía Jaraquiel por la margen izquierda
2. Vía Guateque
3. Vía Sabanal
4. Vía Planeta Rica

En el corregimiento de Santa Isabel se prevé a mediano plazo la construcción de un puente sobre el río Sinú.

PARÁGRAFO. La definición del diseño y de la sección transversal de los ejes mencionados, será competencia de la Secretaría de Infraestructura Municipal.

ARTÍCULO 85°. Del transporte de pasajeros. Se definen como equipamientos complementarios del sistema de transporte de pasajeros del componente general, en cuanto integran las diferentes áreas dentro del municipio y comunican al mismo, regional, nacional e internacionalmente, los siguientes elementos:

El aeropuerto, conectado a la ciudad por la vía Montería-Cereté

El río Sinú, con sus puertos fluviales de pequeño calado (Ver plano Areas Arqueológicas y Turísticas)

ARTÍCULO 86. Del transporte de carga. El sistema del transporte de carga para el municipio de Montería, será el que se concierte con las entidades municipales, departamentales y nacionales.

b. Del sistema de centralidades

ARTÍCULO 87. Del Alcance.. El territorio municipal, tanto urbano como rural, se ordena a partir de una red de centros jerarquizados, conectados a través de los principales ejes de transporte urbano y de interconexión urbana – rural. Las centralidades se generan alrededor de un espacio público de convocatoria, en función de la suma de una serie de equipamientos colectivos en sus diferentes tipologías: salud, educación, recreación, cultura, bienestar social y seguridad, además del patrimonio y la mezcla de usos del suelo.

La red de centralidades parte del equilibrio entre los diferentes elementos que la conforman, constituyéndose en nodos que limitan la expansión de usos conflictivos con el espacio residencial. La mezcla adecuada de usos deberá ser su característica básica, no obstante podrán tener una vocación específica hacia algún tipo de servicio.

Como parte constitutiva de los sistemas estructurantes, y por tanto del espacio público del municipio, se definen como componentes explícitos de dicho sistema de espacio público los parques, plazas, zonas verdes y equipamientos que, localizados al interior de la respectiva centralidad y en torno de los cuales se conforma la misma, constituyen bienes de uso público.

ARTÍCULO 88. De la jerarquía, cobertura y localización. El sistema de centralidades se jerarquiza según el ámbito de cobertura y la ubicación:

a. Centralidades ubicadas en suelo urbano:

Centro tradicional y representativo de la ciudad inicial

Centros de equilibrio norte y sur.

Centro oriental

Centro occidental

Centros de zona.

Centros barriales.

Centros vecinales.

b. Centralidades ubicadas en suelo rural:

Centros suburbanos. Nivel 1.

Centros suburbanos Nivel 2.

Centros veredales.

PARÁGRAFO 1. Son centralidades constitutivas del sistema estructurante general, las contenidas en la siguiente tabla que muestra la totalidad del sistema de centralidades localizadas en el área urbana.



CENTRALIDADES URBANAS

DE ALTA JERARQUÍA		ZONAL
Centro Representativo de la ciudad	Centro tradicional	Centro de equilibrio Norte
		Centro de equilibrio Sur
		Centro de equilibrio Oriente
		Centro de equilibrio Occidente

CENTRALIDADES RURALES

NIVEL 1

Los Garzones
El Vidrial
Jaraquiel
El Cerrito
El Sabanal

NIVEL 2

Morindó
Santa Clara
Santa Lucía
Palotal
Nuevo Paraíso
Martinica
Leticia
Pueblo Buho
Loma Verde
Las Palomas
Guasimal
Santa Isabel
Tres Palmas
Tres Piedras
Guateque
San Isidro
San Anterito
Nueva Lucía
Nueva Esperanza
La Manta
Buenos Aires
Patio Bonito
La Victoria

PARÁGRAFO 2. Las centralidades veredales y vecinales no se establecen en este listado porque se congregan alrededor de equipamientos colectivos como concentraciones de usos de comercio y servicio de apoyo a la vivienda.

c. Del sistema de equipamientos

ARTÍCULO 89. De los proyectos de infraestructura y equipamientos de carácter estructural. Son de carácter estructural los siguientes proyectos de infraestructura y equipamiento:

1. Proyectos de abastecimiento y tratamiento de agua

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

2. Proyectos de infraestructura para almacenamiento y distribución de agua
3. Proyectos para la recolección y conducción de las aguas negras y pluviales

ARTÍCULO 90. De los equipamientos colectivos. El sistema de equipamientos está conformado por los espacios y construcciones, de uso público o privado, destinados a satisfacer las necesidades colectivas básicas, tanto las que permiten la prestación de servicios públicos a la comunidad como las que soportan el funcionamiento y operación de la ciudad en su conjunto. Algunos de los equipamientos colectivos se encuentran ubicados en las diferentes centralidades, otros se encuentran dispersos, pero en su conjunto todos, independientemente de su localización, constituyen el sistema de equipamientos del municipio.

ARTÍCULO 91. De los ámbitos territoriales para la prestación de los servicios. Los siguientes son los ámbitos territoriales para la prestación de los servicios de equipamientos:

1. Equipamientos regionales. Integran esta clasificación de equipamientos, bajo la característica de constitutivos construidos, las infraestructuras localizadas en el territorio del municipio que ofrecen características de alta jerarquía y de impacto supramunicipal.

Equipamientos municipales. Hacen parte de esta categoría las infraestructuras de alta jerarquía o reconocido impacto supramunicipal, dispuestas para atender la demanda de servicios públicos o privados de la ciudad de Montería y del municipio

3. Equipamientos de ciudad. Conforman este grupo las infraestructuras de alta jerarquía o significativo impacto urbano establecidas para la prestación de aquellos servicios públicos o privados, de los que requiere satisfacerse colectivamente.

4. Equipamientos zonales. Integran esta clasificación las infraestructuras de alta jerarquía o impacto urbano dispuestas para la prestación de servicios públicos o privados y que atienden las necesidades colectivas de la población correspondiente a una comuna, a una agrupación de zonas suburbanas o a un centro suburbano de Nivel 1 en la zona rural.

5. Equipamientos barriales. Corresponden a esta categoría básica las infraestructuras de alta jerarquía o impacto urbano previstas para la prestación de servicios públicos o privados, que atienden las necesidades colectivas del barrio, entendido éste como la menor división político - administrativa municipal del área urbana, o centros suburbanos del Nivel 2 en la zona rural.

ARTÍCULO 92. Del sistema de equipamientos colectivos estructurantes. Hacen parte del sistema estructurante de equipamientos municipales, aquellos de la anterior clasificación que prestan servicios de ciudad, zonal o de orden municipal o regional.

ARTÍCULO 93. De los criterios para la localización de equipamientos. La localización o reubicación de equipamientos colectivos, que hayan sido catalogados como de carácter estructural municipal, urbano o rural, deberá preverse de forma prioritaria en las zonas definidas por el Plan como centralidades, integrándose a ellas

de forma armónica y coherente y tomando en consideración los ámbitos de influencia de la respectiva prestación de los servicios, conforme con la clasificación antes expresada.

En el marco de este criterio básico, en la localización o reubicación particular de los diversos equipamientos han de observarse, entre otros, los siguientes criterios especiales:

La determinación de los posibles radios de influencia o área de cobertura de los equipamientos que han de adecuarse, tomando en especial consideración factores de edad, género, condición y proyección de la población de eventuales usuarios.

La previsión de adecuadas formas de acceso de los usuarios al servicio, tomando en cuenta especialmente la índole o ámbito de influencia de los equipamientos previstos.

La correcta definición de las relaciones de compatibilidad que se han de establecer entre las actividades que se prestan en las distintas plantas físicas. Relación que se da a partir de la complementariedad y que pretende hacer óptimas las características de las construcciones respectivas y la cabal integración entre los diferentes grupos sociales.

ARTÍCULO 94. Del plan especial de equipamientos y Espacio Público. El Municipio de Montería diseñará e implementará un Plan Especial de Equipamientos dirigido a racionalizar la inversión pública para la oferta, a procurar la disminución de desequilibrios urbanos y contribuir a la consolidación de un sistema jerarquizado de centralidades. Dicho plan definirá la política general y las directrices de localización de los equipamientos públicos de salud, de educación, recreación y deporte y seguridad social, de apoyo al turismo y a la organización comunitaria, en aspectos tales como la cobertura, calidad, localización, accesibilidad, relación con otros servicios. Igualmente promoverá y facilitará la participación del sector privado en la conformación del sistema que proponga este plan

En cuanto al componente de espacio público se desarrollarán los criterios generales que sobre el tema se encuentran en este Acuerdo.

PARÁGRAFO 1. El Plan Especial de Equipamientos y Espacio Público, será realizado en un plazo no mayor a 24 meses a partir de la aprobación del presente Plan de Ordenamiento, estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con las otras secretarías y entidades prestadoras de los diferentes servicios y será adoptado por Acuerdo Municipal

PARÁGRAFO 2. En tanto esté listo el Plan Especial de Equipamiento y Espacio Público, se tomará como referencia los que aparecen en el plano Servicios Básicos y Públicos que forma parte de este Acuerdo.

Del patrimonio cultural

ARTÍCULO 95. Del concepto. El patrimonio cultural de que trata el Plan de Ordenamiento Territorial comprende aquellos elementos construidos, en su expresión arquitectónica, urbanística o paisajística, de significación especial para la colectividad. Según la Ley de Cultura 397 de 1997, el patrimonio cultural está conformado por bienes de interés cultural de la nación que se rigen por las reglamentaciones estipuladas por el Ministerio de la Cultura previo concepto de los Centros Filiales del Consejo de Monumentos Nacionales y por los bienes culturales de orden municipal, sean sectores o edificaciones puntuales, protegidos por las normas municipales vigentes y las determinadas en el Plan de Ordenamiento.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

ARTÍCULO 96. Del principal patrimonio cultural. Se define como principal Patrimonio Cultural del Municipio el sistema de valores, tradiciones y creencias sinuanas. Por lo tanto, se deben institucionalizar y potencializar los eventos que sostienen esta identidad considerándolos como estructurantes del desarrollo municipal y deben convertirse en proyectos de la misma categoría, aunque no sean espacializables, entre otros podemos enunciar:

- Fortalecimiento y mantenimiento de la Semana de la Sinuanidad
- Rescate de las tradiciones artísticas (artesanías, el porro, las bandas) y gastronómicas
- Fortalecimiento de los festivales folclóricos.
- Creación de la Escuela de Artes y Oficios
- Implementación de cátedras de música y cultura monteriana en los centros de educación pública y privada del Municipio como una forma de promover la cultura entre los habitantes.

ARTICULO 97. Del rescate del carácter cultural de Montería. Se define como proyecto prioritario el rescate y potenciación del carácter cultural de Montería y se otorga al ejecutivo un plazo no mayor a seis meses para que concrete el Plan Integral Decenal de Cultura de Montería que será incorporado al Componente General del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 98. Del plan especial de protección patrimonial. El Municipio de Montería contará con un Plan Especial de Protección Patrimonial orientado a identificar, valorar, proteger, conservar y asegurar la permanencia de los bienes culturales sean inmuebles o sectores de interés patrimonial en el territorio municipal.

El Plan Especial de Protección Patrimonial revisará el listado de bienes de interés cultural, tanto del orden nacional como municipal, podrá incorporar nuevas edificaciones y sectores de interés patrimonial al listado existente para catalogarlos, declararlos como patrimonio y normatizarlos; además delimitará áreas de influencia, su implicación urbanística, obras permitidas y las condiciones específicas de tramitación e incentivos. Lo anterior de acuerdo a lo establecido en la Ley 388 de 1997, sus Decretos reglamentarios y la Ley 397 de 1997.

PARÁGRAFO. El Plan Especial de Protección Patrimonial se define como un estudio posterior y complementario al Plan de Ordenamiento Territorial, que será realizado por la Secretaría de Planeación Municipal y podrá ajustar las determinaciones que el Plan desarrolla en lo que respecta al patrimonio cultural, así como también los niveles de conservación y tipos de conservación permitidos en cada uno de los bienes inmuebles de interés cultural. Dicho Plan Especial se realizará en un plazo no mayor de veinticuatro (24) meses contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, y será aprobado mediante Acuerdo Municipal.

ARTÍCULO 99. De la responsabilidad en la protección de los bienes inmuebles de valor patrimonial. En los inmuebles inventariados en el territorio municipal como de valor patrimonial es necesario garantizar su conservación y protección. Los deberes que se derivan de la atención a estos fines corresponden a la Administración Municipal y a los respectivos propietarios. La primera será la encargada de identificarlos, catalogarlos y normatizarlos; los segundos serán responsables de garantizar sus buenas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y realizar las obras de mantenimiento y estructurales que se requieran en ellos.

ARTÍCULO 100. Del ámbito de la protección. La norma establecida en el presente Acuerdo en relación con el patrimonio cultural es transitoria hasta tanto se expida la reglamentación correspondiente en el Plan Especial de Protección Patrimonial. Todo proyecto de intervención en los bienes inmuebles de interés cultural será sometido a consideración de la Secretaría de Planeación Municipal y requiere, adicionalmente, el concepto del Centro Filial de Monumentos Nacionales o la aprobación del Consejo de Monumentos Nacionales para las intervenciones que se realicen en los bienes de interés cultural del orden nacional y sus áreas de influencia.

ARTÍCULO 101. De la clasificación de los componentes del patrimonio cultural del municipio. De acuerdo a la definición de los componentes del patrimonio cultural de la ciudad, sean del orden nacional o municipal, estos se clasifican en:

1. Bienes inmuebles de interés cultural.
2. Sectores de interés patrimonial.

ARTÍCULO 102. De los bienes inmuebles de interés cultural. Son construcciones reconocidas y relevantes para la colectividad que presentan valores arquitectónicos, históricos, referenciales y técnicos que aún permanecen como evidencia de épocas pasadas y estilos particulares, bien sean edificaciones individuales o arquitectura de conjunto.

ARTÍCULO 103. De los componentes del patrimonio cultural del municipio. El patrimonio cultural del Municipio de Montería lo integran los bienes de interés cultural, sean inmuebles, sectores, espacios públicos, sitios con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas localizados en el territorio municipal, declarados patrimonio por la Nación, el Municipio y las disposiciones posteriores derivadas del Plan Especial de Protección Patrimonial, según lo dispuesto en la Ley 397 de 1997.

PARÁGRAFO. Los bienes inmuebles de interés cultural declarados por la Nación, el Municipio y las disposiciones derivadas del Plan Especial de Protección Patrimonial, tendrán tratamiento de conservación en sus categorías de conservación monumental o conservación puntual; su ubicación deberá responder a las condicionantes de circulación peatonal y vehicular, transporte público, características del suelo, jerarquía y carácter del espacio público y entorno inmediato.

ARTÍCULO 104. De los bienes de interés cultural de la Nación. Se definen en el Plan de Ordenamiento Territorial como parte de los determinantes de orden legal, los elementos inmuebles, sectores y espacios públicos, declarados bienes de interés cultural de la Nación, es decir los monumentos nacionales y sus respectivas áreas de influencia inmediata, los cuales se rigen por las disposiciones de la Ley 397 de 1997 y las demás normas vigentes.

PARÁGRAFO 1. Los inmuebles o sectores ubicados en el municipio de Montería, declarados como monumentos nacionales por el Consejo de Monumentos Nacionales con posterioridad a la aprobación del Plan Especial de Protección Patrimonial, serán en cada caso incorporados al inventario municipal mediante Decreto.

Su ubicación deberá responder a las condicionantes de circulación peatonal y vehicular, transporte público, características del suelo, jerarquía y carácter del espacio público y entorno inmediato.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

PARÁGRAFO 2. Las construcciones, remodelaciones, refacciones y demoliciones que se efectúen en las áreas señaladas como bien de interés cultural de la nación, se registrarán por los parámetros estipulados en la Ley 397 de 1997 y por el Ministerio de Cultura.

ARTÍCULO 105. Del concepto de área de influencia para las edificaciones declaradas bienes de interés cultural de la Nación. Con base en los parámetros normativos determinados en la reglamentación nacional vigente, área de influencia inmediata es la zona rural o urbana, el predio o los predios que rodean por todos los costados al inmueble declarado. Se orientan prioritariamente a destacar las condiciones volumétricas y formales del inmueble, sector o espacio público declarado como monumento mediante el mantenimiento, la recuperación y la preservación de las características del entorno con relación al inmueble declarado, en los aspectos ambientales, paisajísticos y constitutivos del espacio público, controlando a través de la normatización el trazado urbano, paramentos, alturas y volumetrías, arborización, amoblamiento urbano y las visuales desde y hacia el monumento.

ARTÍCULO 106. De las normas generales para las áreas de influencia inmediata de los bienes de interés cultural de la Nación. Todo nuevo proyecto a realizarse en las áreas de influencia de las edificaciones de bienes de interés cultural de la Nación, deberá cumplir las siguientes normas generales:

Conservar las características urbanísticas del sector donde se ubique, tales como el trazado vial y los paramentos.

La altura máxima permitida no podrá sobrepasar al inmueble declarado monumento nacional. A las edificaciones existentes que sobrepasen la altura máxima permitida no se les autorizará adiciones en altura.

Todo nuevo proyecto en predios correspondientes a estas áreas deberá tener como premisa de diseño la armonía y correspondencia con los elementos volumétricos y de fachada del inmueble patrimonial, tales como: ritmo, tipología y proporción de vanos, remates, cubiertas, voladizos, materiales y colores entre otros.

En estas áreas se prohíbe la instalación de antenas parabólicas en sitios visibles desde el exterior. Los volúmenes y elementos tales como tanques y cuartos para tanques, maquinarias para ascensores y similares, deberán ser parte integrante de las edificaciones dentro de su conjunto volumétrico o introducirse al interior de la cubierta, sin sobresalir de ella.

Se prohíbe la instalación de vallas o avisos que no cumplan con la normativa que para tal fin elabore la administración municipal.

PARÁGRAFO. La delimitación de las áreas de influencia inmediata para los bienes de interés cultural de la Nación y sus normativas particulares propuestas por la Secretaría de Planeación en el Plan Especial de Protección Patrimonial, deberán ser aprobadas por el Ministerio de Cultura.

ARTÍCULO 107. De los bienes de interés cultural del municipio. Se definen como tales el conjunto de inmuebles individuales, grupos de edificaciones con valores patrimoniales, sectores y espacios públicos inventariados, que en razón de su calidad arquitectónica, urbanística, histórica y testimonial han sido incorporados al patrimonio cultural de la ciudad y están reglamentados por las normas municipales vigentes y las disposiciones del presente

Acuerdo. Son edificaciones y sectores que se caracterizan por poseer elementos relevantes de arquitectura, independientemente de su estilo o época constructiva.

ARTICULO 108. De la actuación en las edificaciones de valor patrimonial. Se aplica a:

1. Manzanas de singularidad con desarrollo individual: Conformada por unidades de arquitectura tradicional construida y que aún conservan sus características arquitectónicas tradicionales.

Arquitectura de Zinc, Pizarra y de Palma

SECTOR	MANZANA	PREDIO	ZINC - PIZARRA	PALMA
1	137	0001	Calle 40 No. 3 - 06	
1	142	0009	Calle 35 No. 5 - 85	
1	144	0002		Calle 38 No. 5 - 36
2	004	0014		Cra. 5 No. 34 - 01
2	007	0004	Calle 35 No. 7 - 50	
2	007	0003	Calle 35 No. 7 - 36	
2	007	0001	Calle 35 No. 7 - 06	
2	048	0013	Cra. 9 No. 33 - 16	
2	050	0013	Calle 33 No. 8 - 07	
2	052	0009	Cra. 6 No. 33 - 06	
2	059	0004	Cra. 3 No. 32 - 59	
2	065	0015	Calle 32 No. 8 - 05	
2	078	0013	Cra. 6 No. 31 - 44	
2	078	0001	Cra. 6 No. 31 - 62	
2	079	0013	Calle 31 No. 5 - 07	
2	080	0005 0006	Calle 32 No. 4 - 78	
2	081	0006	Cra. 4 No.31 - 01	
2	087	0002	Calle 31 No. 4 - 28	
2	088	0001	Calle 31 No. 5 - 06	
2	089	0004 0005	Calle 31 No. 6 - 58	
2	090	0009	Calle 30 No. 7 - 09	
SECTOR	MANZANA	PREDIO	ZINC - PIZARRA	PALMA
2	102	0016	Calle 29 No. 7 - 79	
2	103	0015	Cra. 8 No. 29 - 45	
2	103	0005	Calle 29 No. 8 - 07	
2	104	0019	Calle 29 No. 6 - 73	
2	106	0009	Calle 29 No. 4 - 01	
2	114	0001	Calle 29 No. 5 - 02	
2	117	0009		Calle 28 No. 8 - 99
2	117	0014	Cra. 8 No. 28 - 02	
2	139	0010	Calle 27 No. 6 - 49	
2	140	0006	Calle 27 No. 5 - 55	
2	140	0002	Calle 28 No. 5 - 36	
2	141	0005 0023	Cra. 5 No. 27 - 01	
2	144	0002	Cra. 2 No. 27 - 63	
2	145	0007	Calle 26 No. 1 - 01	
2	145	0001 0002	Calle 27 No. 1 - 01	
2	151	0005	Calle 27 No. 7 - 82	
2	161	0006	Calle 26 No. 6 - 86	
2	161	0004	Calle 26 No. 6 - 36	
2	164	0003	Calle 26 No. 3 - 38	
2	166	0004	Cra. 2 No. 25 - 07	
2	167	0004	Cra. 2 No. 24 - 01	
2	167	0003	Cra. 2 No. 24 - 27	
2	172	0009	Calle 25 No. 6 - 120	
2	173	0006 0018 0019	Calle 25 No. 6 - 92	
2	188	0008 0009		Calle 24 No. 7 - 96
2	188	0011 0012		Calle 23 No. 7 - 87
2	188	0018	Calle 23 No. 7 - 75	
2	189	0010	Cra. 7 No. 23 - 25	
2	192	0015	Calle 23 No. 3 - 43	
2	194	0003	Cra 2ª. No. 23 - 57	
2	195	0005	Calle 22 No. 1 - 09	
2	198	0023 0024	Calle 22 No. 4 - 37	
2	199	0011	Calle 22 No. 5 - 05	
2	199	0003 0022	Calle 23 No. 5 - 60	
2	200	0014	Calle 22 No. 6 - 57	
2	202	0001	Calle 23 No. 8 - 08	
2	202	0008	Calle 23 No. 8 - 120	
2	216	0011	Calle 21 No. 8 - 07	
2	219	0012		Calle 21 No. 6 - 73
2	224	0002	Cra. 2 No. 21 - 107	
2	235	0001	Cra. 9 No. 18 - 52	
3	223	0001	Incora	

2. Conformadas por viviendas de Arquitectura Republicana

SECTOR	MANZANA	PREDIO	REPUBLICANA
2	057	0039 0019	Cra. 1°. No. 33 - 56
2	058	0011	Cra. 1 No. 32 - 06
2	082	0003	Cra. 3 No. 31 - 63
2	106	0005	Cra. 5 No. 29 - 63
2	106	0004	Calle 30 No. 4 - 44
2	107	0003	Calle 30 No. 3 - 64
2	110	0004	Calle 29 No. 1 - 72
2	110	0001	Cra. 1°. No. 28 - 68
2	114	0005	Cra. 6 No. 28 - 01
2	140	0001	Cra. 5 No. 27 - 50
2	142	0001	Catedral San J. M/ría
2	145	0005	Cra. 2 No. 26 - 35
2	146	0003	Calle 27 No. 2 - 62
2	149	0001	Cra. 5 No. 27 - 01
4	079	0002	Cra. 1W No. 32 A - 135

3. Conformadas por vivienda y edificios de Arquitectura de Transición

SECTOR	MANZANA	PREDIO	TRANSICIÓN
1	121	0001	Cra. 1 No. 35 - 00
1	123	0018	Cra. 1 No. 37 - 00
2	001	0012	Cra. 1 No. 34 - 30
2	058	0013	Cra. 1 No. 32 - 60
2	084	0006	Calle 30 No. 1 - 73
2	085	0006 0007	Calle 30 No. 2 - 07
2	087	0005	Cra. 5 No. 30 - 41
2	087	0004	Cra. 5 No. 30 - 71
2	087	0003	Calle 31 No. 4 - 48
2	088	0007	Cra. 6 No. 30 - 01
2	088	0010 0009	Calle 30 No. 5 - 23
2	105	0004	Calle 29 No. 5 - 02
2	107	0046 0045	Cra. 3 No. 29 - 20
2	109	0011	Cra. 1 No. 29 - 20
2	110	0006 0007 0008 0009 0010 0011	Calle 28 No. 1 - 09
2	111	0003	Calle 28 No. 2 - 63
2	111	0004	Calle 28 No. 2 - 27
2	111	0005	Cra. 2 No. 28 - 00
2	124	0001	Calle 24 (Antiguo Aeropuerto)
2	138	0007	Calle 27 No. 7 - 75
2	146	0002	Calle 27 No. 2 - 52
2	151	0003	Calle 27 No. 7 - 30
2	162	0001	Calle 26 No. 5 - 12
2	166	0001	Cra. 1 No. 25 - 50
2	171	0006	Cra. 5 No. 24 - 08
2	223	0015	Cra. 2 No. 21 - 58
2	224	0016	Cra. 1 No. 21 - 96
2	225	0003	Calle 21 No. 1 - 30
3	047	0001	Cra. 3 No. 10 - 40



4. Conformadas por Edificios y Vivienda de Arquitectura Moderna

SECTOR	MANZANA	PREDIO	MODERNA
2	056	0001	Palacio Nacional
2	078	0009	Calle 31 No. 6 - 09
2	081	0001 0008	Banco Ganadero Hotel Sinú
2	083	0001	Torre Garces
2	084	0009	Banco Colombia Av. 1°. No. 2
2	086	0001	Banco Agrario
2	089	0001	Cra. 6°. No. 30 - 62
2	110	0005	Calle 28 No. 1 - 57
2	110	0003	Banco Popular
2	111	0002	Banco República
2	111	0001	Bancoquia
2	112	0007	Banco Bogotá
2	114	0004	Biblioteca Dptal
2	146	0001	Palacio de Justicia
2	147	0001 0002	Alcalde y Gobernación
2	148	0003	Curia
2	149	0003	Calle 27 No. 5 - 44
2	167	0001	Calle 25 No. 1 - 36
2	186	0014	Calle 23 No. 9 - 15
2	186	0015	Cra. 9 No. 23 - 24
2	186	0016	Cra. 9 No. 23 - 58
2	195	0004	Agustín Codazzi
2	224	0012	Cra. 1°. No. 21 - 24
2	224	0006	Cra. 2da. No. 21 - 53

1. Conformada por los Cementerios

SECTOR	MANZANA	PREDIO	CEMENTERIOS
2	121	0003	Central
4	001	0013	Juan XXIII

ARTICULO 109. De las construcciones patrimoniales de la ingeniería

Se consideran como tal las siguientes:

- Puente Metálico sobre el Río Sinú.
- Albarrada o Puerto a la altura de las calles 34 a 37.

ARTÍCULO 110. De la identificación del patrimonio natural y construido. Se considera dentro del suelo rural de protección, con el fin de prevenir su alteración o cambio de uso, los siguientes elementos:

1. Edificaciones con valor histórico o patrimonial
 - a. Las que se identifiquen en cada uno de los centros poblados
 - b. Haciendas Santa Helena y Marta Magdalena
2. Escenarios paisajísticos y ambientales
 - a. Cuchilla de la Serranía de Abibe - Las Palomas
 - b. Río Sinú
 - c. Áreas de restauración y Parque Sierra Chiquita
 - d. Ciénaga de Betania
 - e. Caño Viejo

PARÁGRAFO 1. Toda la intervención sobre alguno de los elementos identificados como de valor histórico, patrimonial y sobre los que en adelante se identifiquen, deberá condicionarse a lo establecido en el Tratamiento de Conservación del presente Acuerdo. Las construcciones, remodelaciones, refacciones y demoliciones que se efectúen en las áreas señaladas como bien de interés cultural de la nación, se regirán por los parámetros estipulados en la Ley 397 de 1997 y por el Ministerio de Cultura.

PARÁGRAFO 2. Los caminos reales y senderos históricos que en adelante sean identificados, serán rescatados y restaurados a sus condiciones físicas y paisajísticas históricas (en la medida en que ello

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

sea factible), e integrados como paseos peatonales al espacio público rural, para fines de recreación pasiva, ecoturismo y educación ambiental.

ARTÍCULO 111. De las áreas con potencial arqueológico. Se declaran como zonas de potencial y reserva arqueológica las comprendidas por los corregimientos de Santa Isabel, Tres Palmas, Tres Piedras y Nueva Lucía.

ARTÍCULO 112. De las compensaciones para los Inmuebles Individuales. Los inmuebles individuales localizados en contextos aislados, se protegerán por medio de un tratamiento especial para las manzanas en las cuales se localizan, denominadas manzanas de singularidad.

En la manzana de singularidad se podrá realizar transferencia de derechos de edificabilidad del inmueble de conservación a un predio vecino, o a uno localizado en la misma manzana donde se ubica el inmueble a conservar, para retribuir patrimonialmente a los propietarios de inmuebles declarados de Conservación Arquitectónica y Urbanística. La manzana de singularidad deberá contar con un diseño integral que permita el manejo de servidumbres de vista y de paso.

ARTÍCULO 113. De los usos permitidos para algunos inmuebles sujetos al tratamiento de conservación. Los inmuebles de conservación localizados en áreas residenciales que no estén cobijadas por el tratamiento de conservación, pueden albergar oficinas sin atención al público o restaurantes, siempre y cuando ocupen la totalidad del inmueble con un solo uso. Estos inmuebles no pueden transferir los derechos de construcción referidos con anterioridad en este Acuerdo.

ARTÍCULO 114. De los niveles de conservación en bienes inmuebles. Los niveles determinan el rango de intervención que en los bienes inmuebles podrá hacerse, en relación con las características históricas, urbanísticas, arquitectónicas y culturales más relevantes que acrediten su valoración. Los niveles son los siguientes:

- Nivel 1. Conservación integral
- Nivel 2. Conservación externa

ARTÍCULO 115. De los tipos de intervención permitidos en bienes inmuebles. De acuerdo con los valores que posean las edificaciones patrimoniales inventariadas y ligados a los niveles de conservación en los cuales se agrupan los bienes inmuebles, se permitirán los siguientes tipos de intervención:

1. Intervención de restauración: Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas. Debe estar orientado hacia la conservación de la distribución espacial general, la fachada, la estructura física, los elementos arquitectónicos y decorativos originales y aquellos de interés histórico o artístico que pertenezcan a períodos posteriores a la construcción del edificio, que no lo alteren física y estéticamente. Las adiciones que no respeten la edificación, y que no revistan interés para la historia del edificio y que lo afecten, deberán ser eliminadas. Los elementos que se destinan a reemplazar las partes faltantes deben integrarse armónicamente en el conjunto, y deben estar soportados por la investigación histórica, documentos o evidencias físicas en el inmueble.

2. Intervención de consolidación arquitectónica: Tiene como finalidad detener y neutralizar las causas de deterioro del inmueble en las debidas condiciones de funcionamiento e higiene. Estas obras deberán realizarse bajo el criterio de preservar todos sus rasgos propios, sin afectar su distribución interior o su estructura, ni alterar el resto de sus características tipológicas internas y externas, como vanos, materiales, colores, ornamentación, etc. La acción preventiva y el mantenimiento periódico son las medidas más importantes para controlar el deterioro y asegurar la conservación del inmueble.

Hacen parte de esta denominación acciones u obras tales como:

Limpieza y reparación de desagües, canales, bajantes.

Limpieza de cubiertas, terrazas, azoteas, impermeabilización y reparaciones menores.

Reparación de instalaciones de acueducto, alcantarillado, eléctricas y telefónicas.

Reparaciones menores de acabados de pisos

Pintura.

Adecuado mantenimiento general de la edificación

3. Intervención de Consolidación Estructural: Son aquellas acciones que tienen por objeto la restitución de las condiciones de resistencia y durabilidad que la edificación haya perdido en el tiempo y el mantenimiento de las condiciones de seguridad y estabilidad estructural de la misma, actuando sobre ellas sin alterar sus características formales o funcionales.

Si para la ejecución de estas obras las técnicas tradicionales se revelan inadecuadas, la consolidación puede practicarse apelando a otras técnicas modernas que no afecten el valor patrimonial y cuya eficacia haya sido demostrada.

Hacen parte de esta denominación obras como:

Refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados como vigas, columnas, soportes, muros portantes, estructura de cubierta, cimientos y similares.

4. Adecuación: Son aquellas acciones necesarias para el acondicionamiento del edificio o una parte del mismo a los usos a que se destine. Dichos usos deberán ser compatibles con el valor patrimonial del edificio, manteniendo las condiciones originales en cuanto a volumetría, fachada y materiales. Hacen parte de esta denominación obras como:

Construcción menor, cambios de distribución interior, apertura o cierre de vanos internos, cambios en los acabados en partes no significativas de la edificación, incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

5. Intervención de Ampliación: Se realiza para aumentar o reformar el área construida de las edificaciones existentes, ya sea mediante aumento de ocupación en planta o el incremento en el número de pisos, siempre que no atenten contra la calidad general del inmueble.

6. Intervención de Mantenimiento: Son las acciones encaminadas a garantizar el adecuado funcionamiento de las edificaciones, relacionadas con la reparación de los elementos existentes.

PARÁGRAFO. Cualquier solicitud de demolición de un inmueble de valor patrimonial, debe contar con la autorización previa y expresa de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 116. De la intervención en inmuebles. Los niveles que se consagran en los artículos siguientes, determinan el rango de intervención en los inmuebles declarados de interés cultural.

ARTÍCULO 117. Del nivel 1. Conservación integral. Este nivel se dirige a edificaciones de gran representatividad en el desarrollo de la ciudad, dotadas de riqueza arquitectónica interior y exteriormente. Se orienta a rescatar y preservar los valores propios de la condición original del edificio. En él se permite una transformación restringida de los inmuebles dentro de parámetros claramente establecidos por la evolución del uso de la edificación en el tiempo y las condicionantes del entorno circundante. En su conservación arquitectónica deberán mantenerse los elementos muebles que forman parte integral de la tipología de la edificación.

Todas las edificaciones declaradas "Bienes de Interés Cultural de la Nación" pertenecen a este nivel y deben cumplir con lo estipulado en la Ley 397 de 1997.

Los tipos de intervención que en este nivel se permiten son:

- Restauración
- Consolidación arquitectónica
- Consolidación estructural
- Adecuación
- Ampliación.
- Mantenimiento

PARÁGRAFO. Las intervenciones a realizarse en las edificaciones consideradas bienes de interés cultural de la Nación, deberán cumplir con los parámetros establecidos en la reglamentación vigente, teniendo en cuenta la evolución de la edificación en el tiempo, las condicionantes del entorno circundante y los criterios de valoración que se establezcan para cada inmueble patrimonial.

ARTÍCULO 118. Del nivel 2. Conservación externa. Este nivel se dirige a edificaciones de diversas épocas de la arquitectura, que desde el punto de vista volumétrico y de fachada han determinado un perfil urbano representativo y poseen calidad arquitectónica, estilística y de materiales en su exterior. En su conservación arquitectónica deberá mantenerse la fachada original y su volumetría como respuesta a un perfil urbano existente.

Los tipos de intervención que en este nivel se permiten son:

- Consolidación arquitectónica
- Consolidación estructural
- Adecuación
- Ampliación
- Mantenimiento

PARÁGRAFO. Las intervenciones que se realicen al interior de las edificaciones pertenecientes al nivel 2 podrán adecuarse constructivamente al uso propuesto, respetando las características volumétricas de la edificación, el perfil urbano y el entorno circundante.

ARTÍCULO 119. De los sectores de interés patrimonial. Son aquellos conjuntos edificados o sectores urbanos reconocidos como de gran calidad urbanística, donde se valora el trazado, la morfología predial y el paisaje como parte del espacio público y constituyen ejemplos representativos de un momento importante del desarrollo constructivo de la ciudad. En esta clasificación se incluyen barrios, urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos de edificaciones de alta calidad, que, a pesar de la dinámica de transformación particular experimentada, no han sufrido cambios sustanciales respecto a su estructura urbana y valores iniciales, manteniéndose en buen estado. Así mismo, se consideran como sectores de interés patrimonial las áreas urbanas o rurales con condiciones especiales de paisaje, o presencia de especies arbóreas que complementan ambientalmente las vías, plazas o miradores, reforzando el valor y calidad del espacio público. Igualmente, los sitios con hallazgos arqueológicos o evidencias antrópicas comprobados y validados por la autoridad competente.

ARTÍCULO 120. De los niveles de intervención en sectores de interés patrimonial. Al igual que en los bienes inmuebles, los niveles determinan el rango de intervención que en los sectores de interés patrimonial podrá hacerse, en relación con las características morfológicas, urbanísticas, paisajísticas, históricas y culturales más relevantes que acrediten su valoración. Los niveles son los siguientes:

Nivel 3. Sectores con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas.

Nivel 4. Sectores de conservación urbanística y arquitectónica.

Nivel 5. Sectores de preservación urbanística.

ARTÍCULO 121. Del nivel 3. Sectores de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas. Se dirige a las áreas con restos o evidencias físicas visibles como caminos antiguos, aterrazamientos, campos circundados, zonas de drenajes naturales, etc. Los caminos antiguos y sus áreas de influencia, deberán ser recuperados, conservados y puestos en valor como servidumbres de paso y espacios públicos, asociados a las prácticas sociales y culturales de las comunidades a que sirven. Igualmente se incluyen en este nivel los vestigios o evidencias de hallazgos arqueológicos del subsuelo de los que existan pruebas e información verificable, que por su importancia cultural no pueden ser destruidos bajo ningún concepto.

PARÁGRAFO. Las obras de mantenimiento señaladas para los bienes inmuebles también se aplican a los yacimientos o evidencias antrópicas físicas visibles, los cuales se deberán mantener en buenas condiciones de acuerdo con las características que presenta cada uno de estos bienes culturales.

ARTÍCULO 122. Del nivel 4. Sectores de interés patrimonial de conservación urbanística y arquitectónica. Se dirige a espacios y lugares urbanos que deben mantener o recuperar sus valores espaciales y arquitectónicos, en donde se respete armónica e integralmente el trazado vial, el espacio público, la morfología predial y la calidad ambiental y paisajística.

ARTÍCULO 123. Del nivel 5. Sectores de interés patrimonial de preservación urbanística. Se consideran como de preservación aquellos sectores que a pesar de la transformación constructiva que puedan haber experimentado en su evolución no han sufrido cambios morfológicos sustanciales en su espacio público, manteniendo en buenas condiciones la calidad de los espacios verdes, el trazado y los valores urbanísticos y paisajísticos originales.

Se consideran como de preservación urbanística, fracciones de algunos barrios que presentan características valiosas como su trazado urbano, un diseño especial, condiciones topográficas

particulares. Algunos de estos sectores a su vez pueden poseer edificaciones puntuales de valor arquitectónico.

ARTÍCULO 124. De los tipos de intervención permitidos en sectores de interés patrimonial. Los tipos de intervención permitidos en los niveles de conservación en sectores de interés patrimonial están orientados a la conservación, preservación y el mantenimiento de las calidades urbanísticas existentes por las cuales fueron considerados como de valor patrimonial. Se permitirán los siguientes tipos de intervención:

1. Consolidación de la estructura urbana. Es aquella que tiene por objeto mantener las condiciones de especial significación urbanística que aun existen, como la calidad del espacio público, el trazado, la morfología, los ejemplos arquitectónicos y las visuales. Se permiten obras de transformación que generen espacio público siempre y cuando no se atente contra la calidad urbana y arquitectónica que ofrezca el sector. Las obras permitidas son: sustitución de elementos del espacio público dañados como andenes, capa asfáltica, diseño especial de vías peatonales y cambio o diseño de amoblamiento urbano.

2. Consolidación de la estructura paisajística. Es aquella que tiene como finalidad la restitución de las condiciones ambientales y la calidad paisajística que algunos sectores hayan perdido en el tiempo y el mantenimiento de las condiciones particulares de arborización y calidad espacial, actuando sobre estos sectores sin alterar sus características formales o funcionales. Las obras permitidas son: mantenimiento de las especies arbóreas como poda, siembra y retiro de las mismas.

3. Conservación del patrimonio arqueológico. Es aquella que se orienta a la protección y conservación de los sectores reconocidos y prospectados como de interés cultural con hallazgos y evidencias antrópicas. Las obras que se permitan en estos sectores deberán cumplir con el Plan de Manejo Arqueológico estipulado en la Ley 397 de 1997.

ARTÍCULO 125. De las normas generales para los niveles de conservación en bienes inmuebles de valor patrimonial. Las normas que regulan los niveles de conservación en bienes inmuebles declarados patrimonio cultural, se establecen de acuerdo con las categorías de conservación monumental y puntual definidos para el tratamiento de conservación y a las intervenciones que en cada inmueble se planteen. Para los niveles 1 y 2 de conservación en bienes inmuebles se tienen las siguientes consideraciones:

1. Consideraciones generales para el Nivel 1: Todas las intervenciones que se ejecuten en el inmueble deberán garantizar el máximo respeto, conservación y restablecimiento de sus elementos originales y componentes estructurales, rasgos arquitectónicos y decorativos originales y aquellos de interés histórico o artístico del edificio, para lo cual se tienen las siguientes normas:

Fachada y volumetría: Conservar sus características originales especialmente en lo referente a materiales, alturas y elementos tales como: puertas, ventanas, balcones, aleros, zócalos,

detalles ornamentales y colores entre otros. En este nivel cualquier intervención en la fachada debe ser consecuente con el tratamiento interior. En el caso de intervención sobre los bienes de interés cultural de la Nación, los cambios deberán especificarse en la propuesta de diseño.

Adiciones constructivas: Se permiten adiciones constructivas sobre las áreas libres del predio, exceptuando los patios principales y sus retiros originales de fachadas. Cualquier adición al interior del predio deberá respetar los elementos originales de la edificación y no podrá anular los componentes arquitectónicos, tipológicos y estructurales que la caracterizan. La adición deberá armonizar con los elementos volumétricos, de fachadas e interiores del inmueble, para lo cual se deberán tener en cuenta los materiales, colores, cubiertas, voladizos, tipología, proporción de vanos y elementos de cierre.

En los bienes declarados de interés cultural de la Nación, no se permiten adiciones constructivas que afecten la configuración, arquitectónica, tipológica y estructural del inmueble tanto en el ámbito interior como exterior. En todo caso, toda intervención a realizarse en estos bienes deberá contar con el concepto favorable del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales.

Usos: En lo posible, el inmueble deberá conservar el uso para el cual fue diseñado y construido. En caso contrario, éste podrá adecuarse interiormente a un uso que sea compatible con la edificación.

Dicho nivel no permite que a tales inmuebles se les asigne un uso que por sus actividades pudiera derivar en acciones que atenten contra parte de sus componentes o la totalidad de ellas.

Avisos En las edificaciones patrimoniales se permiten avisos que no atenten contra los valores formales y estilísticos de la edificación, tales como en los cerramientos, materiales de acabados y cubiertas. Deberán ser removibles y adosados a la edificación y cumplir con las normas establecidas por la reglamentación que al respecto formule la administración municipal, según lo establecido por el artículo 91 N° 6 de la Ley 136 de 1994.

Cerramientos: Para todas las edificaciones de valor patrimonial, el cambio de los elementos de cierre de sus vanos y sus especificaciones, materiales y tipología, se considera de carácter restringido.

2. Consideraciones generales para el Nivel 2. Se aceptan cambios en los elementos de fachada siempre y cuando no alteren mayormente las características de sus partes componentes en cuanto a volumetría de fachada, altura, materiales, acabados, forma y proporción de vanos, ritmo, verticalidad, horizontalidad, etc. Toda intervención en fachada o cambio de elementos que se quiera realizar, deberá estar orientada a la restitución de sus valores originales externos, independiente de sus características y cambios internos.

Adiciones constructivas: En los inmuebles de valor patrimonial que pertenezcan a este nivel, se podrá permitir adiciones constructivas o adiciones en altura siempre y cuando no alteren la configuración arquitectónica o estilística y armonicen con el

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

resto de la edificación. Para las adiciones en altura que se permitan, se harán exigencias de retiros mínimos desde el paramento.

ARTÍCULO 126. De las normas generales para los sectores de interés patrimonial. Todo nuevo proyecto que se inscriba en estos sectores de interés patrimonial, deberá consultar la reglamentación propuesta en las fichas que deberán ser elaboradas para cada una de las áreas de planeamiento, además de las normas generales que se enuncian a continuación:

Consideraciones generales para el nivel 3. Sectores de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas. En el área urbana del municipio de Montería no se tiene identificado ningún sector de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas, sin embargo, se deberán adelantar estudios relacionados con la identificación y reglamentación de los sitios de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas en el territorio municipal. Dichos estudios serán acogidos por el Plan Especial de Protección Patrimonial. La delimitación y manejo de estos sitios deberán ser aprobados por el Instituto Colombiano de Antropología, ICAN, como entidad delegada para esos fines por el Ministerio de Cultura.

2. Consideraciones generales para el nivel 4. Sectores de conservación urbanística. Los inmuebles que se encuentren en un sector de conservación urbanística, y adicionalmente estén inventariados individualmente por su valor patrimonial, podrán tener un tratamiento de conservación puntual o monumental, según sea el caso, cumpliendo con restricciones normativas adicionales que garanticen la protección de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajístico del sector y el mantenimiento de los componentes formales principales del espacio público. Para ellos se consideran los siguientes criterios normativos:

Parqueaderos en el tratamiento de conservación urbanística: A los inmuebles clasificados como de conservación puntual que se encuentren en sectores de conservación urbanística, no se les exigirá celdas para estacionamiento de vehículos diferentes de las que posea y permita la edificación original.

Usos: Las edificaciones localizadas en sectores con tratamiento de conservación urbanística podrán adecuarse interiormente a nuevas actividades debido a cambios de uso o destinación, cumpliendo las restricciones particulares establecidas para cada edificación patrimonial y el sector en general.

Alturas: Para todos los sectores de conservación urbanística se establecerá una altura máxima de edificación en la correspondiente ficha de normativa general, de acuerdo a las características de la zona.

3. Consideraciones generales para el nivel 5. Sectores de preservación urbanística. Se definen para el territorio municipal las siguientes normas generales en los sectores de preservación urbanística, determinadas por las características de cada uno de ellos así:

Sectores conformados por edificaciones de valor patrimonial y espacio público: Lo constituyen los parques principales de los barrios.

La altura de las edificaciones que conforman el marco del parque o espacio público no deben sobrepasar la altura de la edificación de valor patrimonial. Adicionalmente deben conservarse los paramentos y la arborización existente en el sector. El área de influencia definida para cada sector está constituida por la manzana en la que se ubica el inmueble de valor patrimonial y las demás manzanas que conforman dicho marco, incluyendo las manzanas de los predios en las esquinas y se toma como límite el eje vial.

Sectores de valor patrimonial establecidos por el trazado urbano: Lo constituyen los barrios donde el trazado vial original y la topografía determinan la calidad urbanística y ambiental del sector. Se debe preservar el trazado vial original y la arborización existente. Las edificaciones de valor patrimonial que allí se localizan serán normatizadas en el Plan Especial de Protección Patrimonial.

ARTÍCULO 127. De los elementos de valor patrimonial en la zona rural. Para la zona rural se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

El patrimonio cultural y específicamente el patrimonio arqueológico, y su normativa para el suelo rural, se regirá por lo dispuesto en la Ley 397 de 1997 y lo establecido en el presente Acuerdo en las normas estructurales para los sectores de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas, las cuales se complementarán posteriormente mediante el Plan Especial de Protección Patrimonial, definiendo para la zona rural los sectores de interés patrimonial de preservación y los inmuebles puntuales.

En las distintas áreas de intervención en la zona rural se deberán proteger, conservar, restaurar y mantener todos los elementos que se consideren bienes patrimoniales, bien sean evidencias físicas visibles de caminos antiguos que aún se utilizan como servidumbres de paso, o aquellos elementos que forman parte de la tradición cultural; así como también los hallazgos arqueológicos en subsuelo.

El suelo rural posee elementos patrimoniales que es necesario identificar, valorar e incorporar en el Plan de Ordenamiento como componentes del espacio público, del paisaje y de los servicios colectivos. Las construcciones de haciendas o arquitectura representativa, los caminos, evidencias arqueológicas, monumentos, hitos y todos aquellos elementos que se consideran patrimonio.

ARTÍCULO 128. De los incentivos para los inmuebles declarados de conservación. Planeación debe reglamentar la aplicación de incentivos que permitan y estimulen la conservación del patrimonio, los cuales están relacionados con:

1. Compensaciones
2. El mantenimiento de fachadas o espacio público
3. Creación de fondos municipales para el mantenimiento de los inmuebles a conservar.
4. Exoneración del pago del impuesto de industria y comercio durante un número de años definidos total o parcialmente, en relación con la clasificación del tipo de obra para la intervención que se quiere realizar.
5. Exoneración del pago del impuesto predial durante un número de años definido, total o parcialmente, en relación con la

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

clasificación del tipo de obra para la intervención que se quiere realizar.

6. Exoneración del pago del impuesto de delineación urbana, construcción y complementarios durante un número de años definido, total o parcialmente, en relación con la clasificación del tipo de obra para la intervención que se requiere realizar.
7. Realización de un concurso, avalado por el Centro Filial de Monumentos, para premiar bianualmente a la edificación y el barrio mejor conservados.

ARTÍCULO 129. De las sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas por las normas vigentes, quienes demuelan total o parcialmente inmuebles de conservación, realicen intervenciones sobre los mismos sin la respectiva licencia, destruyan o alteren elementos del espacio público, deben reedificarlos o restituir los elementos alterados, de acuerdo a lo establecido en la normatividad vigente, previa aprobación del anteproyecto arquitectónico por la autoridad competente.

PARÁGRAFO 1. La reconstrucción de los inmuebles de conservación que sean demolidos total o parcialmente, debe realizarse partiendo de la información que sobre él figure en la ficha del mismo y/o haciendo uso de la documentación disponible como manzana catastral, aerofotografías del IGAC, fotografías del inmueble, de la calle y planos.

PARÁGRAFO 2. El término de la reedificación es de dos años, y para la restitución de los elementos alterados un año, contados a partir de la ejecutoria de la providencia que imponga la sanción.

PARÁGRAFO 3. El incumplimiento de los términos señalados da lugar al cobro de una multa equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente para cada día de retardo en la realización de las obras.

PARÁGRAFO 4. Las mismas sanciones se aplicarán a las personas diferentes de los propietarios o poseedores de los inmuebles, que causen daño a éstos.

PARÁGRAFO 5. Las multas previstas con anterioridad, se incrementarán a cinco salarios mínimos mensuales vigentes, cuando el deterioro de la edificación de conservación sea causado intencionalmente.

De la clasificación del suelo

ARTÍCULO 130. Del concepto. El suelo del territorio municipal se clasifica en suelo urbano, suelo rural y suelo de expansión urbana. Al interior del suelo rural podrá establecerse la categoría del suelo suburbano, y en todas las clases de suelo el de protección. La clasificación anterior se realiza acorde con las clases de suelo definidas por la ley 388 de 1997 y se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo, que se anexa a este Acuerdo

ARTÍCULO 131. De las clases de suelo. El presente Acuerdo clasifica el suelo municipal de la siguiente manera:

1. Suelo Urbano. De conformidad con el Artículo 31 de la Ley 388 de 1997, el suelo urbano lo constituyen las áreas del territorio destinadas a usos urbanos en el presente Plan, que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos,

comprendidos en áreas consolidadas con edificación al igual que en las áreas del suelo de expansión que sean incorporadas.

2. Suelo de expansión urbana. Está constituido por la porción del territorio, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución. Este territorio sólo podrá incorporarse al perímetro urbano mediante planes parciales.
3. Suelo rural. Está constituida por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

PARÁGRAFO. Hasta tanto se incorpore el suelo de expansión al perímetro urbano mediante planes parciales, este suelo tendrá usos agropecuarios y forestales.

ARTÍCULO 132. De las categorías de suelo. Se consideran las siguientes categorías:

1. Suelo suburbano: Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.
2. Suelo de protección. Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Corresponden a esta categoría las siguientes áreas:
 - a. Todas las componentes de la Estructura Ecológica Principal conformada por: El Sistema de Áreas Protegidas, los parques urbanos y el área de manejo especial de la ronda del río Sinú. Los elementos que componen esta estructura, clasificados de acuerdo a la definición precedente, están identificados en detalle en el capítulo correspondiente a la Estructura Ecológica Principal.

PARÁGRAFO 1: El suelo protegido incluye, en el caso de ríos, cuerpos de agua o humedales, la ronda hidráulica (30 metros a cada lado del cauce en el caso de quebradas y ríos; y 30 metros en redondo de la cota de crecienta máxima en el caso de humedales, lagunas y embalses), y la zona de manejo de preservación ambiental.

PARÁGRAFO 2: El Comité de Prevención y Atención de Emergencias, complementará y actualizará periódicamente la información sobre delimitación de las zonas a declarar como suelo de protección por su condición de alto riesgo no mitigable. La determinación de tal riesgo obedecerá a estudios de mitigabilidad de riesgo. Los resultados de estos estudios serán enviados a Planeación para su inclusión en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 133. De los perímetros. Para el municipio de Montería se establecen los siguientes perímetros:

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

1. **Perímetro del suelo urbano:** El perímetro urbano se encuentra definido y delimitado en el plano denominado "Clasificación del suelo", el cual hace parte integral del presente Acuerdo y en el Anexo 1. Los centros poblados de los corregimientos definirán su perímetro en un lapso no mayor de un año contado a partir de la vigencia del presente acuerdo. En tanto se realicen los estudios para definirlos se tomará como referencia los que aparecen en el plano Areas de Expansión de los Poblados Nucleados que forma parte integral de este Acuerdo.
2. **Perímetro del suelo de Expansión Urbana:** El perímetro de expansión urbana se encuentra definido y delimitado en el plano denominado "Clasificación del Suelo", el cual hace parte integral del presente Acuerdo.
3. **Perímetro del Suelo Rural.** El perímetro del suelo rural se encuentra definido y delimitado en el plano denominado "Clasificación del suelo", el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 1. El suelo urbano ubicado dentro de la línea de perímetro se inscribirá en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con el fin de que se diferencien los predios urbanos y rurales para el respectivo visto bueno fiscal, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la publicación del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 2. La Administración procederá a determinar, en un lapso no superior a 24 meses, los predios que se localicen fuera del perímetro urbano y que por lo tanto se convierten en de expansión urbana, rural o suburbanos, para que la Secretaría de Planeación Municipal determine los tratamientos a que tienen que ser expuestos de conformidad con el presente acuerdo.

ARTÍCULO 134. De la modificación del perímetro. Los perímetros constituyen normas urbanísticas estructurales del componente general del Plan de Ordenamiento Territorial y por lo tanto solo podrán modificarse conforme al trámite previsto en el parágrafo del artículo 9 del decreto 879 de 1.998 si el Plan de Ordenamiento Territorial vigente tiene prevista dicha modificación y existe un plan parcial elaborado con fundamento en estudios técnicos que la justifiquen. Salvo eventualidades que aceleren la dinámica de crecimiento de la ciudad, la modificación podrá hacerse previa prueba y valoración de dicho crecimiento con base en censos poblacionales de la nación y la existencia del plan parcial correspondiente

Del suelo urbano

ARTÍCULO 135. De los centros poblados. Se adopta la siguiente definición para los Centros Poblados localizados en el Municipio de Montería

Centros Poblados: Son concentraciones de población que generan actividades complementarias tales como comercio y equipamientos, que además tienen el carácter de cabeceras corregimentales y que por lo tanto tienen peso político administrativo dentro de la estructura general del territorio municipal y a partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, tendrán tratamiento de área urbana.

PARÁGRAFO Teniendo en cuenta que algunos Centros Poblados se encuentran localizados en áreas de riesgo, el Plan de Ordenamiento Territorial define como política básica para ellos, el reconocimiento de esta situación, prohibiendo la localización de nuevos usos, equipamientos e infraestructuras y manteniendo los perímetros actuales, sin definir áreas de expansión hasta que se

realice un estudio específico para cada uno de ellos, en los que se definan, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Delimitación de áreas de reserva y protección y rondas hídricas.
2. Delimitación de zonas de amenaza y riesgo.
3. Identificación de áreas de posible expansión
4. Proyectos de Mitigación
5. Inventarios de reubicación
6. Proyectos de reubicación.

ARTÍCULO 136. De las funciones de los centros poblados. Teniendo en cuenta los productos e insumos que ofrece cada corregimiento se clasifican en:

1. Productores y abastecedores de alimentos.
 - a. Hortalizas y frutas. El Sabanal, Garzones, Buenos Aires, Jaraquiel, San Anterito, Patio Bonito, Loma Verde, Pueblo Buho, San Isidro.
 - b. Pancoger: Tres Piedras, Morindó, Santa Lucía, Pueblo Buho, Loma Verde
 - c. Pesca: - De fuentes naturales: Tres Piedras, Tres Palmas, Nueva Lucía
- De estanques: Nueva Lucía, El Sabanal, Jaraquiel, Garzones
2. Abastecedores de víveres y abarrotos.
Las cabeceras de San Anterito, Garzones, Leticia, Las Palmas, Buenos Aires, San Isidro, Loma Verde.
3. Abastecedores de mano de obra y economía informal.
El Cerrito, Nuevo Paraíso, El Sabanal, Guasimal, Guateque y las cabeceras de Loma Verde, Santa Clara, Nueva Lucía y Caño Viejo.
4. Abastecedores de recursos mineros.
Santa Isabel (caliza y mármol), Las Palomas (piedra china) y La Victoria (calcita y balasto).
5. Productores y abastecedores de artesanías, panadería y queso
Martinica (esteras y esterillas), Tres Palmas (pan, queso y mantequilla)

PARÁGRAFO 1. Como parte fundamental de una política de fortalecimiento del sector rural, se plantea la priorización de la inversión en los anteriores centros poblados, haciendo indispensable su dotación con infraestructura básica de servicios públicos domiciliarios y equipamientos colectivos, que les permitan soportar las actividades económicas derivadas de los procesos de recolección, manejo y distribución de productos agropecuarios y las actividades turísticas que se implementarían aprovechando la infraestructura que permitiría el usufructo del paisaje rural del municipio.

PARÁGRAFO 2. Para la localización de equipamientos e infraestructuras en los centros poblados, deben realizarse en forma prioritaria los estudios específicos relacionados con delimitación de áreas de reserva y protección y rondas hídricas, delimitación de zonas de amenaza y riesgo, proyectos de mitigación, inventarios de reubicación y proyectos de reubicación y áreas de transición para la generación de espacio público.

Octubre 31 de 2002**Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.**

ARTÍCULO 137. De los núcleos poblacionales rurales. Se definen como aquellos sitios del municipio en los que se han generado concentraciones de población pero que por sus características no alcanzan la categoría de centros poblados y el tratamiento como suelo urbano.

PARÁGRAFO 1. Como proyecto prioritario se define la realización de estudios específicos para definir el carácter y vocación para poder definir su eventual incorporación a la categoría de centro poblado.

PARÁGRAFO 2. Hasta la realización de los estudios propuestos, se establece una restricción al desarrollo de cualquier equipamiento e infraestructura.

ARTÍCULO 138. De las áreas municipales en amenaza por inundación. Las áreas municipales que se encuentran en amenaza de inundación por desbordamiento de cauces naturales son aquellas localizadas en inmediaciones de los ríos y quebradas existentes en el municipio de Montería, y principalmente las que se localizan en sectores aledaños al río Sinú.

PARÁGRAFO: Las áreas a que hace referencia el presente artículo se encuentran identificadas en el plano denominado "Amenazas y riesgos". El Comité de Prevención y Atención de Emergencias completará en el término de dos (2) años contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, la información relacionada con las áreas urbanas en amenaza por inundación por otros cursos de agua en el Municipio.

ARTÍCULO 139. De las medidas para mitigar el riesgo de inundación. El Plan establece como medidas de mitigación de riesgos por inundación las siguientes:

1. Medidas estructurales: consistentes en la adecuación hidráulica del río donde se requiera, y la construcción de obras de drenaje de aguas residuales y aguas lluvias.

2. Medidas no estructurales: consistentes en la aplicación de programas de inspección y mantenimiento del sistema de alcantarillado y de las obras de control de inundaciones, al igual que los planes de emergencia de preparación para las inundaciones, monitoreo y alarma, medidas de post-inundación y programas de educación a la comunidad.

ARTÍCULO 140. De las medidas estructurales para mitigar el riesgo por desbordamiento del río Sinú. Aunque el riesgo es mínimo desde que entró en operación Urrá I, se deben realizar las obras prioritarias para disminuir el riesgo de inundación por desbordamiento en las zonas aledañas al río Sinú corresponden a la adecuación hidráulica del río y a las obras para el drenaje de las aguas lluvias y residuales.

ARTÍCULO 141. De las obras para el drenaje pluvial y sanitario. Las obras de drenaje de alcantarillado previstas por PROACTIVA permitirán la evacuación de las aguas lluvias y residuales de la ciudad disminuyendo el riesgo de inundación.

El Plan de Ordenamiento Territorial determina como prioritarias la construcción de las obras de drenaje pluvial y sanitario en la zona sur-occidental de la ciudad y en la margen izquierda del río Sinú. Estas obras deberán desarrollarse a corto, mediano y largo plazo y de forma simultánea.

ARTÍCULO 142. De las áreas rurales en amenaza por inundación. El presente acuerdo identifica las siguientes áreas

rurales que se encuentran en amenaza de inundación por desbordamiento de cauces naturales.

Corregimiento Caño Viejo Palotal - Cabecera, El Floral, El Vidrial
Corregimiento Santa Lucía - Los Cedros
Corregimiento Martinica - Cabecera
Corregimiento Leticia - El Tronco
Corregimiento Guasimal - Cabecera
Corregimiento Las Palomas - Cabecera, Florisanto, Bronquelito
Corregimiento Jaraquiel - Cabecera, El Guineo
Corregimiento Sabanal - Cabecera, El Claval, El Faro, La Risueña, El Tapao

Corregimiento El Cerrito - Cabecera
Corregimiento Nueva Lucía - Ensenada de Hamaca
Corregimiento Guateque - San Jerónimo
Corregimiento San Isidro - Cabecera
Corregimiento Santa Isabel - Cabecera
Corregimiento Tres Palmas - Cabecera
Corregimiento Tres Piedras - Cabecera, Currayao, El Torno, Maracayo.
Corregimiento Garzones - Cabecera, Aguas Negras, Arenal, Boca de la Ceiba, Buenaventura, Las Babilas.

ARTÍCULO 143. De las áreas urbanas en amenaza por remoción en masa. La amenaza alta por remoción en masa se presenta principalmente en las áreas de extracción minera (canteras), rellenos, las laderas marginales de cauces en los cerros y en otros sectores que por condiciones naturales o actividad antrópica presentan alta probabilidad de deslizamientos.

Estas zonas se localizan fundamentalmente en Sierra Chiquita, Las Colinas, Policarpa, Alfonso López, Araujos.

PARÁGRAFO 1. Se define como prioritaria la ejecución de programas de mitigación o eventual reubicación, además realizar estudios específicos y a mayor escala, para definir concretamente las acciones a ejecutar de acuerdo con las condiciones particulares de cada sitio.

PARÁGRAFO 2. Con el objeto de garantizar la seguridad de los habitantes, es conveniente que todos los desarrollos urbanísticos, infraestructuras, o equipamientos que se lleven a cabo en zona rural y que se encuentren en áreas de amenaza por remoción en masa o deslizamiento, cuenten con un estudio específico que determine su vulnerabilidad a estos eventos y establezca los aislamientos o condiciones de mitigación.

ARTÍCULO 144. De las medidas estructurales para la mitigación del riesgo en las zonas de explotación minera. Las áreas actuales de explotación minera que cuentan con licencia expedida por la CVS, deberán llevar a cabo planes de restauración geomorfológica que deben ser desarrollados simultáneamente a la explotación y hasta el vencimiento de dicha licencia. Se debe garantizar siempre la estabilidad geotécnica del sector.

PARÁGRAFO. La CVS y la Administración municipal deberán adelantar en un plazo no superior a dos años el Plan de Ordenamiento Minero.

ARTÍCULO 145. De las medidas estructurales para la mitigación del riesgo en las zonas aledañas a las quebradas en el Cerro. Se establecen como prioritarios los programas para la protección y control de los cauces de las quebradas del Cerro, a saber:

1. Programa para el despeje de rondas.
2. Programa para la adecuación y conservación de rondas.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

3. Construcción y mejoramiento de las redes de alcantarillado sanitario y pluvial.

ARTÍCULO 146. De las zonas prioritarias sujetas a análisis de riesgo en el municipio. La Secretaría de Planeación adelantará progresivamente los estudios para mantener actualizada la información que permita definir el riesgo mitigable y no mitigable en la totalidad de las áreas del municipio.

Sobre estas áreas, ésta entidad debe llevar a cabo en el mediano plazo los estudios que permitan establecer las medidas para la mitigación del riesgo.

PARÁGRAFO 1. Los resultados de los estudios de riesgo se incorporarán progresivamente al Plan, previo acuerdo entre el Municipio y la CVS.

ARTÍCULO 147. Del monitoreo de amenazas. Se deben implementar, bajo la coordinación de Planeación, las siguientes acciones:

1. Crear redes de monitoreo hidrometeorológico y geotécnico para definir acciones de prevención y alertas tempranas.
2. Mejorar el conocimiento sobre la amenaza sísmica a través de monitoreo de la red de acelerógrafos.
3. Diseñar e implementar un sistema de información de riesgos que permita la actualización permanente de estudios, tratamientos y gestión de los mismos.

ARTÍCULO 148. De las políticas para la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo. Son políticas para reubicación de familias en riesgo las siguientes:

1. Dar prioridad a los programas de reubicación de las familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable por inundación y/o remoción en masa identificadas por el Comité de Prevención y Atención de Emergencias.
2. Incluir en el programa de reubicación las familias localizadas en las áreas requeridas para la construcción de obras de mitigación de riesgo de beneficio común.

ARTÍCULO 149. De la rehabilitación de zonas desalojadas por alto riesgo. Los predios adquiridos en el programa de reubicación de familias localizadas en zonas de alto riesgo deberán ser demarcados y señalizados, para evitar su ocupación y entregarlos a las entidades encargadas del control y protección ambiental, para su manejo.

ARTÍCULO 150. Del condicionamiento para futuros desarrollos urbanísticos. Para los futuros desarrollos urbanísticos en zonas de amenaza alta y media por fenómenos de remoción en masa e inundación se establecen los siguientes condicionamientos:

1. Para la solicitud de licencias de urbanismo y construcción se debe anexar al estudio de suelos un análisis detallado de amenazas y riesgos para el futuro desarrollo, el cual debe incluir el diseño de las medidas de mitigación.
2. Para la solicitud de licencia de ventas, se requiere tener implementadas las medidas de mitigación propuestas, las cuales deberán garantizar la estabilidad, funcionalidad y habitabilidad de las viviendas.

PARÁGRAFO: Planeación Municipal emitirá los términos de referencia a seguir para los estudios a que hace referencia el presente artículo.

ARTÍCULO 151. De la obligatoriedad de análisis de riesgos. Todas las entidades públicas y privadas encargadas de la prestación de los servicios públicos, que ejecuten obras de gran magnitud o que desarrollen actividades industriales o de cualquier naturaleza que sean peligrosas o de alto riesgo, así como las que específicamente determine el Comité de Prevención y Atención de Emergencias, deberán realizar análisis de riesgos, que contemplen y determinen la probabilidad de ocurrencia de desastres en sus áreas de jurisdicción o de influencia.

ARTÍCULO 152. De la zonificación sísmica en el municipio. Para toda la extensión del Municipio de Montería se ha establecido un Grado de Riesgo por Amenaza Sísmica Intermedio, lo que implica la aplicación obligatoria del Código Colombiano de Construcciones Sismoresistentes –LEY 400 1998 – y sus decretos reglamentarios, o las normas que lo modifiquen y adicionen, para las construcciones y edificaciones de cualquier índole que se levanten en el municipio, con el fin de reducir la vulnerabilidad. No se requiere el establecimiento de categorías de uso.

ARTÍCULO 153. De la microzonificación sísmica del área urbana de Montería. En el área urbana de Montería se adelantará en el término máximo de 24 meses el estudio de microzonificación sísmica a cuyas disposiciones basadas en el Código Sismorresistente deberán acogerse las construcciones y edificaciones de cualquier índole que se levanten en la ciudad

ARTÍCULO 154. De las zonas urbanas de riesgo recuperable o mitigable. Son zonas con niveles de riesgo medio y bajo que, a costos económicos, sociales y ambientales razonables, son susceptibles de ser mejoradas y rehabilitadas o recuperables en su totalidad, mediante la ejecución de un plan integral de obras de control y protección que permitan mitigar o reducir el riesgo a niveles tolerables. Así mismo se consideran aquellos sectores cuya inestabilidad está asociada a las características urbanísticas propias de los asentamientos, ya sea por carencia o deficiencia en su infraestructura básica, inadecuadas prácticas constructivas o por la misma tipología y calidad de las construcciones. Las áreas que se incluyen dentro de las zonas de riesgo recuperable se señalan en los componentes urbano y rural.

ARTÍCULO 155. De las zonas urbanas de alto riesgo recuperable o mitigable en suelo urbano. Las zonas de alto riesgo recuperable o mitigable, localizadas en el área urbana del municipio, son las siguientes:

PARÁGRAFO. Las zonas anteriormente consagradas, sólo podrán ser utilizadas para el uso urbano una vez se realicen las obras de mitigación, de acuerdo a las disposiciones y criterios que se describen en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 156. Del manejo de las zonas de riesgo recuperables o mitigables. Las zonas caracterizadas como de moderadas restricciones geológicas o potencialmente inestables y de nivel de riesgo medio o bajo, se delimitarán e identificarán como áreas recuperables y podrán ser objeto de programas de titulación y de reordenamiento en su infraestructura básica.

El manejo de estas áreas, así como las obras que se requieren para su recuperación, están condicionados a las características particulares de cada terreno y de la infraestructura existente, a partir de las siguientes acciones básicas:

Delimitación y caracterización de las áreas identificadas y seleccionadas como recuperables.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

Censos de población y de vivienda, diagnóstico de la calidad y estado de la vivienda e inventario de la infraestructura existente.

Definición e implementación de las obras civiles y actuaciones urbanísticas necesarias para la mitigación del riesgo.

Realización de procesos de concertación con la comunidad afectada, para lograr el compromiso con el programa y la protección y mantenimiento de las obras ejecutadas.

Para la ejecución de programas de vivienda o cualquier otro tipo de intervención urbana en estas áreas, deben adoptarse metodologías basadas en criterios urbanísticos ajustados a la morfología y restricciones de los terrenos y diseños básicos que se acojan al NSR-98 decreto 33 de 1998 (ley 400 de 1997), lo cual permitirá desarrollos armónicos y seguros con mínimo deterioro ambiental del entorno.

Estas zonas podrán ser objeto de programas de reordenamiento urbanístico, cubrimiento con servicios públicos básicos, mejoramiento barrial, titulación y otorgamiento de licencias de construcción, una vez hayan sido reducidos los niveles de amenaza con obras de protección específicas.

ARTÍCULO 157. De las áreas de amenaza inducida. Son áreas donde la acción humana (obras de infraestructura) implica la generación de una amenaza para los habitantes del municipio y/o sus actividades. La construcción de infraestructura como las redes de transmisión eléctrica, de conducción de petróleo (oleoductos) y gas (gasoductos), en beneficio de la nación, involucra áreas de corredor de mitigación del riesgo y disminución de la vulnerabilidad. Estas áreas corredores están determinadas por las instituciones encargadas de su planeación y construcción, pero aun así, deben ser concertadas con el municipio, CVS y el Comité para la Prevención de Riesgos y Atención de Desastres. Son áreas eminentemente prohibitivas para cualquier uso diferente al estipulado en el momento de construirse como el de protección y aislamiento de la obra (minimización del riesgo).

1. Áreas de Influencia de las líneas de alta tensión.
2. Áreas de Influencia de las redes principales de gas domiciliario.
4. Área de Influencia de los tanques de almacenamiento de agua.
5. Áreas de Influencia de las subestaciones eléctricas.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Planeación en coordinación con las empresas de servicios públicos, definirá para cada caso específico los aislamientos y tratamientos requeridos.

PARÁGRAFO 2. Las áreas de aislamiento o los tratamientos que deban realizarse para mitigar los riesgos, serán asumidos por las respectivas empresas prestadoras del servicio

Del suelo de expansión

ARTÍCULO 158. Del suelo de expansión. Definición. Se define como suelo de expansión las áreas del territorio municipal aptas para desarrollos urbanos que se van a habilitar como tales a corto, mediano o largo plazo.

Dichos suelos podrán ser urbanizados y construidos simultáneamente, según el caso, para dotarlos de infraestructura vial, de transporte, servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social, utilizando para este fin los procedimientos e instrumentos que establece la ley y el Plan de Ordenamiento Territorial.

El desarrollo de las áreas de expansión sólo podrá realizarse mediante la formulación y adopción de planes parciales. La dotación de espacios públicos y equipamientos, las infraestructuras viales, de servicios públicos y el transporte, se realizarán de acuerdo con lo establecido en el presente Plan de Ordenamiento y el plan parcial. La ejecución de las áreas de expansión podrá realizarse por etapas.

PARÁGRAFO. Las áreas determinadas como de expansión se incorporarán progresivamente al suelo urbano, una vez hayan sido urbanizadas de acuerdo con el respectivo plan parcial.

Del suelo rural

ARTÍCULO 159. Del suelo rural. Definición. Son los terrenos no aptos para el uso urbano, por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, así como usos recreativos. En concordancia con lo anterior, el área rural excluye de esta denominación las áreas urbanas y las de expansión.

Se clasifica como suelo rural el territorio delimitado como tal en el plano de Clasificación del Suelo. Al interior del suelo rural se delimitan las clases de suelo de protección y suelo suburbano. Existen igualmente zonas de riesgo mitigable al interior de estas clases, para las cuales deberán llevarse a cabo las correspondientes obras de mitigación para que puedan ser desarrollados.

ARTÍCULO 160. De las restricciones en las zonas de riesgo recuperable o mitigable en suelo rural. Las zonas de riesgo recuperable o mitigable localizadas en el suelo rural sólo podrán ser utilizadas para el uso rural una vez se realicen las obras de mitigación.

ARTÍCULO 161. De la aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo. La aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo en el área rural y en las zonas de expansión se clasificará de la siguiente manera:

Áreas con restricciones geológicas leves (estables dependientes, utilizables). Son zonas relativamente estables por sus condiciones naturales, pero que por su conformación geológica, geomorfológica y topográfica son susceptibles a sufrir procesos geológicos puntuales o de poca magnitud o verse afectados por el manejo inadecuado y/o evolución de sectores aledaños. Puede requerirse la realización de acciones puntuales de estabilización de carácter preventivo. Las restricciones para su desarrollo se derivan de las condiciones geotécnicas de los diferentes materiales que constituyen el subsuelo, las cuales deben ser analizadas en un estudio geológico - geotécnico o sismogeotécnico de detalle; además requieren pautas técnicas de manejo que permitan conservar su estabilidad.

Áreas con restricciones geológicas moderadas (estabilidad condicionada o potencialmente inestables). Son terrenos que por sus condiciones geológicas, geomorfológicas y topográficas evidencian manifestaciones de inestabilidad o que presentan problemas debido a la forma como han sido intervenidos por las acciones antrópicas; sin embargo con algunas medidas correctivas y preventivas específicas, tales como: la protección de los taludes de corte y lleno y el drenaje de las zonas de encharcamiento y del agua de escorrentía, se pueden mejorar sus condiciones para ser utilizados en programas urbanísticos. Además los diseños urbanísticos deben adecuarse a las características específicas de los terrenos utilizando tecnologías constructivas adecuadas. La densificación acelerada y no planificada de estas zonas pueden incrementar su deterioro y el de su entorno. También se hace necesaria la ejecución de estudios específicos para evaluar sus características geomecánicas.

Áreas con restricciones geológicas severas (inestables no utilizables). Son áreas afectadas por procesos geológicos activos e inactivos o que se consideren susceptibles a procesos de remoción en masa e inundación y que presentan un alto grado de deterioro que

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

en caso de ser posible su recuperación implicaría grandes inversiones. Se considera que la factibilidad de ubicar en estas zonas o en parte de ellas desarrollos urbanísticos, estará supeditada a la ejecución de un estudio geotécnico de detalle e hidrológico y a la realización de las obras de protección y estabilización requeridas por el mismo. Las áreas que dicho estudio determine como no aptas para vivienda deben tener un uso de protección, tales como parques o senderos ecológicos, áreas de reforestación, entre otros.

Zonas estables e inestables de manejo especial (áreas no utilizables). Corresponden a esta categoría de terreno los cañones y franjas de retiro de las corrientes de agua natural, áreas de protección y seguridad próximas a terrenos inestables, sectores de pendientes altas a escarpadas, áreas de interés ambiental, entre otras. Son áreas que deben considerarse como de manejo especial y que requieren un uso específico buscando su protección y conservación.

En los suelos de expansión clasificados como zona E y ocupados intensamente con vivienda no se permitirá el fraccionamiento de los predios, solo se autorizará una vivienda por predio. En suelo rural solo se permitirán las adiciones y reformas en las viviendas existentes, no se aprobarán nuevas destinaciones.

Zonas estables - utilizables con restricciones. Terrenos de pendientes fuertes con sectores puntuales aptos de pendientes suave - moderada, que se les debe asignar un uso de manejo ambiental (baja ocupación/alta densidad).

PARÁGRAFO. El municipio adelantará en un término no superior a quince meses un estudio detallado de la geología y las implicaciones de ésta en la posible contaminación de acuíferos, tubificación en el áreas urbana, recursos minerales, entre otros.

Del suelo suburbano

ARTÍCULO 162. Del suelo suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1.993 y la Ley 142 de 1.994.

El suelo suburbano está delimitado en el plano Clasificación del Suelo.

Del suelo de protección

ARTÍCULO 163. Del suelo de protección. Constituido por las zonas y terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

ARTÍCULO 164. De las categorías de suelo de protección. Se establecen como Suelo de Protección las siguientes categorías.

Áreas de aptitud forestal

Áreas de protección a nacimientos de corrientes naturales de agua

Retiros a corrientes naturales de agua

Zonas de alto riesgo no recuperable y otras áreas de protección.

Áreas ecológicas y otras áreas de importancia ambiental y paisajística

Áreas de reserva para la ubicación de servicios públicos

PARÁGRAFO 1. También se consideran áreas de protección aquellas zonas que, atendiendo la clasificación antes señalada, sean definidas por las autoridades ambientales acorde con sus competencias y procedimientos.

PARÁGRAFO 2. La definición de nuevas zonas de protección o la revisión de las declaradas en este Acuerdo, se establecerá luego de adelantarse estudios puntuales de caracterización geológica y geotécnica, que incluirán evaluaciones de la estabilidad relativa y de la aptitud geológica para el uso de los terrenos. Los niveles de riesgo serán determinados mediante análisis de amenaza y vulnerabilidad ante fenómenos naturales o producidos por la intervención del hombre.

ARTÍCULO 165. De las áreas de aptitud forestal. Son áreas de aptitud forestal la zona de propiedad pública o privada reservada para destinarla exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales protectoras, protectoras - productoras y productoras, de acuerdo con las características y propiedades del suelo y su ubicación en el municipio.

Las áreas de aptitud forestal tienen una importancia trascendental en la conservación y preservación de especies, hábitat y ecosistemas, forman parte de los elementos estructurantes de carácter físico y determinan la utilización del suelo a la siembra de especies forestales.

ARTÍCULO 166. De las áreas de protección a nacimientos de corrientes naturales de agua. Es el área donde las aguas subterráneas afloran o brotan en forma natural, dando origen a manantiales y corrientes de agua. Se definen como áreas de protección de nacimientos de corrientes naturales de agua las áreas circundantes a dichos afloramientos. Para los nacimientos de quebradas la faja de retiro será de cien (100) metros de conformidad con lo establecido en el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente.

ARTÍCULO 167. De los retiros a corrientes naturales de agua. Se entiende por zona de retiro una faja lateral de terreno paralela a las líneas de máxima inundación o a los bordes del canal natural o artificial, cuyas funciones básicas son: servir como faja de protección contra inundaciones y desbordamientos y conservar el recurso hidrológico; brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el cañón de la corriente natural; hacer posibles servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento del cauce; proporcionar áreas ornamentales, de recreación y para senderos peatonales ecológicos. La dimensión de los retiros es variable, partiendo de un retiro mínimo de protección de diez (10) metros, medidos en proyección horizontal con relación al borde de aguas máximas periódicas de la corriente natural si se tienen registros hidrológicos o en su defecto con relación a los bordes superiores del canal natural o artificial, hasta fajas máximas de treinta (30) metros. La definición y manejo de los retiros a corrientes naturales de agua se hará acorde con las disposiciones señaladas en el presente Plan de Ordenamiento.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

ARTÍCULO 168. Del manejo de las zonas de alto riesgo no recuperables. En general las zonas identificadas como de alto riesgo no son aptas para la construcción de viviendas u otro tipo de edificaciones. Las zonas caracterizadas por serias restricciones geológicas e identificadas mediante estudios geológicos, geotécnicos, hidrológicos y por el análisis de amenaza y vulnerabilidad, en caso de estar ocupadas con asentamientos, deberán ser objeto de programas de reubicación hacia otros sitios. Las áreas motivo de intervención serán destinadas a programas de reforestación.

Se prohíbe todo tipo de construcciones, obras de infraestructura vial y dotación de servicios públicos, tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía en los sectores definidos como no recuperables. Igualmente no se permite la modificación de la topografía natural del terreno con banqueos, cortes para vías y senderos y movimientos de tierra, depósitos de escombros, explotaciones de canteras, areneras, gravilleras y otras fuentes de material aluvial o de peña, así como la tala de especies arbóreas.

Las zonas catalogadas como de riesgo no recuperables no podrán ser objeto de programas de legalización, titulación, otorgamiento de licencias de construcción, mejoramiento y prestación de servicios públicos individuales y reordenamiento urbanístico. Estas áreas deben ser incluidas en programas de reubicación y luego de desalojadas, entregadas a las entidades competentes para su tratamiento y cuidado, con el fin de evitar una nueva ocupación o que se conviertan en áreas de amenaza externa para otras zonas aledañas.

Los terrenos en zonas de alto riesgo no recuperables se deberán mantener con la cobertura vegetal existente o establecer en ellos plantaciones con vegetación nativa o exótica.

PARÁGRAFO. Mientras se realicen los procesos de relocalización o reubicación de las familias asentadas en dichas zonas, éstas podrán ser objeto de programas de prevención y mitigación de desastres, tendientes a reducir la amenaza externa y el grado de vulnerabilidad de la población allí ubicada, mediante la construcción de obras civiles preventivas y correctivas específicas.

ARTÍCULO 169. De otras áreas de protección. Zonas estables e inestables de manejo especial. Corresponden a esta categoría de terreno los cañones y fajas de retiro de las corrientes naturales de agua, áreas de protección y seguridad próximas a terrenos inestables, sectores de pendientes altas a escarpadas, áreas de interés ambiental, entre otras. Son áreas que deben considerarse como de manejo especial y que requieren un uso específico buscando su protección y conservación.

ARTÍCULO 170. De las áreas de reserva para la ubicación de servicios públicos. Incluyen los predios que por su destinación actual o futura, debidamente programada, forman parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de la infraestructura requerida para la provisión de los servicios públicos domiciliarios. La determinación de estas áreas se realizará por las entidades competentes acorde con las disposiciones que regulan la materia.

De los lineamientos de proyectos y tratamientos estratégicos

ARTÍCULO 171. Del concepto. Los proyectos y tratamientos estratégicos que presenta el Plan de Ordenamiento Territorial son un conjunto de actuaciones orientadas a la obtención de los principales objetivos estratégicos del Plan, ya que pueden modificar un problema crítico o aprovechar un potencial especial, contribuyendo a generar impactos significativos en la estructura espacial y a orientar favorablemente el desarrollo. Aportan a la consolidación del sistema

estructurante y a la construcción del modelo o proyecto de ciudad, por tanto deberán ser iniciados en el corto, mediano y largo plazo, en aplicación de los contenidos de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 172. De los proyectos que contribuyen a la consolidación de la plataforma competitiva urbana. Los siguientes son los proyectos que participan en la realización de este objetivo. Se dividen en proyectos regionales y locales. En algunos de los proyectos regionales enunciados a continuación, participa directamente el municipio de Montería en otros ofrece apoyo o respaldo.

Proyectos regionales:

Vía a Pueblo Buho y departamento de Antioquia

Terminal de Transporte y Central de Abastos

Variante de Invías

Corredor multimodal del río Sinú

Relocalización del sitio de disposición final de basuras

Proyectos locales

Museo Educativo de Ciencia y Tecnología. Localizado en el sector vecino a la Universidad de Córdoba y el corredor de servicios del río. Incluiría espacios públicos articulados a grandes equipamientos vecinos, salas para exposiciones temporales, laboratorio y talleres pedagógicos y de divulgación científica; su desarrollo sería gradual a partir de la adecuación de una plaza con calidad ambiental como espacio público y el amoblamiento requerido para facilitar su utilización múltiple, y contribuir a la vitalidad del sector.

Bulevar del río Sinú. Proyecto dirigido a consolidar en condiciones de alta calidad urbanística y con dotación de usos complementarios el sector central

Centro de negocios. Orientado a promover la localización de actividades empresariales y comerciales modernas en el sector central, contiguo al centro cívico y comercial, aprovechando la oportunidad que ofrece el sector de generar nuevos desarrollos y su localización estratégica de borde de río.

Ciudadela industrial agropecuaria. Proyectada para facilitar la localización de actividades agroindustriales no contaminantes en la zona norte de la ciudad aprovechando la vía de acceso a Montería y la cercanía del aeropuerto y el río Sinú.

Palacio de Exposiciones.

Granja Integral Piloto. Cercana a la vía Guateque en la zona sur-occidental de la ciudad como ensayo y experiencia piloto que permita tomarla como modelo para repetirla en la zona rural.

Estadio de Fútbol. Ubicado en la zona sur-occidental en el Parque La Estancia para ofrecer espectáculos masivos para 15.000 personas.

Octubre 31 de 2002**Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.**

Ciudadela Cultural y Centro cultural. Localizada en el Parque Central y concebida como la agrupación de un conjunto de espacios y servicios cultural que se conviertan en un lugar de convocatoria para la realización de estas actividades.

Jardín Cementerio. Para ofrecer a la ciudadanía un servicio funerario moderno y complementario de los actuales cementerios que, entre otras cosas, ya están a punto de ser clausurados o ya lo han sido. Se localiza sobre la vía Planeta Rica entre el Coliseo de Ferias y el Centro de Orientación Juvenil.

ARTÍCULO 173. De los proyectos de recuperación de calidad ambiental

Laguna de oxidación sur-oriental. Con el fin de viabilizar la construcción del alcantarillado para la zona sur oriental de la ciudad.

Laguna de oxidación noroccidental. Proyecto de gran importancia para poder construir el sistema sanitario de la margen izquierda del río Sinú

Reforestación y conformación de bordes de protección. Orientado a proteger ambiental y paisajísticamente los bordes superiores, las laderas de Sierra Chiquita y zonas perimetrales de la ciudad, mediante la configuración de unos cordones verdes que actúen como contenedores del desarrollo urbano. Hacia este objetivo se procurará canalizar acciones de reforestación.

Valoración y recuperación ambiental de Sierra Chiquita y sus ciénagas. Proyecto tendiente a focalizar las futuras acciones a emprender sobre los cerros, a su recuperación como hitos ambientales y a aprovecharlos como componentes del espacio público de la ciudad. Con el objetivo común de convertirlos en espacios educadores, las actuaciones sobre ellos incluyen la reforestación, el control a su indebida apropiación y la dotación de los elementos necesarios para utilizarlos racionalmente en actividades turísticas, recreativas y de esparcimiento.

Integración urbana del río. Proyecto orientado a detectar oportunidades específicas de intervención en el corredor del río, tendientes a elevar su calidad espacial y paisajística, y su adecuada integración con los desarrollos urbanísticos y las centralidades aledañas, incluyendo y mejorando la integración entre las márgenes del río.

Abastecimiento de agua potable y saneamiento hídrico en la zona rural (aguas residuales). Proyecto orientado a proporcionar agua potable y a evitar que se sigan contaminando las aguas superficiales y subterráneas de la zona rural, fuente potencial de abastecimiento de acueductos rurales y urbanos. Consiste en la elaboración de un estudio de sistemas y tecnologías apropiadas para solucionar la problemática del abastecimiento de agua potable y del saneamiento hidrológico, asociada a la disposición y manejo de aguas residuales en el área rural del municipio de Montería, planteando alternativas de tratamientos colectivos o individuales.

De él se derivan propuestas de acciones preventivas y correctivas que permitirán el ordenamiento adecuado de las zonas suburbanas, núcleos veredales y otros asentamientos de la zona rural. Para cada una de las alternativas deberá realizarse el análisis de costo – beneficio, la capacidad de pago de los usuarios, los prediseños de redes y las plantas de tratamiento de agua y la formulación de

ensayos pilotos que garanticen después la implementación a gran escala de la(s) solución(es) a adoptarse.

El proyecto a realizarse en el mediano plazo, tiene connotación tanto ambiental como de salubridad y su objetivo básico es el de contribuir a mejorar la calidad de vida de la población rural.

Concentraciones escolares. Distribuidas por todo el territorio municipal para ofrecer educación tecnicificada en ganadería y agricultura en la zona rural y especializada en oficios de carácter urbano en el caso de concentraciones ubicadas en la zona urbana.

Parque ecológico Sierra Chiquita y mirador. Además de ser un proyecto de carácter ambiental tiene un objetivo turístico que promoverá la creación de empresas relacionadas con el turismo.

Proyectos MIRS. Un conjunto de centros estratégicos de acopio de materiales reciclables y productores de compostage, centros regionales de acopio y centros de procesamiento configuran parte de la estrategia para el manejo integral de los residuos sólidos.

ARTÍCULO 174. De los proyectos de resignificación urbana.

Plan especial del Centro Tradicional y representativo urbano. Proyecto orientado a mejorar la calidad urbanística y ambiental del centro y a la recuperación de su significación y de su capacidad de convocatoria para todos los sectores sociales de la ciudad, mediante la integración coherente de las diversas intervenciones en gestación o en marcha a su interior o en su periferia inmediata y la protección y potenciación de su patrimonio cultural.

Proyecto eje cultural-recreacional del río. Dirigido a fortalecer el componente cultural del centro y a darle a esta vía el carácter de eje integrador de la ciudad, como parte de la estrategia de consolidación del centro urbano. Teatro Municipal, Palacio de exposiciones.

Recomposición del espacio urbano de la Alcaldía y la Gobernación. Proyecto dirigido a completar, mejorar, armonizar y vincular efectivamente los desarrollos urbanísticos de los sectores donde se localizan las principales actividades representativas e institucionales de la ciudad. El área de intervención propuesta está limitada por la calle 24 hasta la 32 y por la carrera 1 hasta la sexta.

La formulación de este proyecto incluirá acciones de mejoramiento del espacio público de la Alcaldía y la Gobernación y su conexión con el sector complementario aledaño al río, creando allí nuevos espacios públicos integradores de sus equipamientos de ciudad y generando desarrollos que refuercen su vocación institucional y cultural. Entre ellos puede incluirse vivienda compatible con los usos de hotelería y actividades comerciales y de negocios complementarios que constituyan el "Centro de Negocios" que se desea promover en el sector.

El proyecto contempla también actuaciones e intervenciones estratégicas sobre el borde del río, con miras a enriquecer su calidad ambiental y de espacio público para la apropiación cotidiana y peatonal, a la vez que mejorar la imagen de la ciudad a promover para inversionistas y visitantes.

Espacio cívico del Parque Laureano Gómez. Dirigido a continuar y complementar el proceso de recuperación de la calidad ambiental y

urbanística de este espacio, componente importante de la memoria histórica de la ciudad. El proyecto incluye la adecuación del espacio público central con características de parque cívico, la recuperación y reutilización de los edificios circundantes de valor patrimonial o con características de hito y su vinculación con el río.

Ludotecas

Museo de Córdoba. Proyecto de intervención urbana. Comprende también la adecuación de una plazoleta de esculturas monumentales en su área adyacente. Aspira a generar la integración del sistema cultural urbano, a continuar la intervención sobre el eje de la avenida del río, a convertirse en generador o detonante de la recuperación de la significación del centro tradicional y representativo y a convertirse en factor clave para la promoción de la ciudad.

ARTÍCULO 175. De los proyectos de generación de equilibrio urbano.

Sistema de transporte masivo. Proyecto planteado para iniciarse en el mediano plazo y terminar de implementarse en un plazo superior al horizonte del plan. Se dirige a optimizar la utilización de un sistema de transporte masivo (tipo Transmilenio) a lo largo de algunos de los principales ejes viales estructurantes de la ciudad.

El sistema global de transporte masivo así configurado cubriría toda el área urbana, llegando a los sectores periféricos de alta densidad poblacional, conectando centralidades y corredores de transporte complementarios. Las prioridades de implementación de sus componentes estarían ligadas a las que se establezcan para el sistema de centralidades y para las actuaciones de redensificación y expansión del crecimiento urbano.

Centros de equilibrio norte y sur. Propuesta de generación de dos centralidades nuevas, orientadas a equilibrar el sistema de centralidades de la ciudad, a consolidar el corredor metropolitano del río, y a constituirse en núcleos conectores del sector oriental y occidental de la ciudad con el río. La centralidad propuesta para el sur consolidará y mejorará los desarrollos vecinos, se plantea como una actuación dirigida a dotar de equipamientos y servicios de calidad a la zona sur de la ciudad, contribuyendo a la articulación de sus centros principales de actividad. Ambos centros de equilibrio se plantean como de segunda jerarquía en el conjunto de la ciudad, con proyección al área urbana y albergarían actividades mixtas con presencia de comercio, vivienda y una rica dotación de espacio público.

Mejoramiento conexión vial a los corregimientos. Proyecto orientado a mejorar el acceso a los corregimientos, dotándolos de una conexión eficiente. Se tiene previsto avanzar a mediano plazo.

Espacios públicos en el sur y en la margen izquierda. Dirigido a mejorar la situación actual de déficit de espacio público de convocatoria en la zona sur-oriental y en la margen izquierda de la ciudad, en sitios que cuenten con buena accesibilidad y cobertura de transporte público. En el desarrollo del proyecto se identificaron de manera preliminar centralidades de diversa jerarquía que plantean necesidades prioritarias de espacio público.

Puente urbano sobre el río Sinú. Localizado sobre las calles 41 y 42 para establecer un equilibrio en la comunicación entre las dos márgenes del río a nivel urbano complementando y descongestionando el actual puente sobre la calle 20.

Minorista pesquera, plaza de mercado en los predios del Idema y otros centros de abastecimiento. Son proyectos que permitirán obtener un equilibrio en el servicio de abastecimiento de la ciudad distribuidos estratégicamente en las distintas zonas urbanas.

ARTÍCULO 176. De los proyectos de planes parciales de tratamientos estratégicos. Proyectos de intervención urbana planteados como pruebas piloto de los instrumentos de la Ley 388 de 1997, con miras a generar nuevos desarrollos en áreas de expansión, una transformación urbanística significativa en sectores de localización estratégica, buena dotación de servicios públicos, transporte y equipamientos. Se refieren fundamentalmente a tratamientos de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, experimentando los instrumentos de gestión y desarrollo asociativo público – privado, unidades de actuación urbanística y reparto equitativo de cargas y beneficio, entre otras figuras.

Renovación urbana de la zona de la Plaza de Mercado Central. Plan parcial, tendiente a generar una positiva transformación funcional, urbanística y ambiental de este sector del borde del río, en la zona centro de la ciudad. Este proyecto, asumido con criterio social y amplia participación de la comunidad afectada y la ciudadanía en general, servirá de experiencia modelo en la utilización de los instrumentos de la Ley para tratamientos de renovación, replicable en posteriores situaciones similares.

Renovación urbana de barrios. Se propone una transformación de renovación en los barrios, procurando una efectiva recualificación y utilización del suelo en este sector de localización central estratégica en el corazón mismo del centro representativo urbano. Dicho tratamiento debe involucrar la aplicación de los objetivos estratégicos de "orientar el crecimiento hacia adentro" y contribuir - como sector de borde del río- a cualificar este eje como sistema primario de la ciudad.

Planes parciales en áreas de expansión. Elaboración de uno o varios planes parciales de desarrollo tendientes a experimentar la figura de las "unidades de actuación urbanística" para generar desarrollos de vivienda de calidad en zonas de expansión, con suficiente dotación de espacio público, actividades económicas complementarias y equipamientos.

ARTÍCULO 177. De los planes parciales dirigidos a mejorar las condiciones de vivienda y hábitat.

Mejoramiento integral de barrios subnormales. Proyecto dirigido al mejoramiento y la integración espacial y social de los barrios subnormales y de generación espontánea y la recuperación ambiental y paisajística. Incluirá componentes de reordenamiento, mejoramiento y dotación de espacio público y equipamientos, saneamiento básico, legalización de vivienda, y reasentamiento y otras actividades complementarias de seguridad social, paz y convivencia.

Mejoramiento Integral de asentamientos de desarrollo incompleto. Incluirá acciones de mejoramiento de viviendas, titulación de propiedad, reubicación de familias localizadas en zonas no aptas para desarrollos urbanísticos, mejoramiento del espacio público y dotación de equipamientos, infraestructura vial y servicios públicos.

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

TERCERA PARTE

DEL COMPONENTE URBANO

De los constitutivos artificiales

ARTÍCULO 178. Del concepto. Conforman los sistemas estructurantes urbanos de origen artificial o construido, los sistemas vial y de transporte, el sistema de centralidades urbanas, el sistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro como parques, plazas y zonas verdes, y el sistema de servicios públicos.

Del sistema estructurante de espacio público urbano - normas urbanísticas estructurales

ARTÍCULO 179. Del concepto. El sistema estructurante de espacio público urbano, está compuesto por el conjunto de elementos naturales y construidos que encauzan y soportan el desarrollo físico de las áreas urbanas y de expansión urbana.

Este sistema de espacio público urbano está constituido por los ordenadores primarios de esta porción del territorio municipal, destacándose desde los sistemas naturales, el río Sinú y sus afluentes, junto con los cerros de Sierra Chiquita, los cuales hacen parte respectivamente de los sistemas estructurantes generales hidrográfico y orográfico del municipio. Igualmente, son fundamentales desde los elementos constitutivos artificiales, el sistema de centralidades urbanas, los ejes estructurantes que hacen parte del sistema vial y de transporte urbano, el sistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro como parques, plazas y zonas verdes y el sistema de servicios públicos y de equipamientos colectivos.

La estructura urbana está compuesta por los sistemas generales y las piezas urbanas.

1. **Sistemas Generales.** Son los elementos ordenadores de la estructura urbana. Actúan como mallas que cubren y afectan la totalidad del territorio urbano, garantizando de esta forma la distribución equitativa de los beneficios y cargas propias del ordenamiento. El presente Plan de Ordenamiento Territorial define los siguientes: sistemas: vial, de transporte, servicios públicos, de equipamientos y de espacio público.
2. **Piezas Urbanas.** Las piezas urbanas son grandes porciones de territorio urbano y de expansión específicamente delimitadas en este Plan que tienen características urbanísticas diferentes. Las Piezas Urbanas que el Plan de Ordenamiento Territorial delimita son las siguientes: el Centro, Ciudad Norte, Ciudad Sur, Borde Occidental, Borde Oriental. Las piezas urbanas se encuentran identificadas en el plano denominado "Piezas Urbanas", el cual hace parte integral del presente Acuerdo.



DE LAS POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y DEL SUELO DE EXPANSIÓN

De las políticas de mediano, corto plazo sobre medio ambiente Y recursos naturales

ARTÍCULO 180. De las políticas de corto plazo. Son políticas de corto plazo sobre medio ambiente y recursos naturales, las siguientes:

1. Protección, conservación, restauración y mejoramiento del potencial ecológico, paisajístico y recreacional ofrecido por importantes ecosistemas estratégicos urbanos, ampliando la disponibilidad y cobertura del espacio público en cumplimiento de su función social y ecológica atendiendo a objetivos de apropiación sostenible.
2. Ejecución de programas de asistencia técnica y financiera a la industria aplicando estrategias ambientales centradas en la producción más limpia compatibles con propósitos de promoción de la iniciativa empresarial y las políticas de generación de empleo.
3. Realización de procedimientos de control y ofrecimiento de programas de asesoría, para reducir la contaminación hídrica y atmosférica.
4. Mejoramiento integral del entorno urbano incidiendo particularmente en los procesos de contaminación por ruido y de la contaminación del espacio público por vallas publicitarias, aplicando los instrumentos normativos y de control para lograr la recuperación cuantitativa y cualitativa del espacio público de la ciudad.
5. Desarrollo de programas de educación ambiental tendientes a brindar información y capacitación como herramientas para consolidar los procesos participativos en la gestión ambiental.

ARTÍCULO 181. De las políticas a mediano plazo. Son políticas de mediano plazo sobre medio ambiente y recursos naturales, las siguientes:

1. Consolidación funcional y física de la Estructura Ecológica Principal de forma que se amplíe la oferta ambiental y los espacios de recreación pasiva y educación ambiental en el contexto municipal y regional.
2. Mejoramiento ambiental de la ciudad incidiendo sobre los agentes sociales y económicos cuyas actividades y comportamientos tienen un claro efecto ambiental positivo y negativo, haciéndolos partícipes en la gestión ambiental urbana.
3. Fortalecimiento de un esquema de autogestión ambiental de las industrias.
4. Fortalecimiento de las localidades dotando a las mismas de la capacidad institucional necesaria para desarrollar dentro de su ámbito, la gestión ambiental.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

5. Desarrollo de programas de control y monitoreo en las fuentes de emisión atmosférica y las fuentes de contaminación hídrica, para disminuir la contaminación atmosférica como mínimo hasta los niveles de calidad del aire recomendados por la Organización Mundial de la Salud (OMS/WHO), para la primera, y logrando la disminución de los vertimientos domiciliarios e industriales, como acción de mejoramiento, para la segunda, en buscando cero contaminación del río Sinú.
6. Diseño y aplicación de los instrumentos técnicos y normativos que permitan un eficiente desarrollo de los procesos de control y monitoreo de la calidad ambiental, la administración de los recursos naturales y del ambiente, la vigilancia y control de los recursos naturales y del ambiente.

DE LAS POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE PROGRAMAS, ACTUACIONES Y OPERACIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 182. De la política de vivienda. Con el objeto de atender la demanda de vivienda en el municipio y particularmente la de Vivienda de Interés Social, se adoptan las siguientes acciones:

1. Generación, mediante actuación pública, de oferta masiva de suelos urbanizados para la construcción de Vivienda de Interés Social y especialmente Vivienda de Interés Social Prioritaria.
2. Establecimiento de mecanismos que eviten el desarrollo informal de programas de vivienda para familias de bajos recursos.
3. Mejoramiento de las zonas construidas en vivienda con deficiencias en espacios públicos, redes de infraestructura o equipamientos colectivos.
4. Establecimiento de programas de reasentamiento humanos.
5. Generación de mecanismos que permitan la participación del sector privado en la atención a la demanda de Vivienda de Interés Social Prioritaria.
6. Generación de mecanismos que permitan la gestión asociada entre el sector público y el sector privado de proyectos urbanísticos integrales que produzcan suelo apto para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social.

ARTÍCULO 183. De la política de renovación urbana. Con el objetivo de permitir que la renovación urbana se pueda aplicar como un instrumento eficiente de recuperación de sectores de cualquier parte de la ciudad construida que actualmente o hacia el futuro presenten marcados signos de deterioro o zonas que tienen desarrollo desaprovechado, el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería contempla las siguientes acciones:

1. Realización de actuaciones públicas que conlleven el desarrollo de proyectos integrales de renovación urbana que tengan por objeto suplir las carencias de áreas y bienes de uso público y equipamientos colectivos.
2. Desarrollo de actuaciones públicas en infraestructura y equipamientos para la recualificación de zonas históricas y representativas de la ciudad que presentan problemas de deterioro en sí mismas o en sus bordes.
3. Promoción del redesarrollo o la renovación urbana por parte de los particulares de zonas deterioradas de la ciudad, utilizando los mecanismos plasmados en la Ley de Ordenamiento Territorial.

4. Estimulación, mediante el desarrollo de normas especiales e inversión pública en infraestructura y equipamiento, de la generación de procesos de redensificación en vivienda de sectores de la ciudad construida, que por sus características físicas y urbanas, localización y capacidad de prestación de servicios, poseen un potencial superior al de su actual utilización.

5. Motivación para la reutilización de sectores desarrollados de la ciudad que han perdido su vigencia urbana.

ARTÍCULO 184. De la política sobre conservación y valoración del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico. Para la conservación y valoración de los inmuebles y en general de los elementos constitutivos del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, se adoptan las siguientes acciones:

1. Reconocimiento de la estructura urbana histórica como fundamento del modelo de ordenamiento territorial.
2. Adopción de medidas de protección para los entornos de gran calidad urbanística y arquitectónica.
3. Adopción de programas que permitan el mejoramiento de la calidad de vida de los sectores antiguos en cuanto a sus estructuras viales y de servicios.
4. Adopción de normas que permitan por una parte albergar actividades que admitan la intervención de inmuebles protegidos para mejorar sus condiciones de habitabilidad, supeditando dichas intervenciones a la conservación de los valores históricos, culturales o arquitectónicos, según el caso.
5. Recuperación del casco funcional histórico como hecho estructurador de la ciudad.

ARTÍCULO 185. De la política de expansión urbana. Con el objeto de que el desarrollo futuro de la ciudad en sus zonas de expansión cumpla con su función de permitir una alta calidad de vida a sus habitantes, el Plan de Ordenamiento Territorial propone las siguientes acciones:

1. Promoción del desarrollo de grandes proyectos urbanísticos integrales e impedir el desarrollo de proyectos que no contengan la totalidad de los elementos de infraestructura urbana y equipamientos colectivos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Reglamentación del desarrollo de las zonas de expansión exclusivamente a través de planes parciales.
3. Adopción de normas que permitan el desarrollo progresivo de proyectos urbanísticos que contemplen programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria siempre y cuando quede reservada la totalidad del espacio público necesario para su dotación posterior.
4. Construcción de la infraestructura urbana básica por el sistema de valorización.
5. Desarrollo urbano de estas zonas articuladas a la ciudad construida con el fin de integrar los sectores periféricos y mejorar sus dotaciones.

ARTÍCULO 186. De la política de construcción de lo público. Con el objetivo de apoyar los programas de convivencia ciudadana y

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

facilitar la apropiación del territorio por parte de los ciudadanos, se proponen las siguientes acciones:

1. Recuperación, mejoramiento y dignificación del espacio público urbano, en particular del espacio público representativo y de aquel que complementa las acciones definidas en las políticas de patrimonio, renovación, vivienda, equipamientos e infraestructuras viales y de transporte, que constituyen también parte integrante del espacio público urbano.
2. Valoración del patrimonio cultural urbano, considerado como la consolidación de la historia de la ciudad en el territorio y de su "memoria", como un elemento clave en la conformación de las comunidades urbanas.

ARTÍCULO 187. De la política de planeamiento diferenciado de la ciudad. Con el fin de garantizar la concreción de las determinaciones del Plan de Ordenamiento y optimizar el desarrollo y seguimiento del ordenamiento establecido por el mismo, se determinan las siguientes acciones:

1. Manejo de tres escalas de ordenamiento:
 - a. La Escala Urbana: Esta escala aborda las determinaciones para toda la ciudad y realiza su papel como principal centro regional y capital del Departamento. Está dirigida a la composición de las redes de alta jerarquía, que estructuran el territorio y sostiene directamente su funcionalidad y eficiencia global.
 - d. La Escala Zonal: Establece la composición de redes de jerarquía intermedia que sostienen la dinámica propia del tejido residencial y responden a las necesidades colectivas de los habitantes de los sectores y barrios.
 - e. La Escala Local: Unidad mínima para el ordenamiento de la ciudad cuyo objetivo principal es la determinación de dotaciones y espacios públicos a nivel local.
2. Delimitación de las Unidades de Planeación Zonal

Además del reconocimiento y diferenciación de estos ámbitos territoriales de planeamiento, el Plan, mediante la adopción de las Unidades de Planeamiento Zonal, delimita unidades territoriales homogéneas a partir de criterios urbanísticos que permiten asumirlas como nuevo instrumento de planificación y aplicación de la noción de escala intermedia.

De las políticas de mediano y corto plazo sobre sistemas generales urbanos

ARTÍCULO 188. De la política sobre la vialidad y el transporte. Con el fin de garantizar la accesibilidad desde la periferia hasta el centro de la ciudad y de ésta hacia la región así como una adecuada intercomunicación al interior de las zonas urbanas y de éstas con las áreas de expansión, se adoptan las siguientes acciones:

1. Mejoramiento de la gestión del tráfico que permita el desplazamiento eficiente, particularmente para el transporte público masivo en buses, busetas y colectivos.
2. Establecimiento de un sistema de estacionamientos en la ciudad.
3. Aumento de la oferta vial hacia la periferia y mejoramiento de la accesibilidad al centro.

4. Establecimiento de una malla vial jerarquizada y definición de una clasificación tipológica en correspondencia con los modos de transporte y la red de espacios públicos. Igualmente adopción de un nuevo esquema de trazados viales.
5. Consolidación de tres subsistemas viales complementarios: el sistema vial interno de la Ciudad Central; el sistema de conexión del centro con las grandes zonas de vivienda y las nuevas áreas de expansión, y el sistema de relación entre la región y la ciudad.
6. Conformación de una red vial secundaria de apoyo a la red principal, para mejorar los desplazamientos zonales y locales.

ARTÍCULO 189. De la política de dotación de servicios públicos. Con el fin de garantizar el acceso de todos los habitantes a los servicios públicos domiciliarios se adoptan las siguientes acciones:

1. Establecimiento de mecanismos interinstitucionales que permitan una coordinación adecuada entre las diferentes entidades y empresas de servicios públicos en la intervención que cada una de ellas debe tener en los procesos de planeación y ejecución de actuaciones urbanísticas.
2. Establecimiento de mecanismos que permitan la ejecución y financiación de las obras para la instalación de redes primarias de servicios públicos de manera simultánea con las obras del Plan Vial respectivas.
3. Construcción de cárcamos para las redes de servicios que permitan su posterior mantenimiento y reparación sin alterar las vías.
4. Definición de las fuentes para el suministro de agua potable en el mediano y largo plazo.
5. Establecimiento de normas específicas que garanticen el manejo adecuado de las cuencas y reservas hídricas.
6. Complementación del sistema de alcantarillado en la zona occidental, sur y norte de la ciudad.
7. Definición de los equipamientos e infraestructuras necesarios para la disposición final de residuos sólidos en concordancia con los resultados del Plan Maestro de Manejo Integral de los Residuos Sólidos que debe presentar la concesionaria al municipio.
8. Establecimiento de los mecanismos que permitan la instalación de la red principal para el suministro de gas con miras a incrementar su cubrimiento en la ciudad.

ARTÍCULO 190. De la política de dotación de equipamientos. Con el objetivo de fortalecer la estructura de centralidades como base el modelo de ordenamiento y conformar lugares reconocidos por la comunidad, el Plan de Ordenamiento Territorial contempla las siguientes acciones:

1. Conformación de una red de equipamientos jerarquizada que responda a las exigencias funcionales y a la conformación de la estructura urbana propuesta.
2. Localización de nuevos equipamientos de alta jerarquía en el centro, con el fin de fortalecer sus funciones primarias y aprovechar sus condiciones de accesibilidad actual y su potencial futuro con los sistemas de transporte masivo.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

3. Localización de nuevos equipamientos de escala zonal con el fin de potenciar el ordenamiento y las funciones de centralidad en zonas estratégicas dentro del tejido residencial.
4. Desarrollo de programas de desmarginalización mediante la localización de equipamientos de carácter zonal y local en áreas periféricas.

ARTÍCULO 191. De la política sobre recuperación y manejo del espacio público. Para el cumplimiento de los fines sobre recuperación y manejo del espacio público previstos en este Plan, se adoptan las siguientes acciones:

1. Intervención, mediante operaciones urbanas específicas, de los espacios públicos monumentales, con el fin de recuperar su importancia histórica y cultural.
2. Construcción de un sistema de parques a nivel urbano, zonal y local, mejorando la relación de área verde por habitante.
3. Replanteamiento de las normas aplicables a la construcción de edificios destinados a equipamientos y sedes administrativas de entidades públicas, con el fin de que cumplan con su función como hitos urbanos.
4. Adecuación de los espacios públicos peatonales de las centralidades, permitiendo el buen funcionamiento de la actividad comercial.
5. Mejoramiento de la calidad del espacio público en las grandes avenidas con la construcción de andenes, separadores, señalización y paisajismo.
6. Replanteamiento de los parámetros para la construcción y el manejo de los espacios públicos de las zonas residenciales.

DE LAS PIEZAS URBANAS

ARTÍCULO 192. Del objeto de las piezas urbanas. Las Piezas Urbanas serán objeto de decisiones administrativas y de intervenciones urbanísticas diferenciadas de acuerdo con sus características propias, sus potencialidades físicas, su localización y con las políticas de usos del suelo adoptadas en este Plan de Ordenamiento.

Cada una de las piezas se configurará de acuerdo a objetivos específicos y criterios de ordenamiento, a partir de los cuales el Plan determinará las acciones, operaciones estructurantes y proyectos que concretarán el modelo territorial general adoptado.

Las piezas urbanas se estructuran a partir de los sistemas generales y su desarrollo se orienta por los usos y actividades definidos en este plan para cada una de las áreas diferenciadas.

ARTÍCULO 193. De la determinación de las piezas urbanas. Las piezas urbanas que determina este Plan de Ordenamiento son las siguientes:

1. Pieza Centro
2. Pieza Ciudad Sur
3. Pieza Ciudad Norte
4. Pieza Borde Oriental
5. Pieza Borde Occidental

ARTÍCULO 194. De las operaciones estructurantes. Se entiende por operaciones estructurantes el conjunto de intervenciones

urbanísticas sobre áreas estratégicas de cada pieza urbana necesarias para cumplir sus objetivos.

De la pieza urbana centro

ARTÍCULO 195. De la pieza urbana centro. El centro constituye el área de mayor jerarquía, la cual se consolidará a partir de intervenciones que adecuen la estructura urbana existente para soportar una intensa actividad de alto nivel.

ARTÍCULO 196. De la delimitación. La Pieza Urbana Centro está delimitada en el plano Piezas Urbanas que forma parte integral de este Acuerdo.

ARTÍCULO 197. De la pieza urbana centro. La pieza urbana centro está integrada por tres componentes:

1. La Ciudad Central
2. El Centro Tradicional
3. El Nodo de Equipamiento

ARTÍCULO 198. De la pieza urbana centro. Objetivo general. Para lograr la configuración del Centro Urbano, el plan se propone especializar la Plataforma Urbana de sus tres componentes y articularlos funcionalmente, de manera que opere como principal pieza del modelo y espacio de alta calidad urbana que potencie las oportunidades de desarrollo económico y social de la ciudad y la región.

ARTÍCULO 199. De la ciudad central. Definición. Este componente del Centro es el sector urbano al cual el modelo atribuye el papel de centralidad primaria, la cual se debe consolidar como una zona funcional y equilibrada, producto de la eficiente combinación de múltiple actividad, dentro de una estructura urbana densa. Las intervenciones se dirigen hacia la recuperación del centro tradicional y la consolidación de los nodos de extensión de actividad de alta jerarquía hacia el norte y oriente.

ARTÍCULO 200. De la ciudad central. Objetivos. Son objetivos del Plan para la configuración de la ciudad central:

1. Promover la inserción de nuevas actividades que se desarrollarán como resultado de la consolidación de Montería en polo regional.
2. Mejorar la calidad ambiental de la ciudad central y disminuir la baja ocupación del suelo.
3. Valorar su estructura histórica y desarrollar una interacción equilibrada con las actividades contemporáneas.
4. Mejorar la funcionalidad de la estructura urbana y propiciar el uso eficiente de sus espacios, en concordancia con las actividades que aloja.
5. Solucionar los problemas de movilidad y tráfico del sector derivados de las características físicas, la ocupación del Espacio Público por la economía informal, la red vial actual y las deficiencias del sistema de transporte público
6. La reconversión y cualificación del sector de Sucre apuntando a su mayor eficiencia y funcionalidad.

ARTÍCULO 201. De la ciudad central. Acciones generales. Para alcanzar los objetivos propuestos para este componente del centro, el Plan de Ordenamiento determina las siguientes acciones:

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

1. Creación de nuevos espacios verdes y cívicos que permitan ordenar un sistema de espacios libres y vincular el centro actual al centro de articulación urbano en Tacasuan; redefinición del río Sinú como espacio público que atraviesa la zona de sur a norte y otros espacios verdes de la ciudad.
2. Identificación de zonas y edificios con valor patrimonial, considerando su relación con la estructura urbana de contexto.
3. Fortalecimiento del uso residencial y redefinición de su relación con las otras actividades urbanas, para contribuir a su balance estructural.
4. Aprovechamiento del impacto positivo de los planes y proyectos de transporte para respaldar procesos de renovación urbana y reestructuración del espacio público.
5. Complementación del Parque Central, como proyecto de gestión de alto impacto a escala municipal, a partir del cual se impulse la reactivación y recuperación de la ciudad central, contribuyendo a su mejoramiento ambiental a partir de la creación de un gran espacio público.

ARTÍCULO 202. Del centro tradicional. Delimitación. El Centro Tradicional corresponde al área más antigua delimitado por la avenida 1ª (Veinte de Julio) al occidente, al sur por la calle 24 (La Victoria), al norte con la calle 37, al oriente por la avenida 6 (avenida Nariño).

ARTÍCULO 203. Del centro tradicional. Objetivos Específicos. Son objetivos específicos del Plan para la conformación del Centro Tradicional:

1. Articular el Centro con su entorno inmediato y con el resto de la ciudad, valorando su condición de centro administrativo e institucional, municipal, departamental, regional y su valor patrimonial.
2. Aprovechar el potencial turístico que se genera a partir del río Sinú.
3. Contrarrestar las tendencias generales de disminución del uso residencial en toda la zona.
4. Equilibrar los usos en el sector tanto en términos de su intensidad, como en términos de su compatibilidad e interrelación.
5. Reactivar las zonas deterioradas y cualificar los sectores que albergan actividades de alta jerarquía.

ARTÍCULO 204. Del centro tradicional. Acciones Específicas. Para alcanzar los objetivos propuestos para el centro tradicional, el Plan de Ordenamiento determina las siguientes acciones:

1. Integración de la estructura urbana del entorno a través del rediseño de las condiciones funcionales y estructurantes del sector, en particular las relacionadas al espacio público, la accesibilidad y la movilidad..
2. Sostenibilidad y fortalecimiento del centro, como zona de alta representatividad, a partir de la valoración y preservación de su patrimonio urbano y arquitectónico.
3. Recuperación y mejoramiento del espacio público en la zona y equilibrio del tráfico peatonal y vehicular.

4. Mejoramiento de infraestructura de servicios públicos y equipamientos locales, con el propósito de elevar la calidad de vida de la población residente.
5. Ordenamiento de la actividad generada por los planteles de educación superior en beneficio de la transformación física y dinámica urbana de la zona.
6. Transformación paulatina de las zonas de parqueo, propiciando la consolidación de estructuras en espacios adecuados.
7. Integración de la actividad cultural del Centro Tradicional y la expansión Centro - Oriente, sobre los ejes de las calles 22 y calle 22 A.

ARTÍCULO 205. Del centro tradicional. Operaciones estructurantes y proyectos. La operación estructurante centro tradicional busca la recuperación del centro de la ciudad y la valoración de sus estructuras y espacios representativos. Se realizará mediante intervenciones sobre el espacio público y programas de renovación urbana.

La operación centro tradicional incluye los siguientes proyectos, los cuales se describen en el Documento Técnico de Soporte de este Plan de Ordenamiento Territorial.

1. Proyecto Pescadería Minorista
2. Proyecto Puente sobre el río Sinú
3. Proyecto Avenida 20 de Julio
4. Proyecto Bulevar del Comercio
5. Proyecto Mercado Central
6. Proyecto Ampliación de Andenes
7. Proyecto Plazas Centrales
8. Proyecto Plaza Cívica Institucional - Frente a la Alcaldía -

ARTÍCULO 206. De los ejes oriental y central. Definición. Constituyen una franja de Intensa actividad productiva y dotacional del centro urbano, con gran potencial para soportar usos que exigen estructuras altamente especializadas y gran accesibilidad complementada con la actividad residencial, sobre la cual el centro podrá soportar una intensa dinámica urbana que favorezca los sectores productivos de la ciudad potenciando la competitividad del territorio.

ARTÍCULO 207. De los ejes oriental y central. Delimitación. Comprende las áreas de influencia de los corredores urbanos desde la avenida 1ª a la orilla del río Sinú conectando la Ciudad Central con Termiabastos; y desde el puente de la calle 20, sobre el río Sinú, tomando la circunvalar hacia el norte a conectar la ciudad con el Aeropuerto Los Garzones, cuya localización estratégica representa una de las principales fortalezas de la región.

ARTÍCULO 208. De los ejes oriental y central. Objetivos. Son objetivos del Plan para configurar los ejes oriente y central:

1. Consolidar estas zonas como los ejes más dinámicos del centro conformado por nuevas áreas de empleo intensivo, aprovechando suelo para desarrollar proyectos urbanos integrales, multifuncionales donde se localicen actividades terciarias, industria liviana y de servicios complementarios, en óptimas condiciones ambientales y funcionales.
2. Establecer una relación activa con la región, potenciando la competitividad de la ciudad y agilizar su inserción en la dinámica económica global.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

3. Fortalecer el papel estratégico de Terriabastos, redefiniendo la tendencia de uso del suelo en sus áreas de acceso, que propicie actividades complementarios y subsidiarias de los servicios del transporte y abastecimiento que induzca a su mayor eficiencia.

ARTÍCULO 209. De los ejes oriental y central. Acciones. Para alcanzar los objetivos propuestos para los ejes oriental y central, el Plan de Ordenamiento determina las siguientes acciones:

1. Configuración de los corredores de acceso urbano, logrando su óptima funcionalidad como ejes estructurantes de la pieza.
2. Ejecución de los corredores de espacio público que garanticen condiciones de alta movilidad de los peatones.
3. Instrumentación de proyectos estratégicos con carácter demostrativo, que estimulen la consolidación de los usos previstos en la zona.

ARTÍCULO 210. Del nodo de equipamiento urbano. Definición. Constituye una concentración de equipamientos de alta jerarquía, geográficamente central y relativamente equidistante a las diferentes zonas de la ciudad, con óptimas condiciones de accesibilidad e importantes áreas de oportunidad, que complementa la plataforma urbana del centro.

ARTÍCULO 211. Del nodo de equipamiento. Delimitación. El nodo de equipamiento está delimitado por la avenida 1ª y la carrera 24 que conforma Tacasuan por el oriente, la calle 22 por el sur hasta la calle 22c llegando a la circunvalar, las calles 24, 27, 28, 29, 30 desde la circunvalar hasta el centro tradicional, formando un corredor; hacia el norte, la calle 26 (Alameda) hasta la calle 36 entre carreras 1ª y 6ª.

ARTÍCULO 212. Del nodo de equipamiento urbano. Objetivos. Son objetivos del Plan para configurar el nodo de equipamiento urbano:

1. Garantizar la equidad de acceso, la funcionalidad y máxima utilización de los equipamientos singulares públicos y privados de escala urbana, reforzando su papel representativo y convirtiéndolo en un importante complemento que aporte al fortalecimiento del carácter y la imagen urbana del centro.
2. Propiciar la localización de los más importantes equipamientos especializados, particularmente aquellos de afluencia masiva, que a la vez contribuyan a configurar la plataforma urbana del eje de integración regional.
3. Cualificar las redes peatonales, de espacio público y de transporte, para propiciar su apropiación por parte de la ciudadanía y su integración al resto del centro.

ARTÍCULO 213. Del nodo de equipamiento urbano. Acciones. Para alcanzar los objetivos propuestos, el Plan de Ordenamiento determina las siguientes acciones:

1. Adecuación de sus espacios urbanos y de sus sistemas de soporte, de acuerdo a especificaciones que favorezcan la inserción de dotaciones que generan afluencia masiva.
2. Consolidación de su escena urbana, con edificaciones de alta representatividad que enfatizen su carácter.
3. Apoyo a la gestión privada de proyectos que contribuyan a definir su carácter.

ARTÍCULO 214. Del nodo de equipamiento urbano. Operación estructurante y proyectos. La operación estructurante Nodo de Equipamiento Urbano busca consolidar su imagen y funcionalidad como centro de actividad lúdica y cultural masiva. Se espera realizar intervenciones de reconversión de dotaciones deterioradas, además de dotarlas paulatinamente con equipamientos culturales nuevos de gran envergadura. Mediante actuaciones de espacio público se busca articular sus diferentes partes, y adecuar sus espacios para el disfrute peatonal y recorrido en bicicleta. La definición de sus bordes, se impulsará incentivando proyectos que generen un aprovechamiento óptimo de sus condiciones ambientales y urbanísticas, que contribuya a su consolidación y máxima dinámica urbana.

Incluye los siguientes proyectos:

1. Plaza y plataforma ceremonial -Tacasuan-
2. Ciudadela cultural: Foro Municipal y Teatro.
3. Adecuación y renovación de los palacios Nain y Municipal, de la plaza y de la calle 26.
4. Villa Olímpica y complejo deportivo.
5. Centro de Negocios.

De las piezas urbanas norte y sur

ARTÍCULO 215. De las piezas urbanas norte y sur. Definición. Las piezas urbanas norte y sur comprenden la mayor parte del tejido residencial consolidado y albergan, además de la principal actividad de vivienda de la ciudad, usos terciarios aglutinados en áreas de centralidad y aglomeración incipientes de diferente jerarquía.

El modelo orienta las actuaciones en estas dos piezas a requalificar el tejido residencial, mejorando sus condiciones de habitabilidad y buscando el reequilibrio del desarrollo urbano a partir del fortalecimiento de estos nodos alternos de actividad económica y de servicios existentes, de manera que contribuyan a reducir la presión sobre el centro urbano.

ARTÍCULO 216. De las piezas urbanas norte y sur. Objetivos generales. Son objetivos generales del Plan para configurar los tejidos residenciales norte y sur:

1. Mejorar las condiciones físicas y de habitabilidad de los sectores residenciales, mediante el fortalecimiento de la interacción entre el tejido residencial y los elementos de soporte natural.
2. Fortalecer la identidad barrial y zonal especializando las centralidades que configuran su estructura de soporte.
3. Equilibrar y hacer eficiente el uso del suelo, contrarrestando la tendencia al cambio de uso y a la dispersión de los usos terciarios sobre las áreas residuales.
4. Ampliar la cobertura de los servicios públicos básicos, particularmente en los asentamientos de urbanización incompleta, en las áreas periféricas y resolver sus deficiencias dotacionales básicas de salud, educación y bienestar.
5. La cualificación y regularización de los equipamientos colectivos privados existentes y la mayor integración de instrumentos de planeación de escala intermedia (UPZ) a la nueva producción.
6. Propiciar una mayor permeabilidad y accesibilidad interna de las áreas residenciales, a partir del desarrollo de una malla intermedia que fortalezca la dinámica zonal e incentive los recorridos más cortos.

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

7. Integrar con mayor eficiencia, a partir de los sistemas vial y de transporte, las áreas residenciales y las zonas de empleo y servicios.
8. Armonizar el desarrollo de la actividad complementaria a la vivienda, particularmente los equipamientos, con la preservación de su carácter y condiciones de calidad de vida.

De la pieza urbana ciudad sur

ARTÍCULO 217. De la pieza urbana ciudad sur. Delimitación. Comprende el área que aparece señalada en el plano Piezas Urbanas que forma parte integral de este Acuerdo.

ARTÍCULO 218. De la pieza urbana ciudad sur. Acciones. De acuerdo a los objetivos generales planteados para las dos piezas residenciales y respondiendo a sus características propias se determinan las siguientes acciones específicas para la Ciudad Sur:

1. Desarrollo y la recualificación de nuevas áreas de centralidad como nodos de actividad comercial, institucional, deportiva y cultural que soporten las áreas urbanas existentes, nuevas y contribuyan a integrar las de urbanización incompleta con nuevos equipamientos, servicios urbanos básicos y parques.
2. Integración del parque Sierra Chiquita a las redes urbanas, como fortalecimiento de la estructura primaria del sistema de espacio público.
3. Optimización de los procesos de dotación y funcionamiento de los equipamientos de educación y salud, que propicie procesos de desarrollo social y económico de la población ya asentada en esta zona.
4. Reubicación de la población localizada en zonas de riesgo no mitigable
5. Dinamización de su economía apoyado en las nuevas centralidades y en la dotación de equipamiento zonal y local.
6. Mejoramiento de la cobertura y calidad de los servicios públicos domiciliarios, especialmente en las zonas periféricas que correspondan a sectores objeto de desmarginación.

ARTÍCULO 219. De la pieza urbana ciudad sur. Operaciones estructurantes y proyectos. Son operaciones de esta pieza:

1. Operación la Granja

Incorpora actuaciones dirigidas hacia la recualificación física de esta centralidad de segundo nivel que soporta gran parte del tejido residencial sur, apoyando su dinámica económica, la cual sería respaldada por la inversión privada en la consolidación del área. La optimización de la funcionalidad vial y del transporte a través de los corredores de Comfacor (calle 10), el Batallón (Cra. 3) y la principal de la Granja.

Incluye los siguientes proyectos:

- a. Plaza de Mercado
 - b. Centros Culturales y Artísticos
 - c. Red de Ciclorutas
 - d. Plaza Urbana
2. Operación Mogambo

Dirige actuaciones hacia la definición del borde urbano oriental y su configuración como centralidad de 2^{do} y 3^{er} nivel, orientando el desarrollo de predios sin urbanizar hacia su consolidación mediante proyectos urbanos integrales que contribuyan a estructurar el sistema de espacios público de la ciudad sur, fortaleciendo la dinámica a través del eje de la calle 22, e integrando estos sectores a la dinámica urbana de la ciudad.

Incluye los siguientes proyectos:

- a. Plazas de Mercado
 - b. Red de Ciclorutas
 - c. Plazas Urbanas
3. Operación Avenida 9

Las intervenciones de esta operación se dirigen a resolver las penosas condiciones de acceso a la ciudad desde el sur, con énfasis en el ordenamiento funcional y mejoramiento de la imagen urbana del corredor vial, incentivando la incorporación de las áreas de oportunidad para localizar actividades especializadas relacionadas con la logística, actividades comerciales y empresarial.

4. Operación Anillo Intermedio – Puente sobre el río Sinú (calle 1^a)

Su objetivo es continuar el anillo vial intermedio que circunda la ciudad desde el puente de la 42 hasta conectar con el puente de la calle 1^a uniando la ciudad centro y occidente con la ciudad oriental y con la vía a Jaraquiel.

Incluye los siguientes proyectos:

- a. Puente vehicular-peatonal sobre el río Sinú
- b. Adecuación de la malla vial

De la pieza urbana norte

ARTÍCULO 220. De la pieza urbana norte. Delimitación. La pieza urbana norte se encuentra delimitada en el plano Piezas Urbanas que hace parte integrante de este Acuerdo. La pieza urbana norte la componen dos zonas:

- a. Margen Derecha
- b. El Ceibal

ARTÍCULO 221. De la pieza urbana norte – Acciones. Para alcanzar los objetivos generales que señala el Plan para la pieza norte se determinan las siguientes acciones específicas en la ciudad norte:

1. La cualificación de la centralidad de alta jerarquía de la Castellana.
2. El equilibrio entre la actividad residencial y los usos de mayor impacto en la centralidad de Mocarí a partir de la reglamentación y control de las actividades de soporte especialmente las institucionales.
3. Potenciar los equipamientos existentes y propuestos, a partir de acciones de regulación urbanística y vinculación a los procesos de ejecución de los sistemas generales.
4. La protección y recuperación de la ronda del Río Sinú y su interacción con el sistema de parques y espacios públicos peatonales.

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

ARTÍCULO 222. Pieza urbana norte. Operaciones estructurantes y proyectos. Son operaciones estructurantes de esta pieza:

1. Operación Zona Industrial Ecoeficiente y Avenida Primera.

Adecuar la zona de industria liviana no contaminante para permitir fácil acceso a las bodegas y una comunicación eficiente tanto con la vía Cereté como con la Circunvalar del Inat. Paralelamente se continuará la Avenida 1ª, convirtiéndola en una vía de carácter paisajístico con un manejo ambiental.

Los proyectos que configuran esta operación son:

- a. Malla vial
- b. Prolongación de la Avenida 1ª
- c. Parque ecológico de la ronda del río Sinú

3. Operación Eje Central vía a Cereté

Esta operación que estructura la pieza norte empieza en la centralidad de la Castellana y remata en la centralidad de Mocarí, además de su carácter de transmisión del eje de acceso regional como eje urbano contribuirá a soportar el tejido residencial norte con servicios y comercio especializado, esta operación integra actuaciones de dotación de equipamiento urbano y complemento de la malla vial longitudinal, en busca de mejorar las condiciones generales de entrada a la ciudad. Los servicios especializados que aloja le otorgan un carácter de centralidad de periferia interna, a partir de la cual se determinará su especialidad particular y la naturaleza de sus dotaciones.

Los proyectos que contribuyen a configurar la operación son:

- a. Plaza de Mercado
- b. Centros Culturales
- c. Estación de Cabecera - Sistema de Transporte
- d. Sector Universitario
- e. Clínicas
- f. Mirador de la 56

4. Operación Mocarí

Fortalecimiento y especialización de la centralidad de 2do nivel, que permite su uso intensivo, ordenado y equilibrado con la actividad residencial existente. Se espera complementar su actual carácter mediante la dotación de equipamiento, educativo y servicios urbanos que contribuyan a configurarlo como espacio representativo.

Configurar el núcleo poblacional de El Ceibal, incorporándolo al perímetro urbano.

Incluye los siguientes proyectos:

- a. Mejoramiento del casco fundacional de Mocarí
- b. Articulación vial Mocarí - Carretera
- c. Dotación de servicios comunitarios
- d. Parque Recreacional Mocarí
- e. Plaza de Mercado
- f. Puente Invías

De la pieza urbana oriental

ARTÍCULO 223. De la pieza urbana borde oriental. Definición.

Las intervenciones sobre la pieza borde oriental, contribuirán a consolidar la forma urbana del extremo sur y oriente de la ciudad, potenciando las singularidades de su estructura ambiental, y la recuperación de zonas deterioradas, promoviendo su desarrollo en beneficio de su funcionalidad como puerta de entrada y su óptimo aprovechamiento para la oferta de vivienda de interés social y prioritario.

ARTÍCULO 224. De la pieza urbana borde oriental. Delimitación. Se encuentra delimitada en el plano Piezas Urbanas que forma parte del Plan.

ARTÍCULO 225. De la pieza urbana borde oriental. Objetivos. Son objetivos del plan para configurar esta pieza urbana:

1. Mejorar el desarrollo equilibrado de la estructura intraurbana a partir de acciones tendientes a la creación de nuevas centralidades, que impulsen el desarrollo de identidad zonal, y potencien como polo de desarrollo la centralidad de 1er nivel urbana de Termini-abastos con una dinámica económica de gran escala.
2. Optimizar las funciones de transporte y abastecimiento desde la región y la nación, mediante la configuración vial de corredores de entrada y repartición intraurbana.
3. Actuar sobre las áreas de desarrollo urbanístico incompleto y potenciar el efecto de los procesos de incorporación de nuevo suelo para la dotación de equipamiento colectivo y servicios urbanos y zonales.
4. Potenciar las altas calidades paisajísticas y ambientales de los componentes del sistema orográfico, como principal elemento estructural del sistema de espacio público.
5. Impulsar la ciudad borde oriental como elemento de integración de la ciudad y punto nodal para el desarrollo económico de la zona.
6. Propiciar el equilibrio socio-espacial de la ciudad, reduciendo las deficiencias estructurales de la zona en términos de accesibilidad, a través de las obras del sistema vial, con prioridad en él la transversal Los Robles, Bonanza
7. Reducir la dinámica de expansión por urbanización informal, introduciendo nuevas formas de producción de vivienda formal que permitan el aprovechamiento óptimo del suelo disponible en la zona, la reducción de los impactos ambientales y el mejoramiento general de las condiciones de vida de la población.

ARTÍCULO 226. De la pieza urbana borde oriental – Acciones. Para alcanzar los objetivos propuestos para el borde oriental, el Plan de Ordenamiento determina las siguientes acciones:

1. El desarrollo de nuevas centralidades como nodos de actividad comercial, institucional. Deportiva y recreación, y nodos de carácter regional con Terminiabastos que soporten e integren los tejidos urbanos.
2. La integración de los parques Sierra Chiquita, La Estancia, La Laguna Sur y Caribe y más adelante la Villa Olímpica, como fortalecimiento de la estructura primaria del sistema de espacio público.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

3. La programación de la oferta del suelo urbanizable en concordancia con el desarrollo planificado de infraestructura de servicios públicos, como soporte a la política de producción de vivienda de interés social y prioritario.
4. Construcción de una estructura urbana de soporte que permita a la ciudad un crecimiento ambiental y económicamente eficiente, equilibrado y sostenible.

ARTÍCULO 227. De la pieza urbana borde oriental - Operaciones estructurantes y proyectos.

1. Operación Anillo de Oriente.

Engloba actuaciones tendientes a la incorporación de nuevo suelo urbano para el uso residencial en la pieza sur y en la consolidación de una centralidad, que soportará la demanda de servicios zonales de este territorio. Mediante la provisión de agua programada en el mediano plazo y la dotación estratégica de equipamiento, incentivar el desarrollo racional de las áreas sin urbanizar, a partir del cual se promoverá la oferta de vivienda de interés social e interés prioritario.

Incluye los siguientes proyectos:

- a. Plan vial desde vía Planeta Rica –Sierra Chiquita-
- c. Estación de Cabecera Sur

2. Operación Estadio de Fútbol

Tiene por objeto configurar un territorio alrededor de una centralidad urbana y un área de nueva centralidad de 2do orden. Se espera mediante actuaciones de mejoramiento, lograr un tejido a consolidar y dotarlo de escala urbana y zonal, de manera que como complemento a las grandes actuaciones de estructura vial y de parques, la constituyan como unidad funcional a nivel urbano.

Incorpora importantes actuaciones dirigidas hacia la recuperación ambiental y valoración de sus principales elementos naturales, como es Sierra Chiquita. Apoyándose en sectores sin desarrollar, busca fortalecer la estructura de espacio público y equipamiento de escala urbana, mediante proyectos específicos de espacio público, que suplirán los requerimientos de sectores hoy subdotados.

Incluye los siguientes proyectos:

- a. Estadio de Fútbol y complejo deportivo.
- b. Parque recreativo La Estancia
- c. Malla vial interna y transporte como respuesta a los requerimientos de accesibilidad y comunicación, e incluye ciclorutas.

3. Operación Sierra Chiquita

Aprovechando el potencial ambiental de Sierra Chiquita, esta operación propende por la conservación ecológica y la definición de un borde urbano que delimite las áreas de valor natural. Mediante la articulación de los programas de desmarginación a este objetivo, se espera promover el uso racional del parque, su salvaguarda y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del sector.

Dirige actuaciones hacia la definición del borde urbano y su configuración como parque urbano-regional y se integra como el segundo elemento en importancia de la estructura ecológica, después del río Sinú, aprovechando el potencial ambiental como foco del ordenamiento, se espera promover el uso del parque, su

salvaguarda y afirmar el sentido de pertenencia al sistema orográfico que bordea la ciudad.

El desarrollo de los proyectos viales, las ciclorutas y equipamientos estratégicos como remate de la ciudad permiten fácil accesibilidad y funcionalidad. Incluye los siguientes proyectos:

- a. Parque ecológico recreacional
- b. Reforestación
- c. Lago Recreacional
- d. Senderos para ecoturismo
- d. Mirador
- e. Ciclorutas

4. Operación Termiabastos.

Busca establecer un área de actividad logística relacionada con toda la ciudad, la cual gozará de condiciones privilegiadas de accesibilidad con respecto a la región, a partir de la circunvalar del Inat, el anillo vial de oriente, el anillo intermedio, la calle 41 y la vía Planeta Rica. Se incentivará el desarrollo de actividades especializadas que alojen usos complementarios y la consolidación de un sector que gravite en torno a Termiabastos, el cual proveerá servicios básicos zonales. Incluye los siguientes proyectos:

- a. Terminal de Transporte
- b. Central de Abastos
- c. Puente Puerta Oriental - Anillo vial de oriente

5. Operación Anillo Intermedio.

Integra actuaciones tendientes a consolidar la estructura de la pieza oriental, logrando la continuidad de sus principales elementos desde el Parque Ecológico de Sierra Chiquita, conectando las centralidades de 2do orden de Mogambo y la centralidad de 1er orden - Termiabastos-, la cual se espera configurar como nodo de servicios de escala urbana para las nuevas áreas residenciales del suelo de expansión. Incentiva el aprovechamiento sostenible de las áreas de oportunidad en torno a Termiabastos, para actividades complementarias, involucrando a su vez acciones ambientales que garanticen el acoplamiento de estas zonas con la estructura ecológica propuesta.

Ejecución del plan vial que garantice el acceso a los diferentes sectores de la pieza.

La creación de nuevos parques urbanos y su articulación, complementadas de acciones estratégicas para el correcto drenaje de los sectores que componen la pieza urbana.

Ejecución de la infraestructura de acueducto y saneamiento, respaldados de la inversión privada para la habilitación de nuevos suelos urbanos que aplique la oferta de vivienda.

Incluye los siguientes proyectos:

- a. Anillo Intermedio
- b. Plan vial desde vía Planeta Rica –Sierra Chiquita-
- c. Estación de Cabecera Sur

De la pieza urbana occidental

ARTÍCULO 228. De la pieza urbana borde occidental. Definición.

El Borde Occidental se constituye como elemento de acceso de la región y prolongación de la ciudad por la margen izquierda. El modelo orienta las actuaciones de reconvertir y recualificar buscando equilibrar el desarrollo urbano a partir de aglutinar en la centralidad de 2do orden nodos alternos de la actividad de abastecimiento,

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

comercio, servicios e institucional de manera que desarrolle un polo de actividad urbana.

ARTÍCULO 229. De la pieza urbana borde occidental.

Delimitación. La pieza urbana borde occidental está delimitada en el plano Piezas Urbanas que forma parte integrante de este Acuerdo.

ARTÍCULO 230 De la pieza urbana borde occidental. Objetivos.

1. Mejorar el desarrollo de las actividades complementarias a la vivienda particularmente, con parques, equipamiento colectivos, integrando los instrumentos de planeación de escala intermedia (UPZ).
2. Fortalecer la identidad barrial y zonal especializando la centralidad que configura su estructura de soporte.
3. Potenciar la alta capacidad paisajística y ambiental del sistema hídrico, como principal elemento estructurante del espacio público.
4. Reducir la deficiencia de infraestructura de servicios públicos básicos y equipamientos para lograr el mejoramiento integral de la calidad de vida de los habitantes de la zona.
5. Suspender la dinámica de expansión por urbanizaciones informales, reduciendo los impactos ambientales.
6. Controlar la expansión del área urbanizada para preservar el sistema de áreas protegidas de las ciénagas Berlín, La Redonda, El Reparo.
7. Articular las estructuras viales urbanas y regionales, propiciando una actuación que garantice la integración equilibrada de la zona.

ARTÍCULO 231. De la pieza urbana borde occidental. Acciones.

Para alcanzar los objetivos propuestos para el borde occidental, el POT determina las siguientes acciones:

1. Incorporación de procesos de mejoramiento y dotación de equipamiento por las áreas de desarrollo urbanístico incompleto a las oportunidades que ofrecerán las alternativas de gestión de los procesos de nuevos desarrollos.
2. La concentración de dotación de escala zonal en la centralidad de 3er nivel, con énfasis en el sector Sur Occidental.
3. Construcción de la malla vial faltante, como sistema de ordenamiento.
4. La recuperación y preservación de los elementos naturales como el río Sinú, las ciénagas de Berlín, El Reparo y su articulación con el sistema de parques y espacios públicos peatonales.
5. El mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en la ciudad occidental.
6. La reubicación de la población localizada en zonas de riesgo.
7. Optimizar el acceso a la ciudad desde la región mediante la configuración y dotación de los corredores de entrada.

ARTÍCULO 232. De la pieza urbana borde occidental. Operaciones estructurantes y proyectos.

1. Operación Rancho Grande - El Dorado.

Tiene por objeto estructurar el tejido residencial, el cual se encuentran hoy geográficamente aislado configurando en el medio una centralidad extendida. Se espera mediante actuaciones de mejoramiento, lograr una mejor funcionalidad del tejido consolidado y dotarlo de la escala zonal. Incorpora actuaciones dirigidas hacia la recuperación ambiental y valoración de sus principales elementos naturales río Sinú, Ciénaga de Berlín. Busca fortalecer la estructura del espacio público mediante proyectos específicos.

Incluye los siguientes proyectos:

- a. Parque Recreacional Berlín
- b. Plaza Cívica
- c. Plaza de Mercado
- d. Ciclorutas
- e. Ampliación corredores viales

2. Operación Río Sinú

Dirige actuaciones hacia la definición de la ronda del río Sinú en la margen izquierda y su configuración como parque lineal. Fortalece la dinámica del eje de la avenida 1ª W. Cuenta con áreas de oportunidad que abren nuevas alternativas de desarrollo.

Incluye los siguientes proyectos:

- a. Parque lineal ecológico Ronda del Río
- b. Cicloruta
- c. Nodo de equipamiento sobre el eje – Centralidad Urbana – Av. 1ª W

3 Operación Teherán.

Busca consolidar la centralidad a partir de un elemento articulador como es el parque Teherán y las actividades dotacionales y de soporte del área. Consta de los siguientes proyectos:

- a. Parque recreacional Teherán
- b. Estación de bomberos
- c. Centro de Acopio Regional
- d. Estación de cabecera
- e. Calle 41W

DE LOS SISTEMAS GENERALES

ARTÍCULO 233. Del concepto. Los Sistemas Generales Urbanos que componen la estructura básica y que definen el urbanismo principal o primario de la misma, son los siguientes:

1. El sistema vial y de transporte
2. El sistema de centralidades urbanas
3. El sistema de servicios públicos
4. El sistema de equipamiento urbano
5. El sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro: parques, plazas y zonas verdes.

Del sistema vial y de transporte urbano

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

ARTÍCULO 234. De la descripción del sistema vial y de transporte. La movilidad en el territorio urbano se encuentra soportada en dos sistemas complementarios e interdependientes: el sistema vial que establece la infraestructura física de soporte para la movilización de personas, bienes y servicios, y el sistema de transporte con sus componentes móviles representados en los diferentes medios de transporte y sus equipamientos complementarios.

ARTÍCULO 235. De los objetivos del sistema vial. El ordenamiento del sistema vial para Montería implica la redefinición, mejoramiento y complemento de la red vial existente para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

1. Una articulación adecuada y eficiente entre el sistema vial de la ciudad con el ámbito nacional y regional.
2. Una eficiente movilidad desde las periferias del sur y occidente hacia el Centro y hacia las centralidades de segundo y tercer nivel, mediante la definición precisa de una red de vías urbanas que soporten los diferentes modos de transporte masivo.
3. Una eficiente movilidad en la ciudad central, mediante la racionalización y diseño específico de sus corredores viales, que soportarán sistemas de transporte.
4. Establecimiento de una clasificación vial que tenga en cuenta tanto la morfología urbana como las actividades propias de los diferentes sectores de la ciudad.
5. Garantizar que los sistemas de transporte masivo solamente se desplacen por los corredores destinados para tal fin.

ARTÍCULO 236. De la estructura del sistema vial arterial. El sistema vial arterial de Montería está constituido por una estructura principal que sirve de soporte funcional urbano y regional, y por una estructura complementaria que garantiza la movilidad en la ciudad a escala zonal y local.

La estructura principal se compone de tres subsistemas interactuantes: El subsistema vial interno de la ciudad central, el subsistema de la malla vial arterial con las áreas residenciales actuales y la nueva expansión y el subsistema de integración entre la ciudad y la región.

La estructura complementaria está constituida por la malla vial local.

PARÁGRAFO: Forman parte del sistema vial las rampas de acceso y orejas de las intersecciones de las vías del sistema vial. Las áreas comprendidas entre los sardineles de dichas rampas y orejas deberán conservarse como zonas verdes.

ARTÍCULO 237. Del subsistema vial interno de la ciudad central. El subsistema vial interno de la ciudad central es una red ortogonal y continua de calles de bajas especificaciones que se conectan con la vía perimetral de alta especificación (Avenida Circunvalar), con el objetivo de categorizar, especializar y controlar tanto el transporte público como el privado dentro de la Ciudad Central. Este subsistema contempla en primer término el rediseño geométrico y adecuación de la malla vial de acuerdo con las exigencias modernas del transporte, complementada con la solución y adecuación de los giros e intersecciones más críticos y dotación de las áreas básicas de estacionamiento en las zonas de mayor demanda.

ARTÍCULO 238. De las vías que conforman el subsistema vial interno de la ciudad central. Las vías que conforman el subsistema vial interno de la ciudad son:

VIA	NOMBRE	DESDE	HASTA
Cil. 16		AV. CIRCUNVALAR	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 21	GRANADA	AV. 1ª	Cra. 9
Cil. 22	LA CARIDAD	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 23	JESUS	AV. 1ª	Cra. 9
Cil. 24	ROSARIO	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 25	LA VICTORIA	AV. 1ª	Cra. 12
Cil. 26	LA ALAMEDA	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 27	SAN JERONIMO	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 28	BIFFI	AV. 1ª	Cra. 12
Cil. 29	LA DEL CARMEN	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 30	COMERCIO	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 31	LA DEL SOCORRO	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
VIA	NOMBRE	DESDE	HASTA
Cil. 32	MARIA	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 33	LA ESPERANZA	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 34	CRUZ GOMEZ	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 35		AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 36		AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 37		AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 38		AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 39		AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 40		AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 41		AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 42		AV. 1ª	Cil. 44
Cil. 44		AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 48		Cra. 2ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 50		Cra. 2ª	AV. CIRCUNVALAR
AV. 1ª	20 DE JULIO	AV. CIRCUNVALAR (Cil. 20)	Cil. 56
Cra. 1ª B		Cil. 36	Cil. 44
CRA. 2ª	ANTONIO DE LA TORRE	AV. CIRCUNVALAR (Cil. 20)	AV. CIRCUNVALAR (ASILO)
CRA. 3ª	11 DE NOVIEMBRE	AV. CIRCUNVALAR	Cil. 41
CRA. 4ª	RICAUARTE	AV. CIRCUNVALAR	CRA. 2ª (ASILO)
CRA. 5ª	LA POLA	AV. CIRCUNVALAR	Cil. 43
CRA. 6ª	NARIÑO	AV. CIRCUNVALAR	Cil. 41
CRA. 7ª	SUCRE	AV. CIRCUNVALAR	Cil. 44
VIA	NOMBRE	DESDE	HASTA
CRA. 8ª	HEREDIA	Cil. 20	Cil. 41
CRA. 9ª	PINANGO	AV. CIRCUNVALAR	Cil. 41
CRA. 12ª	CALDAS	Cil. 22	Cil. 30

ARTÍCULO 239. Del subsistema de relación ciudad región. El subsistema relación ciudad región está conformado por vías de alta especificación que conectan a los municipios aledaños con la malla vial urbana.

ARTÍCULO 240. De las vías que conforman el subsistema de relación ciudad región.

Las vías que conforman el subsistema de relación ciudad región, son:

VIA	NOMBRE	DESDE	HASTA
ANILLO VIAL DE ORIENTE		Cra. 9 (B. LOS ARAUJOS)	TERMIABASTOS
SALIDA A MEDELLIN		AV. CIRCUNVALAR	ANILLO VIAL DE ORIENTE
AV. CIRCUNVALAR		EL PUENTE METALICO	VARIANTE INVIAS
CRA. 9		AV. CIRCUNVALAR	ANILLO VIAL DE ORIENTE
CRA. 1A W		EL PUENTE METALICO	BARRIO LA NAVARRA
AV. CIRCUNVALAR (M. Izq.)		EL PUENTE METALICO	TRANSV. 8 W
TRANSV. No. 04 (MOCARI-SAN MARCOS)		AV. CIRCUNVALAR	VARIANTE INVIAS
CIRCUNVALAR DEL INAT		CALLE 41	AV. CIRCUNVALAR

ARTÍCULO 241. De la estructura complementaria. La estructura complementaria del sistema vial está compuesta por dos mallas: La malla vial arterial y la malla vial local.

ARTÍCULO 242. De la malla vial arterial. La malla vial arterial hace parte del urbanismo primario de la ciudad. Está conformada por vías de especificación media cuya función principal es la de articular operacionalmente a los restantes subsistemas, facilitando los accesos a zonas comprendidas entre 5 y 50 hectáreas

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

aproximadamente. Permite la accesibilidad zonal a todos los sectores de la ciudad comprendidos entre la perimetral del centro, la Circunvalar y el Anillo Vial de oriente y desde el norte hasta el sur de la ciudad.

ARTÍCULO 243. De las vías que conforman la malla vial arterial. Las vías que conforman la malla vial arterial son:

VIA	NOMBRE	DESDE	HASTA
CALLE 1		AV. 1	CRA. 3
CRA. 3ª	11 DE NOVIEMBRE	Cil. 1	AV. 1
TRANSV. 1		CRA. 3	DIAG. 5
DIAG. 5		TRANSV. 1	TRANSV. 5
TRANSV. 5		CLL. 10	DIAG. 4
DIAG. 4		TRANSV. 5	CRA. 9
CRA. 9		DIAG. 2	CLL. 41
CLL. 10		CRA. 3	CRA. 9
TRANSV. 13		AV. 1	CRA. 9
CLL. 20		CRA. 4	CRA. 6
CRA. 6		CLL. 20	CLL. 22
VIA	NOMBRE	DESDE	HASTA
TRANSV. 29		CRA. 28	BATIGAS
CLL. 42		AV. 1	CLL. 50
CRA. 14		CLL. 13	AV. 1
CRA. 6		AV. 1	VARIANTE INVIAS
CLL. 5		CRA. 9	CRA. 28
Cil. 13		CRA. 9	CLL. 22
Cil. 22		CRA. 6	ANILLO VIAL DE ORIENTE
CRA. 15		Cil. 5	Cil. 13
CRA. 28		CLL. 5	TRANS. 29
CLL. 29		AV. 1	SALIDA MEDELLIN
CLL. 41		AV. 1	BATIGAS
TRANSV. EL SABANAL		CLL. 29	ANILLO VIAL DE ORIENTE
CIRCUNV. EL INAT		TRANSV. BATIGAS	VIA CERETE
Cil. 44		AV. CIRCUNVALAR	AV. 1
Cil. 101		AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
CRA. 9W		CLL. 20	TRANSV. 8W
TRANSV. 8W		CAR. 1W	AV. CIRCUNVALAR (M.IZQ.)
CRA. 3W		CLL. 7W	TRANSV. 8W
Cil. 48W		CRA. 1W	TRANSV. 8W
Cil. 42W		CRA. 1W	CIRCUNVALAR MARG. IZQ
Cil. 36W		CRA. 3W	AV. CIRCUNVALAR (M.IZQ.)
AV. 1ª	20 DE JULIO	Cil. 1	TRANSV. 04 (MOCARI)
ANILLO IND. EL CAMPANARIO		CIRCUNVALAR DEL INAT	CIRCUNVALAR
CALLE 79	EL CAMPANARIO	CIRCUNVALAR	ANILLO INDUSTRIAL EL CAMPANARIO

ARTÍCULO 244. De la malla vial local. La malla vial local no hace parte del urbanismo primario de la ciudad sino del secundario y es complementaria de la malla vial arterial. Está conformada por una retícula de 100 metros por 100 metros aproximadamente, y enfatiza en las soluciones para las intersecciones con la malla vial arterial y la red vial urbana.

PARÁGRAFO: Planeación Municipal adelantará en el término de dos (2) años los estudios correspondientes a la malla vial local, cuyas determinaciones finales harán parte del sistema vial.

ARTÍCULO 245. De la nueva clasificación vial. Se establece una clasificación vial que contempla secciones flexibles para cada tipo de vía, relacionadas con las características del tránsito y urbanísticas, técnicas y operacionales a definir en el momento del diseño específico.

Esta nueva clasificación vial contempla seis tipos de vías:

1. Las vías regionales
2. Las vías urbanas
3. Las vías arteriales
4. Las vías locales o de servicio
5. Ciclorutas
6. Vías peatonales

ARTÍCULO 246. De la conceptualización de los distintos tipos de vías. Para los efectos de comprensión y manejo en lo respectivo al sistema vial, se definen los siguientes tipos de vías:

Vías arterias. Su función principal es movilizar grandes flujos vehiculares dentro del área urbana, uniéndose entre sí las diferentes zonas de la ciudad. Se identifican dos tipos de vías arterias:

- a. Principales: de largo recorrido (Circunvalar, vía Arboletes, carrera 9, Avenida 1, carrera 3W, calle 29, calle 22)
- b. Menores: similares a las principales pero de corta longitud

El conjunto de vías arterias (principales y menores) forma la malla vial. Ver plano Clasificación Vial.

Vías de servicio. Es el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes, perdiendo importancia la función de movilidad.

En este sistema de vías debe restringirse (en lo posible) el transporte público y de carga y la velocidad permitida estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.

Pertenece a este sistema todas las demás vías vehiculares de la ciudad no incluidas en las clasificaciones anteriores.

Ciclorutas. Franja de una vía destinada permanentemente para el transporte o desplazamiento de personas en bicicleta o similares.

Vías peatonales. Se caracterizan por atender solamente el desplazamiento peatonal y se pueden localizar en todos los sectores de la ciudad.

ARTÍCULO 247. De las especificaciones mínimas de las vías urbanas. Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos componentes de las vías, las cuales deben utilizarse, a partir de la fecha de aprobación del presente acuerdo, para todo diseño vial en el municipio de Montería.

Carril de circulación vehicular. Tendrá una dimensión mínima de 3.50 metros.

La calzada mínima será de dos carriles.

Calzadas vehiculares. Para cada una de las vías definidas, la sección de calzada vehicular deberá ser múltiplo de 3.50 metros.

Dimensiones mínimas de las secciones. Para las principales vías del sistema urbano son:

V - 2	40 m	V - 5	18 m
V - 3	30 m	V - 6	16 m
V - 3E	25 m	V - 7	13 m
V - 4	25 m	V - 8	10 m
V - 4A	22 m		

Criterios para el dimensionamiento. El adecuado dimensionamiento y tratamiento urbanístico del espacio peatonal deberá prever andenes, alamedas, ciclorutas y las necesidades de amoblamiento urbano.

Los separadores podrán tener dimensión variable para ajustarse a las condiciones especiales de cada vía y deben constituirse en

elementos urbanísticos, de canalización y de seguridad para la circulación vial.

El número de carriles dependerán del entorno, de la intensidad del flujo y de las velocidades deseadas de operación.

PARÁGRAFO. De acuerdo con las características topográficas, el uso u otras condiciones de carácter técnico, estas secciones podrán ser ajustadas por parte de la administración municipal, por intermedio de la Secretaría de Planeación Municipal

ARTÍCULO 248. De los proyectos del sistema vial. Son vías por construir durante la vigencia de este plan:

1. Vías Regionales (R)

VIA	NOMBRE	DESDE	HASTA
ANILLO VIAL DE ORIENTE	ANILLO VIAL DE ORIENTE	CRA. 9ª (B. LOS ARAUJOS)	TERMIABASTOS
TRANSV. No. 04 (MOCARI-SAN MARCOS)		AV. CIRCUNVALAR	VARIANTE INVIAS
CIRCUNVALAR DEL INAT	CIRCUNVALAR DEL INAT	CALLE 41	AV. CIRCUNVALAR

2. Vías Urbanas (U)

VIA	NOMBRE	DESDE	HASTA
TRANSV. 17	TRANSV. 17	ANILLO INTERMEDIO	ANILLO VIAL DE ORIENTE
Cil. 22	LA CARIDAD	Cil. 22(B. EL LAGUITO)	ANILLO VIAL DE ORIENTE
DIAG. CANTAFLARO	DIAG. CANTAFLARO		ANILLO VIAL DE ORIENTE
ANILLO INTERMEDIO	ANILLO INTERMEDIO	9a	VIA ARBOLETE
Cil. 1	Cil. 1	TRANSV. 22	ANILLO INTERMEDIO
TRANSV. 22	TRANSV. 22	DIAG. 2C	Cil. 1
Cil. 26 (LA PRADERA)	Cil. 26 (LA PRADERA)	Cil. 22	CRA. 25
CRA. 25	CRA. 25	Cil. 26	CRA. 29
CRA. 29	CRA. 29	CRA. 25	Cil. 29
Cil. 41	Cil. 41	ANILLO INTERMEDIO	ANILLO VIAL DE ORIENTE
TRANSV. EL SABANAL	TRANSV. EL SABANAL	ANILLO INTERMEDIO	ANILLO VIAL DE ORIENTE
DIAG. 40 A	DIAG. 40 A	Cil. 41	
CLL. 29	CLL. 29	Cil. 29 (GALLERA)	
TRANSV. 44	TRANSV. 44	Cil. 44	ANILLO INTERMEDIO
Cil. 44	Cil. 44	AV. CIRCUNVALAR	TRANSV. 44
Cil. 62B	Cil. 62B	AV. CIRCUNVALAR	CIRCUNVALAR INAT
Cil. 68	Cil. 68	AV. CIRCUNVALAR	CIRCUNVALAR INAT
CIRCUNVALAR INAT	CIRCUNVALAR INAT	CALLE 41	CIRCUNVALAR
Cil. 93	Cil. 93	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 101	Cil. 101	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
AV. 1ª	AV. 1ª	VARIANTE INVIAS	Cil. 57
CRA. 17	CRA. 17	Cil. 29	Cil. 22C
CRA. 18A	CRA. 18A	Cil. 22C	Cil. 22
Cil. 13	Cil. 13	AV. CIRCUNVALAR	DIAG. 13ª
DIAG. 13A	DIAG. 13A	Cil. 22	Cil. 13
DIAG. 12	DIAG. 12	CRA. 9	TRANSV. 15
TRANSV. 15	TRANSV. 15	DIAG. 12	DIAG. 5
DIAG. 2	DIAG. 2	CRA. 9	CRA. 5
CRA. 8D	CRA. 8D	Cil. 16	AV. CIRCUNVALAR
TRANSV. 3	TRANSV. 3	DIAG. 5	DIAG. 20
Cil. 5	Cil. 5	TRANSV. 3	AV. 1ª
Cil. 4	Cil. 4	TRANSV. 3	CRA. 1ª
AV. 1ª	AV. 1ª	Cil. 5	Cil. 13
Cil. 12W	Cil. 12W	CRA. 1A W	CRA. 13W
Cil. 15W	Cil. 15W	CRA. 12W	CRA. 21W
Cil. 21W	Cil. 21W	VIA ARBOLETES	CRA. 15W
Cil. 16W	Cil. 16W	CRA. 9W	CRA. 1A W
Cil. 30W	Cil. 30W	CRA. 1W	VIA ARBOLETES
Cil. 36W	Cil. 36W	CRA. 1W	VIA ARBOLETES
TRANSV. 8W	TRANSV. 8W	VIA ARBOLETES	CRA. 1W
Cil. 44W	Cil. 44W	CRA. 1W	TRANSV. 8W
CRA. 1W	CRA. 1W	Cil. 44W	Cil. 68W
Cil. 7W	Cil. 7W	CRA. 15W	CRA. 1W
Cil. 44	Cil. 44	TRANSV. 1B	AV. 1ª
AV. 1ª	20 DE JULIO	Cil. 50	Cil. 44
AV. 1ª	20 DE JULIO	Cil. 44	Cil. 37

3. Vías Arterias (A)

VIA	NOMBRE	DESDE	HASTA
CALLE 1		AV. 1	CRA. 3
CRA. 3ª	11 DE NOVIEMBRE	Cil. 1	AV. 1
TRANSV. 1		CRA. 3	DIAG. 5
DIAG. 5		TRANSV. 1	TRANSV. 5
TRANSV. 5		CLL. 10	DIAG. 4
DIAG. 4		TRANSV. 5	CRA. 9
CRA. 9		DIAG. 2	CLL. 41
CLL. 10		CRA. 3	CRA. 9
TRANSV. 13		AV. 1	CRA. 9
CLL. 20		CRA. 4	CRA. 6
CRA. 6		CLL. 20	CLL. 22
TRANSV. 29		CRA. 28	BATIGAS
CLL. 42		AV. 1	CLL. 50
CRA. 14		CLL. 13	AV. 1
CRA. 6		AV. 1	VARIANTE INVIAS
CLL. 5		CRA. 9	CRA. 28
Cil. 13		CRA. 9	CLL. 22
Cil. 22		CRA. 6	ANILLO VIAL DE ORIENTE
CRA. 15		Cil. 5	Cil. 13
CRA. 28		CLL. 5	TRANS. 29
CLL. 29		AV. 1	SALIDA MEDELLIN
CLL. 41		AV. 1	BATIGAS
TRANSV. EL SABANAL		CLL. 29	ANILLO VIAL DE ORIENTE
CIRCUNV. EL INAT		BATIGAS	VIA CERETE
Cil. 44		AV. CIRCUNVALAR	AV. 1
	Cil. 101	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
CRA. 9W		CLL. 20	TRANSV. 8W
TRANSV. 8W		CAR. 1 W	AV. CIRCUNVALAR (M.IZQ.)
CRA. 3W		CLL. 7W	TRANSV. 8W
Cil. 48W		CRA. 1W	TRANSV. 8W
Cil. 42W		CRA. 1W	CIRCUNVALAR MARG. IZQ
Cil. 41W		PUENTE CLL. 42	CIRCUNVALAR M. IZQ.
Cil. 36W		CRA. 3W	AV. CIRCUNVALAR (M.IZQ.)
AV. 1ª	20 DE JULIO	Cil. 1	TRANSV. 04 (MOCARI)
ANILLO IND. CAMPANARIO		CIRCUNVALAR DEL INAT	CIRCUNVALAR
CALLE 79	EL CAMPANARIO	CIRCUNVALAR	ANILLO INDUSTRIAL EL CAMPANARIO

ARTÍCULO 249. De las vías parcialmente construidas, por finalizar. Son vías prioritarias parcialmente construidas, por finalizar durante la vigencia de este Plan las siguientes:

1. Vías Urbanas (VU)

VIA	NOMBRE	DESDE	HASTA
Cil. 1	Cil. 1	TRANSV. 22	ANILLO INTERMEDIO
TRANSV. 22	TRANSV. 22	DIAG. 2C	Cil. 1
Cil. 26 (LA PRADERA)	Cil. 26 (LA PRADERA)	Cil. 22	CRA. 25
CRA. 25	CRA. 25	Cil. 26	CRA. 29
CRA. 29	CRA. 29	CRA. 25	Cil. 29
TRANSV. EL SABANAL	TRANSV. EL SABANAL	Cil. 29	Cil. 41
Cil. 93	Cil. 93	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
Cil. 101	Cil. 101	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
AV. 1ª	AV. 1ª	VARIANTE INVIAS	Cil. 57
CRA. 17	CRA. 17	Cil. 29	Cil. 22C
CRA. 18A	CRA. 18A	Cil. 22C	Cil. 22
Cil. 13	Cil. 13	AV. CIRCUNVALAR	DIAG. 13ª
DIAG. 13A	DIAG. 13A	Cil. 22	Cil. 13
DIAG. 12	DIAG. 12	CRA. 9	TRANSV. 15
TRANSV. 15	TRANSV. 15	DIAG. 12	DIAG. 5
DIAG. 2	DIAG. 2	CRA. 9	CRA. 5
CRA. 8D	CRA. 8D	Cil. 16	AV. CIRCUNVALAR
TRANSV. 3*	TRANSV. 3	DIAG. 5	DIAG. 20
Cil. 5	Cil. 5	TRANSV. 3	AV. 1ª
Cil. 4	Cil. 4	TRANSV. 3	CRA. 1ª
AV. 1ª	AV. 1ª	Cil. 5	Cil. 13
Cil. 12W	Cil. 12W	CRA. 1A W	CRA. 13W
Cil. 15W	Cil. 15W	CRA. 12W	CRA. 21W
Cil. 21W	Cil. 21W	VIA ARBOLETES	CRA. 15W
Cil. 16W	Cil. 16W	CRA. 9W	CRA. 1A W
Cil. 30W	Cil. 30W	CRA. 1W	VIA ARBOLETES
Cil. 36W	Cil. 36W	CRA. 1W	VIA ARBOLETES
TRANSV. 8W	TRANSV. 8W	VIA ARBOLETES	CRA. 1W
Cil. 44W	Cil. 44W	CRA. 1W	TRANSV. 8W
CRA. 1W	CRA. 1W	Cil. 44W	Cil. 68W
Cil. 7W	Cil. 7W	CRA. 15W	CRA. 1W
Cil. 44	Cil. 44	TRANSV. 1B	AV. 1ª
AV. 1ª	20 DE JULIO	Cil. 50	Cil. 44
AV. 1ª	20 DE JULIO	Cil. 44	Cil. 37

2. Vías Arterias (V.A.)

VIA	NOMBRE	DESDE	HASTA
CIRCUNVALAR CAMPANARIO	EL CIRCUNV. CAMPANARIO	EL AV. CIRCUNVALAR	ANILLO VIAL DE ORIENTE
AV. 1ª	AV. 1ª	VARIANTE INVIAS	Cil. 57
TRANSV. 3	TRANSV. 3	DIAG. 5	DIAG. 20
AV. 1ª	AV. 1ª	Cil. 5	Cil. 13
Cil. 12W	Cil. 12W	CRA. 1A W	CRA. 13W
Cil. 16W	Cil. 16W	CRA. 9W	CRA. 1A W
Cil. 30W	Cil. 30W	CRA. 1W	AV. CIRCUNVALAR (M.IZQ.)
CRA. 4W	CRA. 4W	Cil. 30W	Cil. 26W
Cil. 36W	Cil. 36W	CRA. 1W	AV. CIRCUNVALAR (M.IZQ.)
CRA. 1W	CRA. 1W	Cil. 44W	AV. DEL ESTADIO
Cil. 44	Cil. 44	TRANSV. 1B	AV. 1ª
AV. 1ª	20 DE JULIO	Cil. 44	Cil. 37

Del sistema general de transporte

ARTÍCULO 250. Del sistema de transporte urbano de pasajeros.

El sistema de transporte urbano se estructura a partir de la malla urbana de circulación vehicular y peatonal concebidos para lograr un funcionamiento conjunto, integrado, interdependiente y complementario. Este sistema se compone de los siguientes elementos:

Infraestructura

Áreas de circulación peatonal

Ciclorutas

El transporte colectivo vehicular

El transporte público individual

Equipamientos

Estaciones de cabecera

Paraderos y estaciones de transferencia

Depósitos de vehículos de transporte público

Los centros de acopio de vehículos de servicio público

Sistema de estacionamientos

PARÁGRAFO 1º. Los depósitos de vehículos de transporte público se definen como sitios privados para albergar en su interior los vehículos que no estén en servicio (haciendo recorrido). Toda empresa de transporte deberá proveerse de estos depósitos para su operación en la ciudad.

ARTÍCULO 251. Del Plan Sectorial de Transporte y Tránsito. El municipio de Montería diseñará e implementará, en un plazo máximo de 24 meses un Plan Sectorial de Transporte y Tránsito que complementará y especificará el funcionamiento de este sistema, contemplando un diagnóstico del parque automotor de servicio público en función de la necesidad real de la población urbana, precisando las rutas necesarias e intensidad adecuada de movilización de los vehículos.

ARTÍCULO 252. De las modificaciones al sistema vial municipal.

Las modificaciones al sistema vial definido para el municipio de Montería serán realizadas por la Secretaría de Planeación en coordinación con la Secretaría de Infraestructura, previo concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial. Podrán presentar propuestas de modificación a la consideración de ésta Secretaría, las personas naturales o jurídicas o las entidades públicas o privadas interesadas en proyectos de desarrollo; dichas propuestas con su debida sustentación técnica deberán ser presentadas ante la Secretaría de Planeación Municipal, para el análisis respectivo.

ARTÍCULO 253. Del diseño de las vías. Se asigna a la Secretaría de Planeación Municipal, la función de formular y de aprobar el diseño de las vías que ella no realice, de acuerdo con los lineamientos del Plan de Ordenamiento, así como las demás normas técnicas y legales vigentes.

ARTÍCULO 254. De los objetivos del sistema general de transporte. El sistema general de transporte que se adopta en este Plan de Ordenamiento Territorial busca el logro de los siguientes fines:

1. Establecer las directrices para la puesta en marcha de un sistema de transporte regional integrado al sistema de transporte urbano, que contemple el sistema de troncales y la organización del tráfico de pasajeros y carga.
2. Extender y garantizar el servicio de transporte público masivo en los sectores periféricos que actualmente presentan los más bajos niveles de accesibilidad y reforzar el servicio hacia las áreas de concentración de actividad económica, para facilitar la consolidación de las centralidades de segundo y tercer nivel establecidas en el modelo de ordenamiento.
3. Mejorar y/o implementar los instrumentos que permitan regular y ordenar el tráfico con especial énfasis en el transporte de personas en buses, busetas y colectivos.

Del sistema de troncales

ARTÍCULO 255. Del concepto. El sistema de troncales se desarrollará sobre las vías urbanas más importantes de la ciudad con vehículos de alta capacidad de movilización de pasajeros.

ARTÍCULO 256. De las troncales. El diseño específico debe garantizar su integración al sistema vial y de parques, espacios públicos peatonales y ciclorutas.

ARTÍCULO 257. De las troncales que conforman el sistema. Las troncales que conforman el sistema son las siguientes:

1. Guateque – La Bonga
2. Margen Izquierda – Margen Derecha
3. Arboletes - Mocarí
4. Carrera 9
5. Batallón – Calle 41
6. Dorado - Mocarí
7. Terminal – Centro - Cantaclaro
8. Calle 22
9. Minorista – Los Araujos - Pradera

ARTÍCULO 258. De los proyectos prioritarios del sistema de troncales.

1. Guateque – La Bonga
2. Margen Izquierda – Margen Derecha
3. Arboletes - Mocarí
4. Carrera 9
5. Batallón – Calle 41
6. Dorado - Mocarí
7. Terminal – Centro - Cantaclaro
8. Calle 22
9. Minorista – Los Araujos - Pradera

Del terminal de transportes

ARTÍCULO 259. De la descripción general. El Terminal de Transporte, se localiza sobre el eje vial conformado por la calle 41 y transversal 29 entre la circunvalar del INAT y la av. a Sabanal detrás de la cárcel Las Mercedes. Esta ubicación permite articular el transporte de pasajeros y carga hacia los diferentes sectores de la ciudad de manera equilibrada.

ARTÍCULO 260. De las estaciones de cabecera. Concepto. Las estaciones de cabecera son los sitios de inicio y finalización de las rutas troncales, que recogen y despachan pasajeros desde y hacia la red alimentadora urbana.

Son estaciones de cabecera, las siguientes:

No.	LOCALIZACIÓN	TRONCAL
	GUATEQUE	Anillo Vial de Oriente y Carrera 9
	MOCARÍ	Circunvalar y Transversal San Marcos
	TEHERAN	Carretera al Mar y Transv. 8W

ARTÍCULO 261. De las estaciones intermedias. Concepto. Como complemento funcional al sistema de transporte, se adopta un subsistema de 22 estaciones permanentes de intercambio, tres en la margen izquierda y 19 en la margen derecha.

ESTACION No.	LOCALIZACION
1	POBLADO – VIA ARBOLETES (MARGEN IZQ.)
2	AVENIDA 1W – VIA ARBOLETES (MARGEN IZQ.)
3	EL PORTAL – AVENIDA 1W (MARGEN IZQ.)
4	BATALLON
5	LA COQUERA
6	CIRCUNVALAR – CRA. 9
7	CALLE 22 – CRA. 5
8	CALLE 30 – CRA. 5
9	CALLE 42 – CRA. 5
10	CALLE 41 – CRA. 9
11	CIRCUNVALAR – CALLE 41
12	CIRCUNVALAR – CALLE 29
13	CIRCUNVALAR – CALLE 22
14	TACASUAN
15	DIAG. 4 – CRA. 9
16	ALFONSO LOPEZ – CRA. 9
17	CALLE 5 – CRA. 25
18	ANILLO DE ORIENTE – CALLE 22
19	EL LAGUITO
20	VIA PLANETA RICA – ANILLO VIAL ORIENTE
21	UNICORDOBA
22	TERMIABASTOS

PARÁGRAFO: La delimitación de las áreas y la afectación de los predios específicos para la localización de las Estaciones de Transferencia será fijada por la Secretaria de Planeación, para la cual deberá adelantar los estudios correspondientes en un plazo máximo de dos años, contados a partir de la aprobación del presente acuerdo.

Del sistema de ciclorutas

ARTÍCULO 262. Del concepto. El Plan Maestro de ciclorutas (PMC), es una estrategia para incrementar y mejorar la movilidad urbana y la accesibilidad a algunos sectores de la ciudad, para completar los diferentes tipos de transporte masivo.

ARTÍCULO 263. De los componentes. El sistema de ciclorutas está conformado por una red principal, una red secundaria, una red complementaria, y una red ambiental y recreativa.

Los corredores que conforman el sistema de ciclorutas son los siguientes:

1. Ciclorutas de la red principal.

ITEM	CORREDOR	DESDE	HASTA
1	ANILLO VIAL DE ORIENTE	ANILLO INTERMEDIO	RÍO SINÚ
2	ANILLO INTERMEDIO	RÍO SINÚ	PUENTE 42
3	TRANSV. 44 CLL 44	ANILLO INTERMEDIO	CRA. 4

2. Ciclorutas de la red secundaria.

ITEM	CORREDOR	DESDE	HASTA
1	CALLE 22	ANILLO VIAL DE ORIENTE	CIRCUNVALAR
2	CALLE 41	ANILLO VIAL DE ORIENTE	AV. CIRCUNVALAR
3	TRANSV. EL SABANAL	ANILLO VIAL DE ORIENTE	CALLE 29
4	AV. CIRCUNVALAR	CALLE 22	CALLE 56
5	AV. 1ª	CALLE 5 (B. LA COQUERA)	CALLE 68
6	CRA. 1W	AV. CIRCUNVALAR (M. IZQ.)	CALLE 44
7	TRANSV. 8W	VIA A ARBOLETES	AV. 1ª.W
8	CALLE 101	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
9	CALLE 44W	CRA. 1W	ANILLO VIAL DE ORIENTE

3. Ciclorutas de la red complementaria

ITEM	CORREDOR	DESDE	HASTA
1	CALLE 1 (B. MOGAMBO)	ANILLO INTERMEDIO	TRANSV. 22
2	TRANSV. 22	CALLE 1 (B. MOGAMBO)	DIAG. 2C
3	CIRCUNVALAR EL INAT	ANILLO VIAL INTERMEDIO	CIRCUNVALAR
4	CALLE 62B	TRANSV. EL INAT	AV. CIRCUNVALAR
5	CALLE 68	ANILLO VIAL DE ORIENTE	AV. CIRCUNVALAR
6	TRANSV. 12	DIAG. 2C	DIAG. 12
7	TRANSV. 8	DIAG. 2 (C. Sem. Juan XXIII)	DIAG. 13
8	TRANSV. 6	DIAG. 2 (C. Sem. Juan XXIII)	DIAG. 21
9	TRANSV. 4	DIAG. 5	DIAG. 22
10	CALLE 93	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR
11	CALLE 30 W	CRA. 1W	CRA. 4W

4. Ciclorutas de la Red Ambiental y Recreativa

ITEM	CORREDOR
1	PARQUE VILLA OLIMPICA (M.D)
2	PARQUE TEHERAN
3	PARQUE BERLIN
4	PARQUE CENTRAL
5	PARQUE LA ESTANCIA
6	PARQUE CARIBE
7	PARQUE LAGUNA NORTE
8	PARQUE LAGUNA SUR
9	PARQUE MOCARI
10	PARQUE ECOLÓGICO RECREACIONAL SIERRA CHIQUITA

ARTÍCULO 264. De los proyectos prioritarios del sistema de ciclorutas. Se consideran como prioritarias para construir en el corto plazo las siguientes ciclorutas:

1. Proyectos prioritarios red principal

ITEM	CORREDOR	DESDE	HASTA
1	ANILLO INTERMEDIO	CRA. 9ª (B. LOS ARAUJOS)	PUENTE 42
2	TRANSV. 44 - CII. 44	ANILLO INTERMEDIO	CRA. 4

2. Proyectos prioritarios red secundaria

ITEM	CORREDOR	DESDE	HASTA
1	CALLE 22	ANILLO VIAL DE ORIENTE	AV. CIRCUNVALAR
2	CALLE 41	ANILLO VIAL DE ORIENTE	PUENTE 42
3	TRANSV. EL SABANAL	ANILLO VIAL DE ORIENTE	CALLE 29
4	AV. CIRCUNVALAR	CALLE 22	CALLE 66
5	AV. 1ª	CALLE 5 (B. LA COQUERA)	CALLE 68
6	CRA. 1W	AV. CIRCUNVALAR (M. IZQ.)	CALLE 44
7	TRANSV. 8W	VIA A ARBOLETES	AV. 1ª. W

3. Proyectos prioritarios red complementaria

ITEM	CORREDOR	DESDE	HASTA
1	CALLE 1 (B. MOGAMBO)	ANILLO INTERMEDIO	TRANSV. 22
2	TRANSV. 22	CALLE 1 (B. MOGAMBO)	DIAG. 2C
3	TRANSV. 12	DIAG. 2C	DIAG. 12
4	TRANSV. 8	DIAG. 2 (C. Sem. Juan XXII)	DIAG. 13
5	TRANSV. 6	DIAG. 2 (C. Sem. Juan XXII)	DIAG. 21
6	TRANSV. 4	DIAG. 5	DIAG. 22
7	CALLE 30 W	CRA. 1W	CRA. 4W

4. Proyectos prioritarios red ambiental y recreativa

ITEM	CORREDOR
1	PARQUE VILLA OLIMPICA
2	PARQUE BERLIN
3	PARQUE CENTRAL
4	P. ECOL. RECR. SIERRA CHIQUITA

Del sistema de estacionamientos

ARTÍCULO 265. Del concepto. Con el fin de recuperar el espacio público como un elemento estructural básico de la ciudad y de devolver a los peatones el uso de los andenes, plazas y jardines restringiendo el estacionamiento de vehículos sobre ellos, se establece un sistema de estacionamientos públicos vehiculares.

PARÁGRAFO. Las determinaciones para poner en funcionamiento el Sistema de Estacionamientos en la ciudad se adoptarán con base en los resultados del Plan Especial de Parqueaderos que para tal efecto deberá adelantar la Secretaría de Tránsito y Transporte de Montería en un plazo máximo de un año a partir de la aprobación del presente acuerdo.

ARTÍCULO 266. De los objetivos del sistema de estacionamientos. Los objetivos a alcanzar con el sistema de estacionamientos son los siguientes:

1. Establecer una red de estacionamientos masivos en edificaciones apropiadas para tal fin, localizadas en los puntos de mayor demanda por efecto de la nueva estructura urbana. Estos estacionamientos tendrán la condición de equipamiento urbano.
2. Fijar las condiciones para los estacionamientos en paralelo sobre las vías de la estructura complementaria, tanto de los sectores urbanos que presentan mayor demanda, como para los nuevos desarrollos en el suelo de expansión autorizados en planes parciales.
3. Generar una red de estacionamientos localizados cerca de los terminales y puntos de transferencia de los sistemas de transporte.
4. Organizar una dependencia de la Secretaría de Tránsito y Transporte del Municipio a cuyo cargo esté la coordinación del funcionamiento y operación del sistema de estacionamientos.

ARTÍCULO 267. De las directrices del plan de estacionamientos. El Plan Especial de Estacionamientos deberá contemplar las siguientes directrices, con el objeto de complementar las decisiones de ordenamiento establecidos por el POT:

1. Fijar como prioritaria la localización de estacionamientos en las áreas de los siguientes equipamientos urbanos:
 - a. Terminal de Transportes
 - b. Central de Abastos
 - c. Plazas de Mercado
 - d. Estaciones de Cabecera
 - e. Estadio de Fútbol
 - f. Villa Olímpica
 - g. Parque Central
 - h. Parque Berlín
 - i. Parque Teherán
 - j. Parque Caribe
 - k. Parque la Estancia
 - l. Parque Ecológico Sierra Chiquita
 - m. Centro Tradicional
2. Fijar como prioritaria la localización de parqueaderos en las centralidades urbanas establecidas por el Plan de Ordenamiento.
3. Establecer un manejo especial para estacionamientos y parqueaderos en sectores de conservación
4. Establecer las determinaciones para los estacionamientos temporales en paralelo sobre las vías de carácter zonal y local, en el marco de proyectos integrales de espacio público en los

cuales se contemple el diseño de andenes, arborización, señalización y amoblamiento.

5. Garantizar el vínculo funcional entre el sistema de estacionamientos y el sistema de transporte

Del sistema de peatonales

ARTÍCULO 268. De las características ambientales de los ejes estructurantes urbanos. Los ejes estructurantes urbanos poseen además de su importancia como conectores de las centralidades, calidades espaciales y paisajísticas que deben ser recuperadas, potenciadas o ser objeto de mantenimiento de acuerdo a los siguientes criterios de manejo, sin perjuicio de su funcionamiento vehicular:

- A. Recuperación de las calidades ambientales deterioradas por la apropiación de los espacios privados de los primeros pisos que poseen actividades económicas
- B. Recuperación de las calidades ambientales de la vía y mejora del espacio peatonal.
- C. Generación y adecuación de mejores espacios peatonales y acondicionamiento de áreas ambientales.

ARTÍCULO 269. De la red peatonal general de ciudad. Se establece como uno de los elementos de espacio público más importantes para lograr la articulación y el equilibrio espacial y funcional que se pretende para la ciudad. Está conformada por todos los ejes viales de uso peatonal o mixto. El sistema peatonal se plantea como la red básica de comunicación, continua y jerarquizada, que permite la conexión de todo el territorio sin requerir otro medio de transporte.

Se concibe como un sistema de ejes que por sus condiciones físicas de menor pendiente, mayores secciones peatonales y mejores calidades ambientales, se establecen como una red que recibe y distribuye los mayores flujos peatonales, de forma que comunique los diferentes sectores de ciudad y el sistema de centralidades.

Las actuaciones sobre la red peatonal se orientarán a la recuperación, mantenimiento de los elementos peatonales con que cuenta el territorio urbano y rural y a la generación de nuevas conexiones, con base en los siguientes parámetros de manejo:

- A. Adecuar los espacios del peatón con buenas calidades ambientales y espaciales, de manera que se brinden condiciones de comodidad y seguridad al peatón.
- B. Responder de manera complementaria a los usos comerciales y de servicios de los primeros pisos, propiciando la ubicación del amoblamiento urbano adecuado.
- C. Continuidad de los ejes peatonales en los cruces y complejos viales.
- D. Garantizar la accesibilidad para los limitados físicos y las personas con orientación disminuida (Ley 361 del 7 de febrero de 1997).
- E. Regularizar los materiales de los andenes, con materiales durables, sencillos de construir y seguros para el peatón.

DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO: ABASTECIMIENTO, TRATAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

ARTÍCULO 270. Del concepto. Las determinaciones básicas del Sistema de Acueducto están encaminadas a garantizar el abastecimiento de agua para la ciudad, a la superación de los déficits actuales respecto a las redes de distribución y, a la extensión ordenada de las mismas hacia los sectores de mayor expectativa de

crecimiento urbano en el horizonte del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 271. De los objetivos del sistema de acueducto. Son objetivos complementarios del sistema de acueducto, los siguientes:

1. Garantizar el abastecimiento futuro para la ciudad, mediante el aprovechamiento óptimo de las fuentes e infraestructuras instaladas.
2. Garantizar la expansión ordenada de las redes de abastecimiento, en coordinación con las demás obras de expansión de los diferentes sistemas generales.
3. Actualizar y mejorar las redes existentes con prioridad para los sectores deficitarios del sur, norte, occidente.
4. Reducir la vulnerabilidad en las redes, para disminuir las excesivas pérdidas de agua.

ARTÍCULO 272. De los proyectos de infraestructura para la distribución y almacenamiento. Son proyectos de infraestructura para la distribución y almacenamiento de agua potable durante la vigencia de este Plan de Ordenamiento, los siguientes:

1. Sierra Chiquita.
 - a. Ampliación de la Planta de Tratamiento y Almacenamiento
 - b. Expansión de las redes matrices de distribución para prever la demanda de los nuevos sectores de la ciudad oriental aproximadamente de 25 kms.
 - c. Reposición de tuberías de galvanizado a PVC, en los sectores de baja presión.
2. El Campano
 - a. Expansión del sistema de red matrices para el sector occidental.
3. Las Iguanas
 - a. Expansión del sistema red matriz en el sector oriental.
4. Mocarí
 - a. Se desarrollarán obras para expansión del sistema red matriz.

Del sistema de saneamiento básico de la ciudad

ARTÍCULO 273. Del concepto. El sistema está compuesto por la red de alcantarillado sanitario, el sistema para el tratamiento de las aguas servidas y el sistema para la recolección, tratamiento y disposición final de residuos sólidos.

PARÁGRAFO. Las determinaciones que la Administración adopte con el objetivo de consolidar a largo plazo sistemas separados para la conducción de aguas negras y lluvias, deberán sustentarse en los estudios de la empresa PROACTIVA.

ARTÍCULO 274. De los objetivos del sistema. Son objetivos del Sistema de Saneamiento Básico, los siguientes:

1. Superar el déficit actual de alcantarillado sanitario que se encuentra en los sectores del occidente, norte, suroriente, sur y particularmente en los desarrollos urbanos subnormales. La demanda futura por efecto de la expansión esperada de la ciudad hace que sea prioritario garantizar el mejoramiento y expansión de las redes.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

- Superar el alto déficit que representa el alcantarillado pluvial o de canales, para consolidar a largo plazo un sistema de conducción que tenga en cuenta la particularidad de las redes en la ciudad, las cuales actualmente no están separadas, con el fin de disminuir el volumen de aguas lluvias que llegarán a las plantas de tratamiento. Igualmente es necesario actualizar y ampliar estas redes en las zonas oriente, sur y en los sectores al occidente, áreas en las cuales se concentran los más altos déficits de este tipo de alcantarillado.
- Garantizar la coordinación de las obras de alcantarillado, sanitario y canales previstas con otras actuaciones tanto en el Sistema General de Parques y Espacios Públicos Peatonales como en el Sistema de Equipamientos Urbanos. El objetivo final es aprovechar el potencial urbano de las áreas incorporadas que permitirán la integración efectiva de los sectores marginados.
- Programar y desarrollar las obras necesarias para la construcción de las lagunas de oxidación del sur y occidente, delimitar y reservar los suelos para mitigar el impacto ambiental.
- Complementar el sistema para el tratamiento de aguas servidas con programas específicamente dirigidos a la industria, con el objeto de disminuir la contaminación en la fuente.
- Garantizar una solución integral para la recolección, transporte, aprovechamiento, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos; la recolección, aprovechamiento y disposición final de escombros; la recolección, transporte y disposición final de lodos, y el barrido de calles y limpieza de áreas públicas.

Del alcantarillado sanitario y pluvial

ARTÍCULO 275. De los proyectos prioritarios de alcantarillado sanitario y pluvial. El sistema para la recolección y conducción de las aguas negras y pluviales está conformado por los proyectos necesarios para complementar el sistema actual, de forma que sea coherente con las expectativas de crecimiento de la ciudad en el horizonte del Plan de Ordenamiento Territorial, están dirigidos a reducir el rezago en la ciudad sur, occidente y norte, y a expandir las redes troncales hasta las zonas de desarrollo urbano en los sectores oriente y noroccidente.

- Mejoramiento de la red pluvial - canales y de aguas negras del sector sur, mediante la limpieza, mantenimiento y construcción de las estaciones de bombeo para garantizar el normal flujo.
- Construcción de los canales que complementen el sistema pluvial, de transporte de aguas lluvias y el drenaje paralelo al mismo para dirigir las aguas servidas hasta las lagunas de tratamiento occidental, oriental y San José de acuerdo a la localización en el plano.
- Construcción de la red de alcantarillado troncal, con el objetivo de interceptar las aguas residuales y conducir las a las lagunas de oxidación. Para cumplir con este objetivo es necesario construir las redes sobre la malla vial propuesta por el plan.

Construcción de las obras necesarias para garantizar el control de inundaciones y la protección de las zonas urbanas bajas, las obras básicas a este respecto están localizadas en Rancho Grande y la red de drenaje del sur de la ciudad en las áreas a incorporar para el desarrollo urbano.

- Eliminar las descargas de aguas contaminadas al río Sinú.

- Construcción de los interceptores necesarios para descontaminar los humedales de las ciénagas de Berlín, El Cerrito, El Faro.
- Para reducir el riesgo de inundación, se deben realizar en el corto y mediano plazo los canales de drenaje, realce y jarillones en la margen izquierda, Rancho Grande.

Del sistema para el manejo integral de residuos sólidos

ARTÍCULO 276. Del concepto. El sistema de manejo integral de residuos sólidos (MIRS) está conformado por la infraestructura y modos específicos para la reducción de falta de compromiso y apatía de la comunidad, el reciclado, la reutilización y la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos con cero material reciclable y 100% material biodegradable en el relleno sanitario; la recolección, aprovechamiento y disposición final de escombros; la recolección, transporte y disposición final de lodos, y el barrido de calles y limpieza de áreas públicas.

PARÁGRAFO. Las determinaciones finales para este sistema deberán sujetarse a los resultantes provenientes del "Plan Maestro para el Manejo Integral de Residuos Sólidos para Montería", plan que deberá ser llevado a cabo en un plazo no mayor de un año por Planeación Municipal en coordinación con la CVS, Aseo Total.

ARTÍCULO 277. De los objetivos. El Plan Maestro deberá contemplar los siguientes objetivos, para garantizar su coherencia con el presente Plan de Ordenamiento Territorial:

- Determinar las alternativas para el manejo concertado de los residuos sólidos
- Evaluar la conveniencia y definir la localización para un nuevo relleno sanitario y su área de influencia de tierras degradadas como garantía para la disposición de residuos más allá del tiempo de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Racionalizar el transporte de residuos y reducir sus costos mediante la posible ubicación estratégica de estaciones de transferencia previas a la disposición final.
- Fijar las disposiciones técnicas necesarias para solucionar los problemas sanitarios y ambientales generados por las antiguas áreas de disposición final de Loma Grande.
- Definir las zonas específicas para la localización de escombreras complementarias a las existentes y las formas de aprovechamiento de las mismas.
- Definir, en coordinación con PROACTIVA, las zonas para la disposición de lodos provenientes de las plantas de tratamiento de aguas residuales, y de la limpieza de alcantarillas y canales abiertos.
- Adoptar un esquema de prestación del servicio de poda y corte de árboles y césped en separadores y áreas públicas de la ciudad.

ARTÍCULO 278. De la habilitación suburbana del botadero de Loma Grande. La habilitación segura de la zona a otros usos de carácter suburbano requiere un plan de clausura que deberá incluir, sin desmedro de las exigencias que la autoridad ambiental pertinente haya hecho al titular de la licencia ambiental, los siguientes aspectos:



ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

1. Control, vigilancia y monitoreo de la calidad del agua, del aire y del suelo, hasta comprobar que no existe riesgo de contaminación.
2. Estabilización morfológica de las zonas y recuperación de la cobertura vegetal.
3. Monitoreo Post-cierre: Recolección y análisis de lixiviados, tratamiento de lixiviados, inspección de aguas subterráneas y control de gases.

PARAGRAFO. Una vez se cierre definitivamente el botadero de basuras de Loma Grande deberá empezar a funcionar el relleno sanitario.

Los sitios que presentan características adecuadas para ser utilizados como relleno sanitario son por orden de prioridad:

1. Loma Grande (Cantera El Purgatorio)
2. Bangaño (Km. 28)
3. Entre el km. 30 y Guacharacal

Independientemente del lugar donde se decida localizar el relleno sanitario debe tenerse en cuenta la necesidad de instalar junto a él un Centro Regional de Acopio y Procesamiento de materiales reciclables y un incinerador para desechos patógenos.

El relleno sanitario se concibe como un elemento más del sistema total de manejo, en el cual deben participar los usuarios para la separación inicial en el sitio, los recicladores, los cinco centros estratégicos de acopio donde se reciben los materiales debidamente separados, recogidos por los recicladores y los camiones, se reclasifican y se realiza un tratamiento primario. En el centro de acopio regional se lavan, trituran, peletizan y embalan para su venta.

ARTÍCULO 279. De los sitios prioritarios para la localización de escombreras. Son sitios determinados por el Plan de Ordenamiento para la localización de escombreras, los siguientes:

LOCALIZACIÓN
Borde Oriental/Centralidad - Rancho Grande - El Dorado
Borde Oriental/Centralidad - Mogambo y área de expansión sur.

PARÁGRAFO 1. Además de los sitios referidos, podrán localizarse escombreras en áreas cuyo paisaje se encuentre degradado, tales como minas y canteras abandonadas y que no presenten riesgos geotécnicos potenciales y/o asociados para la población y la infraestructura existente o prevista. La utilización de dichas áreas debe contribuir a su restauración morfológica y paisajística acondicionamientos a usos finales específicos.

PARÁGRAFO 2. La conformación de escombreras deberán contar con el concepto previo de la autoridad ambiental, quien definirá los parámetros técnicos y ambientales a seguir por parte de los operadores de las mismas, así como para los Planes Parciales que las involucren.

DE LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS URBANOS

ARTÍCULO 280. Del concepto. El sistema de Equipamientos Urbanos es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, cultural, de

salud, deportivo y de bienestar social y prestar apoyo funcional a la administración pública de la ciudad.

Los equipamientos urbanos están dirigidos a dotar a la ciudad de los servicios necesarios para articular las áreas residenciales con las demás actividades, así como a proveer el soporte social para lograr una adecuada calidad de vida integral en el conjunto de la ciudad. Los equipamientos pueden ser de carácter público, privado o mixto.

ARTÍCULO 281. De los objetivos del sistema de equipamiento urbanos. Son objetivos del sistema de equipamientos urbanos los siguientes:

1. Aportar a todos los ciudadanos un nivel de vida que garantice la coexistencia de la estructura social diversa que la ciudad posee, dotándoles de los niveles de calidad ambiental y material que les satisfaga como ciudadanos.
2. Servir de soporte colectivo y articulador de los usos residenciales, comerciales, productivos, administrativos y culturales de la ciudad.
3. Proveer los espacios y la estructura necesaria que le permita servir como fundamentos vertebradores de la comunidad y como ordenadores centrales de los espacios.

ARTÍCULO 282. De las acciones del sistema de equipamientos urbanos. Son acciones del sistema de equipamiento urbano las siguientes:

1. Orientar sistemáticamente las inversiones sectoriales públicas de las diferentes dependencias municipales, instituciones de orden nacional, departamental, municipal y de las entidades privadas para proporcionar los lineamientos básicos para establecer políticas de localización y cubrimiento coherentes con las particularidades del territorio, con el fin de lograr un conjunto funcional y articulado.
2. Determinar los parámetros y criterios necesarios para la producción de suelo público a través de la inversión directa o por medio de las cesiones obligatorias de los procesos de urbanización.
3. Establecer las relaciones necesarias entre el sistema de equipamientos colectivos y los demás sistemas funcionales del Plan de Ordenamiento Territorial y garantizar el papel articulador que los diferentes equipamientos colectivos tienen en la organización social de la ciudad.
4. Promocionar el reordenamiento físico de las zonas marginales a partir de la localización y accesibilidad equilibrada de los equipamientos colectivos.
5. Orientar la localización de los servicios dotacionales prestados por el sector privado por medio de su régimen normativo específico, consecuente con la dinámica económica de la ciudad.
6. Organizar racionalmente el financiamiento, la administración, la construcción y el mantenimiento de las diferentes clases de equipamientos a cargo de las distintas entidades del orden municipal para garantizar por medio de ello las orientaciones del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

7. Vincular a los ciudadanos, las localidades y a sus administradores en la planeación, desarrollo y control de los equipamientos.

ARTÍCULO 283. De la clasificación de los equipamientos urbanos según la escala de cubrimiento. Los equipamientos urbanos se clasifican de acuerdo a su cubrimiento en las siguientes escalas:

1. Urbana
2. Zonal
3. Local

ARTÍCULO 284. De la clasificación de los equipamientos urbanos según la naturaleza de las funciones. Los equipamientos se clasifican según la naturaleza de sus funciones, en:

1. Equipamiento Comunitario: Agrupa las dotaciones relacionadas directamente con la actividad residencial y con el bienestar civil de los ciudadanos. Se clasifican en cinco subgrupos:
 - a. Bienestar Social. Corresponde a las edificaciones y dotaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestaciones de servicios a grupos sociales específicos como familia, infancia, orfandad, tercera edad, discapacitados y grupos marginales. Agrupa entre otros a los hogares para la tercera edad, hogares de paso para habitantes de la calle, casas vecinales, jardines comunitarios, centros de atención integral al menor en alto riesgo y centros de desarrollo comunitario.
 - b. Educación. Corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad. Agrupa, entre otros a las instituciones educativas para preescolar, primaria, secundaria básica y media, centros de educación para adultos, centros de educación especial, centros de capacitación ocupacional, centros de formación artística, centros de capacitación técnica, centros de formación de educación superior y universidades.
 - c. Cultura. Corresponde a los espacios, edificaciones y dotaciones destinadas a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura, fortalecimiento, desarrollo de las relaciones, las creencias, los fundamentos de la vida en sociedad. Agrupa entre otros las iglesias y centros de culto religioso, teatros, salas de cine, auditorios, centros cívicos, bibliotecas, archivos, centros culturales y museos.
 - d. Salud. Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud, como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de hospitalización. Esta categoría está compuesta por las Unidades Básicas de Atención en Salud, UBAS, Unidades Primarias de Atención en Salud, UPAS, los Centros de Atención Médica Urgencia, CAMU, hospitales de Nivel I de Atención, hospitales de Nivel II de carácter zonal y aquellos de Nivel III cuya área de influencia es urbana.
 - e. Deporte y Recreación. El equipamiento deportivo corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento, a la exhibición, a la competencia de

actividades deportivas en los medios aficionados y profesionales. Agrupa entre otros a los estadios, coliseos, polideportivos, clubes deportivos, hipódromos, autódromos, piscinas, clubes privados e instalaciones privadas que contemplen el deporte como actividad central.

2. Servicios Urbanos. Agrupa las dotaciones relacionadas con los diferentes equipamientos destinados a la atención de los ciudadanos, en relación con las actividades de carácter administrativo o de gestión de la ciudad y los destinados al mantenimiento de la ciudad. Se clasifican en cinco subgrupos:
 - a. Administración Pública. Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a las actividades administrativas de todos los niveles. Agrupa, entre otros las sedes de las diferentes entidades administrativas del Estado, representaciones diplomáticas, oficinas de entidades administradoras de servicios públicos y administraciones locales.
 - b. Servicios Funerarios: Corresponden a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la cremación, inhumación o enterramiento de los muertos. Agrupa entre otros, a los cementerios, parques y jardines cementerios y funerarias.
 - c. Abastecimiento de Alimentos y Consumo: Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas al depósito y comercialización de alimentos no procesados. Agrupa entre otros a las centrales de abastos y plazas de mercado.
 - d. Defensa y Seguridad: Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil, acuartelamiento, entrenamiento y operación de los cuerpos armados del Estado, centro de reclusión, penitenciaria y cárceles.

ARTÍCULO 285. De los planes de equipamiento urbano. La dotación de equipamientos de escala urbana se sustenta en programas sectoriales de:

1. Abastecimiento de alimentos, plazas de mercado, bodegaje general, abastos.
2. Recintos feriales.
3. Terminal de transporte, Estaciones de cabecera, Paraderos
4. Servicios funerarios y jardines cementerios.
5. Defensa y justicia.
6. Escenarios deportivos
7. Escenarios culturales
8. Educación, Salud y Bienestar Social

Estos programas deberán ser elaborados por la Secretaría de Planeación en colaboración con las entidades responsables de cada servicio, en los dos años siguientes a la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial. En cada estudio se propondrá un plan de manejo para cada uno en los próximos diez años.

Los equipamientos de escala urbana deberán definirse mediante Planes Parciales que se adoptan para complementar la normativa general del sector en donde estén localizados. Esos planes tendrán como objetivo principal lograr que los proyectos de equipamiento de alta jerarquía, trasciendan al proyecto arquitectónico puntual y puedan incorporarse como operaciones urbanas específicas, en donde se pueda intervenir también el espacio público, la red vial intermedia y las condiciones de acceso.

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

Además del contenido mínimo que conforme a este Acuerdo debe tener todo Plan Parcial, los de equipamiento deben considerar:

1. El planteamiento general de ocupación del suelo, respondiendo a los valores ambientales del predio dotacional objeto de ordenamiento.
2. El plan de masas concertado, que equilibre los requerimientos funcionales del proyecto con la capacidad del predio para soportar la intensidad de uso propuesta.
3. La propuesta de desarrollo por etapas, cuando el proyecto este previsto para crecer u ocupar el predio paulatinamente o en varias edificaciones.
4. Los requerimientos específicos de estacionamientos, cargue y otras exigencias propias de cada establecimiento, con relación a la dinámica propia y los patrones de uso específico del proyecto.
5. Los requerimientos de adecuación o ampliación de la red vial intermedia y local, así como condiciones de acceso.
6. Todos los demás aspectos ambientales, paisajísticos y sociales que exijan considerar el/los usos específicos que alojará el proyecto de equipamiento.

ARTÍCULO 286. De la normativa general para el equipamiento zonal y local. La dotación y localización de equipamientos de escala zonal y local se sustenta en dos aspectos complementarios:

1. La identificación de las necesidades de cada una de las zonas de la ciudad, que corresponden a Unidades de Planeación Zonal.
2. Los criterios de localización en los componentes de las piezas urbanas definidas establecidos en el siguiente cuadro.

Parágrafo. Para los suelos que se incorporen al desarrollo urbano, el tratamiento de desarrollo establece las exigencias de dotación de suelo para el desarrollo de nuevos equipamientos, equivalente al 8% del área neta urbanizable. De acuerdo con las necesidades de la zona y el tipo de población asentada se definirán los equipamientos que se construirán en este suelo.

ARTÍCULO 287. De la localización preferencial de equipamientos según su escala. El siguiente cuadro localiza los equipamientos según su escala:

TIPO	ESCALA	LOCALIZACIÓN	UNIDADES DE SERVICIO
1. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO			
EDUCATIVO	URBANA	CENTRALIDADES URBANAS	<ul style="list-style-type: none"> Universidades, Centros Tecnológicos 5.000 alumnos, Centros de Investigación, Centros de Educación Especial. Planteles Educación Secundaria y Media 5.000 a 3.000 alumnos, Centro de Educación No Formal
	ZONAL	CENTRALIDADES ZONALES	<ul style="list-style-type: none"> Planteles de Educación Secundaria y Media 2.000 a 1.000 alumnos
	LOCAL	CENTRALIDADES LOCALES O DISPERSAS CON GENERACIÓN DE ESPACIO DE USO PÚBLICO	<ul style="list-style-type: none"> Planteles de Educación Primaria y Media 500 alumnos

CULTURAL	URBANA	CENTRALIDADES URBANAS	<ul style="list-style-type: none"> Museos, Centros Culturales y Artísticos, Centros de Innovación, Atracciones y Servicios Turísticos, Archivos. Bibliotecas, Museos, Salas de Exposición.
	ZONAL	CENTRALIDADES ZONALES	<ul style="list-style-type: none"> Museos de Artes Populares, Salas de Exposiciones, Casas de Cultura
	LOCAL	CENTRALIDADES LOCALES O DISPERSAS CON GENERACIÓN DE ESPACIO DE USO PÚBLICO	<ul style="list-style-type: none"> Casas Juveniles
1. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO			
SALUD	URBANA	CENTRALIDADES URBANAS	<ul style="list-style-type: none"> Nivel 3 o 2 de Atención, Hospitales de 3er Nivel, Hospitales Especializados.
	ZONAL	CENTRALIDADES ZONALES	<ul style="list-style-type: none"> Nivel 2 o 1 de Atención
	LOCAL	CENTRALIDADES LOCALES O DISPERSAS CON GENERACIÓN DE ESPACIO DE USO PÚBLICO	<ul style="list-style-type: none"> Nivel 1 de Atención.
BIENESTAR SOCIAL	URBANA	CENTRALIDADES URBANAS	Centros de Atención Especializados
	ZONAL	CENTRALIDADES ZONALES	<ul style="list-style-type: none"> Centros Locales Atención a grupos vulnerables: La Familia, a la Mujer, Infancia, Tercera Edad, Juventud
	LOCAL	CENTRALIDADES LOCALES O DISPERSAS CON GENERACIÓN DE ESPACIO DE USO PÚBLICO O SOBRE MARCO DEL PARQUE DEL BARRIO	<ul style="list-style-type: none"> Jardines Infantiles 200 alumnos.
1. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO			
RELIGIOSO	URBANA	<ul style="list-style-type: none"> CENTRALIDAD URBANA. AREAS DE EXPANSIÓN 	<ul style="list-style-type: none"> Conventos, Centros de Culto.
	ZONAL	CENTRALIDADES ZONALES	<ul style="list-style-type: none"> Conventos, Centros de Culto
	LOCAL	CENTRALIDADES LOCALES O DISPERSAS CON GENERACIÓN DE ESPACIO DE USO PÚBLICO O SOBRE MARCO DEL PARQUE DEL BARRIO	<ul style="list-style-type: none"> Iglesias Parroquiales.
* Los Parques Cementerios deben ser ubicados en áreas suburbanas junto a vías de carácter regional.			
2. SERVICIOS URBANOS			
SEGURIDAD CIUDADANA	URBANA	<ul style="list-style-type: none"> PERIFERIAS DEL AREA URBANA CENTRALIDAD URBANAS 	<ul style="list-style-type: none"> Cuarteles de Policía, Escuela de Patrulleros, Sedes Administrativas de Policía, Bomberos y defensa Civil. Estaciones e Inspecciones de Policía Estaciones de Bomberos
	ZONAL	CENTRALIDAD ZONAL	<ul style="list-style-type: none"> Estación e Inspección de Policía Estaciones de Bomberos
	LOCAL	ZONAS VERDES, DE RONDA O RESIDENCIALES	<ul style="list-style-type: none"> CAL, Sedes Locales Defensa Civil, Sedes de Atención al Público.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

DEFENSA Y JUSTICIA	URBANA	DEFENSAS: AREAS PERIFERICAS JUSTICIA: AREAS URBANAS DE EXPANSION JUSTICIA: CENTRO	<ul style="list-style-type: none"> Cantones Militares Cárceles, Centros Correccionales Juzgados Municipales y Tribunales, Cortes de Justicia, Fiscalías, Contralorías, Consejos Superiores, Defensorías del Pueblo, Sedes Administrativas.
	ZONAL	CENTRALIDADES ZONALES	<ul style="list-style-type: none"> Comisarias de Familia, Veedurías
	LOCAL	CENTRALIDADES LOCALES	<ul style="list-style-type: none"> Comisaria de Familia, Sedes de Atención Inmediata
2. SERVICIOS URBANOS			
ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS	URBANA	<ul style="list-style-type: none"> ANILLOS LONGITUDINALES EXTERNOS O SOBRE EJES DE ACCESO REGIONAL 	<ul style="list-style-type: none"> Central de Abastos, Abastos Descentralizados
	ZONAL	CENTRALIDAD ZONAL	<ul style="list-style-type: none"> Plazas de Mercado
	LOCAL	CENTRALIDADES LOCALES	<ul style="list-style-type: none"> Tiendas Comunes, Mercados Orbitales.
RECINTOS FERIALES	URBANA	EJES DE ACCESO REGIONAL	<ul style="list-style-type: none"> Ferias de Exposición
	ZONAL	CENTRALIDADES ZONALES	<ul style="list-style-type: none"> Ferias Artesanales
	LOCAL	CENTRALIDADES LOCALES	<ul style="list-style-type: none"> Ferias Artesanales
SERVICIOS FUNERARIOS	URBANA	<ul style="list-style-type: none"> CENTRALIDAD URBANA AREA URBANA DE EXPANSION 	<ul style="list-style-type: none"> Cementerios, Parques Cementerios, Crematorios, Osarios dentro de Centros de Culto
	ZONAL	CENTRALIDAD ZONAL	<ul style="list-style-type: none"> Cementerios de los cascos Fundacionales, Crematorios, Osarios dentro de Centros de Culto.
	LOCAL	CENTRALIDADES LOCALES	<ul style="list-style-type: none"> Osarios dentro de Centro de Culto.
SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION PUBLICA	URBANA	EJES VIALES ARTERIALES	<ul style="list-style-type: none"> Sedes Principales de Entidades Públicas y Centros Administrativos Nacionales, departamentales y Municipales
	ZONAL	CENTRALIDADES ZONALES	<ul style="list-style-type: none"> Sedes Descentralizadas de Atención al Público, Notarias, Alcaldías Locales, JAL.
	LOCAL	CENTRALIDADES LOCALES	<ul style="list-style-type: none"> JAL, JAC

- Equilibrar las diferentes zonas de la ciudad en materia de espacios recreativos, con prioridad en la escala zonal, mediante la construcción o la recuperación de parques.
- Recuperar y construir espacios públicos de alto valor simbólico y garantizar su uso y disfrute por parte de los ciudadanos.
- Recuperar, construir y garantizar para el uso peatonal la red de andenes en toda la ciudad.
- Recuperar y aprovechar para uso recreativo, contemplativo y/o paisajístico los elementos que conforman la Estructura Ecológica Principal.
- Garantizar la consecución de un promedio de 15 m² de parque por habitante en el horizonte del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 290. De las áreas naturales. Constituyen estas áreas los cerros de Sierra Chiquita

ARTÍCULO 291. De las áreas construidas o artificiales. Son espacios públicos cuya generación y adecuación es producto de la intervención directa del hombre, y que prestan diversos servicios a la población según el carácter, el ámbito, la valoración cultural o patrimonial que poseen y la actividad a la cual se destinan. Se clasifican a su vez en: áreas cívicas y representativas, áreas deportivas y zonas verdes.

ARTÍCULO 292. De las áreas cívicas y representativas. Se establecen como tales los espacios públicos de mayor representatividad, bien sea por sus características singulares de localización, por su peso en la conformación de la estructura del desarrollo territorial o por los valores culturales que contiene o representa. Son áreas cívicas y representativas: el Parque Laureano Gómez y Montería Moderna a escala urbana, a nivel de barrio los parques de cada uno de ellos.

PARÁGRAFO. Por su representatividad dentro del contexto urbano, se clasifican igualmente como espacios cívicos y representativos algunos espacios de conformación lineal, ellos son:

El Paseo del río Sinú, entre el barrio Buenavista y la calle 36

La avenida Circunvalar incluyendo el puente.

ARTÍCULO 293. Del manejo de las áreas cívicas y representativas. El manejo y las actuaciones de las áreas cívicas y representativas deberán orientarse a la preservación y restauración de los valores espaciales, ambientales, históricos y culturales de cada sitio, impidiendo la construcción de estructuras, equipamientos y otros elementos que atenten contra estos valores o que desvirtúen y transformen su carácter.

Del sistema de parques, zonas verdes y unidades deportivas

ARTÍCULO 294. Del sistema de parques urbanos recreativos y deportivos, las zonas verdes y las unidades deportivas. Está constituido por los espacios verdes de uso colectivo para la recreación y el deporte y que actúan como reguladores del equilibrio ambiental, que son elementos representativos del patrimonio natural

Del sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro

ARTÍCULO 288. Del concepto. Conforman este componente del sistema estructurante urbano los parques regionales, urbanos, zonales y locales, las plazas, plazoletas, zonas verdes, miradores urbanos y los espacios públicos para el desplazamiento de los ciudadanos en toda la ciudad. Pueden ser de origen natural o artificial.

ARTÍCULO 289. De los objetivos. Son objetivos del sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, los siguientes:

- Garantizar que el espacio público responda a su función estructurante dentro del ordenamiento urbano, en coherencia con las características asignadas por el modelo a los diferentes sectores de la ciudad.
- Consolidar una red de parques y zonas verdes en toda la ciudad.

y garantizan el espacio libre destinado al deporte, a la recreación, contemplación y ocio para todos los habitantes de la ciudad.

PARÁGRAFO 1. Su manejo y dotación estarán orientados a consolidar y complementar este uso, con estructuras y amoblamientos apropiados.

PARÁGRAFO 2. La preservación, manejo, intervenciones y usos en los parques regionales, urbanos y zonales serán determinados por los Planes Maestros de Manejo. En el caso de aquellos pertenecientes a la categoría de parques urbanos, el Plan Maestro deberá armonizarse y complementarse con los Planes de Manejo Ambiental establecidos para todos los componentes del Sistema de Áreas Protegidas.

PARÁGRAFO 3. Para la ejecución de los Planes Maestros de Manejo el municipio contará con un Comité Director de Parques, que tendrá como función orientar su formulación, realizar el seguimiento de la ejecución, estudiar y aprobar las modificaciones que sean pertinentes. Este comité estará conformado por representantes de la Administración Municipal, la empresa concesionaria de Parques, el sector privado y la comunidad.

ARTÍCULO 295. De las zonas verdes. Son las zonas verdes públicas del sistema vial de la ciudad, las zonas verdes residuales de los desarrollos urbanos y las áreas verdes producto de cesiones por los desarrollos urbanísticos o constructivos que no están incluidas en las anteriores categorías.

ARTÍCULO 296. De los miradores panorámicos. Son sitios localizados bien sea en áreas constitutivas del espacio público o a lo largo de las vías, que debido a su localización estratégica por las visuales que ofrece sobre la ciudad o el paisaje, presentan valores paisajísticos y se convierten en referentes urbanos para la población.

Para preservar los valores paisajísticos, las actuaciones físicas en los miradores panorámicos, se orientarán con base en los siguientes parámetros:

- Definición de un área de influencia inmediata al mirador.
- Adecuación del mirador como área constitutiva del espacio público, complementándolo con amoblamiento urbano adecuado a su función.

Se identifican los siguientes miradores panorámicos urbanos: el mirador de la 56 y el mirador del Cerro.

PARÁGRAFO. Actuaciones de manejo. Para el mirador del Cerro se debe generar el espacio y sus accesos. En el caso del mirador de la 56 debe recuperarse y complementarse.

ARTÍCULO 297. De la clasificación de los parques. El sistema de parques está clasificado así:

- Parques Regionales:** Son espacios naturales de gran dimensión, ubicados total o parcialmente por fuera del perímetro de Montería, que poseen altos valores ambientales.
- Parques Urbanos:** Son áreas que cubren una superficie generalmente mayor de 20 hectáreas, con uso básico de recreación activa y pasiva, cuya área de influencia abarca todo el conjunto de la ciudad.
- Parques Zonales:** Son áreas con una dimensión variable (entre 10 y 20 hectáreas), dedicadas predominantemente a las necesidades de recreación activa y pasiva, con una escala de influencia zonal. Cuando su carácter es deportivo debe tener:

canchas y escenarios deportivos con espacios complementarios a la práctica competitiva barrial, como graderías, camerinos y servicios sanitarios. Estos espacios deben además contar con amoblamiento urbano complementario, parqueaderos y zonas verdes para aislamiento, juegos infantiles y recreación pasiva.

- Parques Locales o comunales:** Son zonas verdes para recreación pasiva, canchas y placas para la práctica deportiva informal y amoblamiento complementario. Su ámbito es generalmente comunal y su superficie suele ser igual o inferior a 1 hectárea.
- Parques vecinales:** Son zonas verdes para recreación pasiva, juegos infantiles y amoblamiento urbano complementario. Su ámbito es generalmente vecinal o barrial.

PARÁGRAFO 1. Las unidades deportivas son espacios cuya función es la recreación, la enseñanza deportiva y la práctica competitiva. Poseen un mayor énfasis en la especificidad del uso y por tanto requieren de espacios adecuados con tribunas, cubiertas, camerinos, comercio menor, servicios sanitarios y áreas administrativas. Deben contar con áreas de parqueo y zonas verdes complementarias para aislamiento, recreación pasiva y juegos infantiles, al igual que amoblamiento urbano complementario. Su jerarquía puede ser zonal o de ciudad, dependiendo de la categoría y cobertura de sus escenarios deportivos.

PARÁGRAFO 2. Se deberá mantener actualizado el inventario de parques de barrio. Las disposiciones normativas generales para este tipo de parques corresponden a Planeación. Las modificaciones e intervenciones propuestas para los mismos, inclusive aquellas originadas en las Juntas de Acción Comunal, deben enmarcarse dentro de los lineamientos establecidos por Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 3. Las determinaciones, proyectos y acciones relativos a los parques de escala regional serán concertados con las respectivas entidades territoriales.

ARTÍCULO 298. De la identificación de proyectos de parques. Los parques a intervenir o construir durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, son:

1. PARQUE REGIONAL POR CONSTRUIR

- RECREACIÓN PASIVA – ACTIVA
 - PARQUE ECOLÓGICO RECREACIONAL SIERRA CHIQUITA
308.00 Ha

2. PARQUES URBANOS POR CONSTRUIR

- RECREACIÓN ACTIVA
 - PARQUE CENTRAL 17.6 Ha
 - PARQUE ILLA OLIMPICA 20.07 Ha
- RECREACIÓN PASIVA
 - PARQUE LA LAGUNA NORTE 127.29 Ha
 - PARQUE LA LAGUNA SUR 107.38 Ha
- RECREACIÓN PASIVA Y ACTIVA
 - PARQUE LA ESTANCIA 111.78 Ha
 - PARQUE CARIBE 84.23 Ha

3. PARQUES ZONALES POR CONSTRUIR

- RECREACIÓN ACTIVA
 - PARQUE BERLIN 32.12 Ha

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

- | | |
|---------------------------|----------|
| 2. PARQUE TEHERAN | 10.00 Ha |
| 3. PARQUE MOCARÍ | 2.89 Ha |
| 4. PARQUE COMFACOR | 1.18 Ha |
| 5. PARQUE LA PRADERA | 1.15 Ha |
| 6. PARQUE DEL AVIÓN | 1.44 Ha |
| 10. PARQUE RÍO DE JANEIRO | |
- RECREACIÓN PASIVA - RONDA CANALES-

PARQUE	NOMBRE	DESDE	HASTA
RONDA	C. DE ORIENTE	ANILLO INTERMEDIO	CANAL DEL INAT
RONDA	C. ANILLO INTERMEDIO	ANILLO VIAL DE ORIENTE	CALLE 41
RONDA	C. CALLE 22 (T. 1)	ANILLO VIAL DE ORIENTE	CALLE 4C (MOGAMBO)
RONDA	C. CALLE 22 (T. 2)	CRA. 12	CRA. 11
RONDA	C. DIAG. C. CANTAFLARO (2)	DIAG. CANTAFLARO	CALLE 11A (CANTAFLARO)
RONDA	C. CALLE 29 (T.1)	ANILLO VIAL DE ORIENTE	CEMENTERIO
RONDA	C. CALLE 29 (T.3)	DIAG. CANTAFLARO	CRA. 29 (LA PRADERA)
RONDA	C. CALLE 29 (T.4)	BATIGÁS	HATO VIEJO
RONDA	C. CALLE 29 (T.5)	CRA. 20 (PASATIEMPO)	CRA. 16B (SAN JOSÉ)
RONDA	C. PASATIEMPO	CALLE 29	CALLE 22C
RONDA	C. SAN JOSÉ (T.1)	CALLE 29 CON CRA. 16B	ANILLO INTERMEDIO
RONDA	C. SAN JOSÉ (T.2)	CRA. 16B	CALLE 29
RONDA	C. DEL INAT	ANILLO INTERMEDIO	ANILLO VIAL DE ORIENTE
RONDA	C. CALLE 41	AV. CIRCUNVALAR	CANAL DEL INAT
RONDA	C. EL CAMPANARIO	AV. CIRCUNVALAR	ANILLO VIAL INDUSTRIAL
RONDA	C. LOS ROBLES DEL NORTE	AV. CIRCUNVALAR	CANAL EL CAMPANARIO
RONDA	C. CIRCUNVALAR NORTE	POSTOBÓN	CALLE 93
RONDA	C. DE RIEGO INAT (T.1)	AV. CIRCUNVALAR NORTE	AV. 1ª
RONDA	C. DE RIEGO INAT (T.2)	CALLE 101	
RONDA	C. INEM	AV. 1ª	AV. CIRCUNVALAR NORTE
RONDA	C. CIRCUNVALAR CENTRO (T.1)	ASILO PERPETUO SOCORRO	CALLE 30
RONDA	C. CIRCUNVALAR CENTRO (T.2)	ALTURA CALLE 28	CALLE 27
RONDA	C. CALLE 27	AV. CIRCUNVALAR	CRA. 12
RONDA	C. CRA. 12	CALLE 27	CALLE 22C
RONDA	C. AV. PINANGO	CALLE 21	CRA. 16
RONDA	C. CRA. 16	CRA. 9	CRA.7A
RONDA	C. CRA. 15A	CALLE 11B	CALLE 12
RONDA	C. BOSTON	TRNSV. 22	CRA. 19
RONDA	C. P-5	DIAG. 2C	DIAG. 12
RONDA	C. PANZENU (T.1)	CRA. 9	CALLE 1
RONDA	C. PANZENU (T.2)	CRA. 9	TRNSV. 11
RONDA	C. PANZENU (T.3)	TRNSV. 11	DIAG. 1B
RONDA	C. LAGRANJA I	DIAG. 2	DIAG. 13
RONDA	C. LAGRANJA II	DIAG. 2	DIAG. 20
RONDA	C. LAGRANJA III	DIAG. 5	DIAG. 22
RONDA	C. LAGRANJA IV	CRA. 3	DIAG. 10
RONDA	C. SANTAFÉ	CRA. 3	CRA. 2A
RONDA	C. BATALLÓN	ALTURA DIAG. 5A	CRA.3
RONDA	C. AV. CIRCUNVALAR M.I. (T.1)	CRA. 4W	CALLE 30W
RONDA	C. AV. CIRCUNVALAR M.I. (T.2)	CALLE 34	TRANSV. 8W
RONDA	RÍO SINÚ M.D.	PUENTE INVIAS	BATALLÓN
RONDA	RÍO SINÚ M.I.	PUENTE INVIAS	LA NAVARRA

4. PARQUES LOCALES POR CONSTRUIR O INTERVENIR

- RECREACIÓN ACTIVA Y/O PASIVA
 - PARQUE LA GRANJA
 - PARQUE LA COQUERA
 - PARQUE P-5
 - PARQUE PANZENU
 - PARQUE VILLA MARGARITA
 - PARQUE CANTAFLARO
 - PARQUE PASATIEMPO
 - PARQUE EL MORA
 - PARQUE LOS ANGELES
 - PARQUE LOS BONGOS
 - PARQUE LA CASTELLANA
 - PARQUE EL RECREO
 - PARQUE CASTILLA LA NUEVA
 - PARQUE MOCARÍ
 - PARQUE LOS LAURELES
 - PARQUE NARIÑO
 - PARQUE LA CRUZ
 - PARQUE EL DORADO
 - PARQUE LA PALMA
 - PARQUE RANCHO GRANDE
 - PARQUE LA RIBERA
 - PARQUE VILLANUEVA
 - PARQUE EL TAMBO
 - PARQUE LOS ARAUJOS
 - PARQUE LAS COLINAS
 - PARQUE LOS ROBLES
 - PARQUE PARAISO
 - PARQUE EDMUNDO LÓPEZ
 - PARQUE LA FLORESTA
 - PARQUE VILLA LUZ
 - PARQUE JUAN XXIII
 - PARQUE LA ALBORAYA

ARTÍCULO 299. De los tipos de actuación sobre los espacios públicos que conforman el presente sistema. De acuerdo con las características propias de las áreas de tratamiento y los planes parciales planteados en el área urbana, se establecen tres tipos de actuación, que podrán ser desarrolladas por entes gubernamentales, por particulares o de forma mixta.

Actuación de mantenimiento. Se refiere a las actuaciones orientadas a la consolidación y preservación del conjunto de elementos y calidades del espacio público en aquellas áreas y corredores donde este atributo presenta buenas condiciones físicas, ambientales, paisajísticas y funcionales, y que son marcas urbanas o sitios de referencia en la memoria colectiva de la población.

Actuación de recuperación. Este tipo de manejo estará orientado a la ejecución de acciones y proyectos de restauración, restitución o recuperación del espacio público con procesos de deterioro, bien sea por cambio de uso, alteración de las densidades poblacionales, alteración de la intensidad de uso o impacto por obras de desarrollo físico.

Actuación de generación. Con este tipo de manejo se busca dotar a las áreas de la ciudad que presentan deficiencias en los estándares de espacio público propiciando la creación de nuevos espacios públicos.

ARTÍCULO 300. De las normas sobre la utilización subterránea de estos espacios públicos. Se entiende que bajo la superficie de los parques, plazas, zonas verdes y otros espacios públicos, el municipio podrá otorgar concesiones públicas o privadas para su utilización en proyectos que sean de interés.

Esta utilización servirá para desarrollar proyectos puntuales en los casos en que se requiera lograr una mayor oferta de espacios públicos y de servicios complementarios.

Todo proyecto a desarrollar de esta manera deberá contar con la respectiva autorización de la entidad competente y con el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal y de la autoridad ambiental

ARTÍCULO 301. De los criterios generales para el manejo de los espacios públicos que conforman el presente sistema. Las normas para el manejo integral de los espacios públicos que conforman el presente sistema, se basan en los siguientes criterios:

Proteger, mejorar y ampliar el espacio público, garantizando que el uso común prevalezca sobre el interés particular.

Propender por el aprovechamiento del subsuelo y del aire para evitar el agotamiento del espacio público.

Planificar, recuperar, caracterizar y consolidar los espacios públicos, asignando especial relevancia a las áreas cívicas y representativas y a las áreas verdes de esparcimiento público.

Valorar, recuperar, preservar y procurar el uso y disfrute por la comunidad de los elementos naturales y ambientales y las edificaciones consideradas como de patrimonio arquitectónico, cultural e histórico y sus áreas de influencia, procurando su adecuada conservación.

Regular los procesos de urbanización, parcelación, construcción e integración de nuevos espacios, garantizando la valoración del espacio público y del medio ambiente.

Las áreas de riesgo no recuperables se considerarán como áreas susceptibles de incorporarse a la red de espacios públicos o verdes del municipio.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

ARTÍCULO 302. Del amoblamiento urbano. Es el conjunto de elementos de dotación que hacen parte de los espacios públicos en general y responderá a las necesidades y requerimientos para el buen funcionamiento de los espacios públicos de acuerdo con su carácter y destinación específica.

ARTÍCULO 303. De los elementos que lo conforman. Hacen parte del amoblamiento urbano y por ende del espacio público, aquellos elementos de carácter permanente o transitorio, tales como:

1. Elementos de información
2. Elementos de servicios varios
3. Elementos de ambientación y ornamentación
4. Elementos de seguridad
5. Elementos de higiene
6. Elementos de comunicación
7. Elementos propios de la infraestructura de servicios públicos y domiciliarios

ARTÍCULO 304. Del manejo del amoblamiento urbano. Para su manejo y las actuaciones físicas sobre el espacio público, se deberá tener en cuenta:

La integración y la armonía del amoblamiento urbano con el paisaje, de manera que la localización no atente contra los valores ambientales y patrimoniales de la ciudad.

La funcionalidad de cada espacio, dotándolo de forma racional, integral y variada.

La libre circulación de las personas y la accesibilidad y movilidad de los discapacitados.

Deberán construirse con materiales que garanticen su durabilidad en el tiempo y brinden seguridad.

De los espacios peatonales

ARTÍCULO 305. Del concepto. Para los fines del presente Plan de Ordenamiento, los espacios peatonales están constituidos para los espacios públicos de mayor jerarquía o significado en la ciudad, los cuales deben ser reordenados o reconstruidos durante su vigencia. A la base de estos espacios está la red de andenes.

ARTÍCULO 306. De los programas. De acuerdo con las determinaciones del Modelo, se establecen los siguientes programas de espacios peatonales, los cuales deberán ejecutarse durante la vigencia del mismo:

1. Programa para la recuperación de espacios públicos representativos.
2. Programa para la recuperación y construcción del espacio público: andenes, separadores, plazas y jardines.
3. Programa para la generación de espacios peatonales lineales: alamedas, avenidas peatonales y calles parque.
4. Programa para la integración de espacios naturales.
5. Programa de mejoramiento y construcción de edificios públicos.
6. Programa para la creación de nuevas plazas cívicas.

ARTÍCULO 307. Del programa para la recuperación de espacios públicos representativos. El Programa, relacionado directamente con la valoración del patrimonio, define proyectos para recalificar los espacios más significativos de la ciudad:

1. Proyecto para la recuperación de espacios públicos en el Centro.
2. Proyecto para la recuperación de la alameda de la Avenida 1ª.
3. Proyecto para la conservación de la ronda del río Sinú.

ARTÍCULO 308. Del programa para la recuperación y construcción del espacio público.

1. En antiguas áreas de vivienda afectadas por el cambio de uso.
Programa para adecuar el espacio peatonal y dar facilidades a las necesidades del comercio y los servicios en las zonas de vivienda que se han convertido en áreas de intensa actividad urbana, reconocidas como centralidades.
Las áreas centrales objeto del programa son:

- a. El Centro - Centro Tradicional
- b. La Granja

2. Ejes comerciales de la Ciudad Central.
Programa para mejorar las condiciones de los grandes ejes comerciales en el centro, de las calles y zonas adyacentes a los mismos. La prioridad es la recuperación de los andenes para el peatón, la recuperación de antejardines como espacio público, la arborización, iluminación y amoblamiento en coherencia con la condición estructural de estos ejes. Se contempla la prohibición de estacionamiento en la vía y la peatonalización de algunas de las calles sometidas a mayor intensidad de uso.

Los ejes y sectores objeto del programa son:

- a. Avenida 1ª hasta la Avenida 6
- b. Calle 20 hasta la 41

3. En grandes vías urbanas de la estructura primaria básica.
Programa para intervenir grandes vías significativas de la ciudad. La intervención sobre cada una de ellas será el resultado de la aplicación de un diseño unitario, que contempla la recuperación de los andenes, incluidas las áreas de antejardín y los separadores, la construcción de ciclorutas y paseos, la arborización, la instalación de mobiliario urbano, la regulación de la señalización y los avisos. Para los andenes se prevé su ampliación y la restricción de su ocupación por vehículos. Se restringe igualmente la construcción de bahías de estacionamiento.

Las vías a intervenir son:

- a. El Bulevar del Comercio.
- b. Avenida 4ª, 5ª, 6ª.
- c. Avenida 9ª.
- d. Avenida Circunvalar.
- e. Calle 22
- f. La Principal de la Granja

4. En las áreas residenciales
Programa para garantizar la dotación adecuada de espacios públicos en las nuevas áreas de desarrollo y la recuperación del mismo en la ciudad actual en los casos en que no existan o hayan sido alterados para privilegiar la calzada. En todos los casos, el espacio público peatonal debe tener las características necesarias para responder adecuadamente a las determinaciones fijadas por la asignación de usos y tratamientos.

ARTÍCULO 309. Del programa para la generación de espacios peatonales lineales: alamedas, avenidas peatonales y calles parque. Programa para la generación de corredores de circulación peatonal con énfasis en las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión. Serán elementos básicos de la estructura urbana de los nuevos desarrollos y deben ser continuos, arborizados y dotados del mobiliario urbano necesario.

ARTÍCULO 310. Del programa para la integración de espacios naturales. Programa para garantizar la integración de los elementos de la Estructura Ecológica Principal a su área de influencia urbana. El Programa se dirige principalmente al tratamiento de los bordes de los parques urbanos de ronda, de canal y ecológico-recreacionales.

PARÁGRAFO. Los proyectos a desarrollar en el marco de este programa deberán sujetarse a las determinaciones de los correspondientes planes de manejo ambiental.

ARTÍCULO 311. Del programa de mejoramiento y construcción de edificios públicos. Programa para recuperar los espacios públicos adyacentes a los edificios públicos de las diferentes administraciones. Para los nuevos edificios públicos, se exige la construcción de espacios públicos que destaquen su significación.

ARTÍCULO 312. Del programa para la creación de nuevas plazas cívicas. Programa para la construcción de nuevas plazas que refuercen el espacio cívico a nivel local, particularmente en las áreas de nuevo desarrollo, en suelo urbano, de expansión y las centralidades, así:

- a. Plazas Avenida 1ª y 2ª entre 27 y 28
- b. Plaza Cívica Institucional - Frente a la Alcaldía
- c. Plaza Ceremonial Parque Central
- d. Plaza del Puente
- e. Plaza Margen Izquierda
- f. Plaza Antigua Cola Roman
- g. Plaza La Granja
- h. Plaza Centralidades
 - Mogambo
 - Teherán
 - Berlín
 - Villa Olímpica
 - Mocarí
 - Termi-Abastos
- i. Plaza Avenida 41
- j. Plaza Calle 27 Avenida Circunvalar

Del sistema de centralidades del área urbana

ARTÍCULO 313. Del concepto. El sistema general de centralidades está conformado por el Centro Tradicional y representativo de la ciudad, los centros de equilibrio del norte y del sur, las centralidades zonales y las centralidades de barrio. Las primeras dos jerarquías de centralidades se tratan en el sistema estructurante municipal, las dos últimas se tratan en esta sección.

Parágrafo. Como parte constitutiva de los sistemas estructurantes y por ende del sistema de espacio público del municipio, se entenderán como espacio público específicamente los parques, plazas, zonas verdes que constituyen bienes de uso público, localizados al interior de la centralidad y en torno de los cuales se conforma la misma.

Son centralidades componentes del sistema urbano las resaltadas en la siguiente tabla que muestra la totalidad del sistema de centralidades localizadas en el área urbana.

CENTRALIDADES URBANAS

DE ALTA JERARQUÍA	ZONAL	BARRIAL
centro tradicional representativo de la ciudad		centro tradicional centro de equilibrio norte
Universidad Hospital		centro de equilibrio sur

ARTÍCULO 314. De las centralidades zonales. Son nodos de tipo intermedio entre el centro y las centralidades barriales, en cuanto a la magnitud y a la diversificación de actividades. Se constituyen en núcleos de distribución de bienes y servicios a un conjunto de sectores y sirven de enlace entre estos y el centro de la ciudad. Ver plano Centralidades

Como mecanismos que permitan el fortalecimiento de la centralidad a partir de los espacios privados que hacen parte de ellas, se determinan en las normas sobre tratamientos, aprovechamiento y usos de las correspondientes zonas que delimitan la centralidad, los incentivos en materia de mayor mezcla de usos, tratamientos de redesarrollo y mayores aprovechamientos para la localización de equipamientos y desarrollo de servicios y comercio a esta escala.

ARTÍCULO 315. De los centros de barrio. Son centros con equipamientos dirigidos a un conjunto de barrios y que sirven de enlace con los centros zonales.

DE LOS PROGRAMAS ESTRUCTURANTES

ARTÍCULO 316. De los programas estructurantes. Son programas estructurantes del presente Plan de Ordenamiento Territorial los siguientes:

1. Valoración y Protección del Patrimonio.
2. Vivienda Social.
3. Mejoramiento Integral.
4. Renovación Urbana.

De la vivienda de interés social y prioritaria

ARTÍCULO 317. De los objetivos. El programa de Vivienda de Interés Social y Prioritaria tendrá por objeto el establecimiento de mecanismos que permitan promover e incentivar la oferta de unidades de vivienda dirigiéndola efectivamente hacia los hogares más pobres del municipio.

ARTÍCULO 318. De las estrategias. Para el cumplimiento del objetivo previsto en el artículo anterior, se han adoptado las siguientes acciones estratégicas:

1. Establecer para el municipio la categoría especial denominada Vivienda de Interés Social Prioritaria.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

2. Canalizar los recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda que otorga el gobierno nacional a través del INURBE, preferencialmente hacia la adquisición de Vivienda de Interés Social y Prioritaria.
3. Establecer en cabeza del municipio la función de coordinar el programa de vivienda de Interés Social y Prioritaria de Montería.
4. Diseñar mecanismos que le permitan a Montería adquirir, adecuar y ofrecer suelo apto para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social Prioritaria, evitando que la plusvalía que generan normalmente la incorporación de la tierra a los usos urbanos y el proceso urbanístico afecten el precio final de las viviendas.
5. Condicionar la aprobación y adopción de planes parciales que regulen el desarrollo de inmuebles en suelo de expansión, a que se destine como mínimo una parte de la tierra a la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social.
6. Generar mecanismos que permitan definir la localización de los proyectos de Vivienda de Interés Social evitando las condiciones de segregación socio espacial que las han caracterizado.
7. Establecer en cabeza del municipio las funciones y facultades propias de los bancos inmobiliarios respecto de inmuebles destinados a la ejecución de proyectos urbanísticos que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social y Prioritaria.
8. Establecer mecanismos de gestión asociada entre el municipio a través de los particulares propietarios de tierras localizadas en zonas de expansión para la incorporación y ejecución de proyectos urbanísticos integrales que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social.

ARTÍCULO 319. Del desarrollo urbanístico progresivo. Los proyectos urbanísticos o las partes de ellos que sean destinadas a la construcción de Viviendas de Interés Social y Prioritaria podrán contemplar el desarrollo progresivo de las obras de urbanismo y saneamiento respectivos, siempre y cuando se garantice a cargo del urbanizador responsable, la obligación de provisionar la totalidad de las áreas destinadas a usos públicos y a equipamientos completables, y de construir la totalidad de las redes de servicios públicos básicos domiciliarios.

ARTÍCULO 320. De la construcción progresiva. Los proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social podrán contemplar partes determinadas de las unidades habitacionales para la construcción futura por parte de sus adquirientes siempre y cuando esas partes queden sujetas a unos diseños preestablecidos y que la parte inicialmente terminada y entregada por el constructor responsable permita unas condiciones mínimas de vida digna para la familia adquiriente de la vivienda.

De los reasentamientos humanos

ARTÍCULO 321. De las condiciones. Para la aplicación de un programa específico de reasentamiento se requiere una de las siguientes condiciones:

1. Que la zona haya sido declarada de alto riesgo no mitigable, por amenazas de deslizamientos o inundaciones.

2. Que la zona sea requerida para la ejecución de una o más obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial que se adopta en este Acuerdo o en los instrumentos que lo desarrollan.
3. Que la zona sea requerida para cualquier intervención de reordenamiento territorial conforme a lo previsto en este Acuerdo o en los instrumentos que lo desarrollan.
4. Que las zonas se requieran para el desarrollo de programas y proyectos de renovación urbana conforme a las políticas, objetivos y estrategias del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 322. De la definición. Un programa de reasentamientos consiste en un conjunto de acciones y actividades coordinadas, necesarias para lograr el desplazamiento de la población localizada en la zona objeto de la intervención, hacia otro u otros sitios de la ciudad con capacidades físicas y económicas aptos para soportarla.

ARTÍCULO 323. De los mecanismos. Todo programa específico de reasentamientos humanos que se adopte en Montería deberá prever los mecanismos de naturaleza institucional que garanticen la no ocupación de las zonas liberadas, por parte de nuevos grupos humanos y de aquellos que, en el evento de presentarse la nueva ocupación, permitan el desalojo inmediato de los ocupantes.

ARTÍCULO 324. De los principios. En los procesos de reubicación de población deberán tenerse en cuenta los siguientes principios:

1. Legalidad: Cada uno de los participantes, tanto del sector público, privado, empresarial y comunitario, debe participar activamente en concordancia con las reglas establecidas para tal efecto.
2. Integralidad: Los procesos de reasentamiento, en las etapas de planeación, formulación, ejecución y sostenibilidad, deben contar con un manejo multisectorial e interdisciplinario, con lo cual se garantizará el abordaje total de la problemática.
3. Transparencia: Todas las decisiones y acciones deben difundirse y validarse, de tal manera que sean conocidas por todos los participantes del proceso.
4. Equidad. Las entidades que aborden los procesos de reasentamientos humanos deben promover las condiciones necesarias para que la población involucrada en el proyecto reciba el trato adecuado y las mismas oportunidades.

ARTÍCULO 325. De los objetivos. El programa de reasentamientos tiene los siguientes objetivos:

1. Prevenir, mitigar, compensar y controlar los impactos socioeconómicos originados por el traslado involuntario de población, manteniendo al menos, sus condiciones socioeconómicas originales.
2. Convertir el reasentamiento de población en una oportunidad para impulsar el ordenamiento urbano y aumentar los niveles de formalidad de la ciudad.
3. Generar procesos de control y preservación del uso del suelo con el fin de prevenir la ocupación de zonas (o nuevos asentamientos en las zonas) necesarias para intervenciones urbanísticas y ordenamiento territorial.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

ARTÍCULO 326. De las estrategias. Las entidades que desarrollen actividades y proyectos definidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que impliquen traslados de población, deben incluir en los presupuestos de cada uno de los proyectos a desarrollar los costos de la formulación y ejecución del plan de gestión social respectivo, tanto para la población trasladada como para la receptora y para aquella que continúe residiendo en el área de influencia del proyecto respectivo.

Toda entidad que adelante una obra, proyecto o intervención que implique el desplazamiento de población debe realizar un estudio socioeconómico que permita determinar sus características e identificar y evaluar los impactos causados a los diferentes grupos humanos que intervienen: población a reubicar, residente y receptora.

Los estudios socioeconómicos se deben adelantar a más tardar de manera simultánea con los estudios técnicos de la obra, proyecto o actividad.

En el análisis para la selección de diferentes alternativas técnicas de una obra, programa o intervención, se deben contemplar los costos económicos y sociales del desplazamiento de población.

ARTÍCULO 327. De la gestión. En la formulación y ejecución del plan de gestión social para cada programa específico de reasentamiento, se deberán especificar las acciones de coordinación interinstitucional que contemplen por lo menos, los siguientes aspectos:

1. Mecanismos de información sobre el proyecto.
2. Delimitación de responsabilidades.
3. Mecanismos de continuidad y sostenibilidad del programa.

PARÁGRAFO. Se creará el Comité de Reasentamiento de Montería como órgano asesor consultivo permanente para las entidades que adelanten programas de reasentamientos humanos con el fin de garantizar que éstos se enmarquen dentro de lo enunciado en el presente Acuerdo.

El comité estará conformado por:

1. Secretaría de Planeación Municipal
2. Entidad a cargo de formular y ejecutar el programa de reasentamientos humanos en coordinación con la entidad responsable de cada uno de los proyectos que generen desplazamientos.
3. La Acción Comunal: Entidad que apoyará los procesos sociales de información, consulta y validación del proyecto que ocasione el desplazamiento.
4. Las entidades públicas o privadas que precisen de procesos de reubicación.
5. El Bienestar Social: Entidad que participará en programas donde se encuentre población de alta vulnerabilidad social.
6. JAL - Juntas Administradoras Locales. Que tengan injerencia territorial de acuerdo al proyecto.

Del mejoramiento integral

ARTÍCULO 328. Del concepto. Este programa articula acciones en las infraestructuras básicas y en las dotaciones de equipamientos y espacios públicos de los tejidos residenciales en proceso de

legalización. Incluye acciones de legalización y mejoramiento de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, accesibilidad, equipamientos, condiciones ambientales generales de los asentamientos y de las viviendas individuales.

ARTÍCULO 329. De los objetivos. Son objetivos del programa de mejoramiento integral

1. Elaborar la caracterización de las unidades objeto de aplicación del programa y establecer los lineamientos urbanos que permitan priorizar las acciones de los distintos agentes que participan en el programa.
2. Orientar la actuación de las entidades municipales en los sectores de aplicación del programa de mejoramiento integral y supervisar que las entidades ejecutoras prevean en sus planes de inversión las partidas para la ejecución de los componentes del programa.
3. Facilitar los procesos de planeación local aportando los insumos de información de las condiciones actuales de los sectores en concordancia con las definiciones generales del presente Plan de Ordenamiento Territorial.
4. Elaborar indicadores de gestión que permitan adelantar mediciones de eficiencia y efectividad del programa.

PARÁGRAFO. Para el cumplimiento de los anteriores objetivos la Secretaría de Planeación desarrollará una propuesta de reorganización institucional a su interior al igual que de los organismos asesores (Comité de Servicios Públicos y Comisión de Mejoramiento) que le permitan liderar la puesta en marcha, coordinación y seguimiento del programa de mejoramiento.

ARTÍCULO 330. De los componentes. Para el programa de mejoramiento integral se han definido los siguientes componentes a los cuales debe aplicarse un factor de valoración de incidencia, en términos de calidad de vida urbana, para cada uno de los sectores de aplicación del programa, que permita priorizar las acciones y medir los impactos del programa.

	COMPONENTE PRINCIPAL	COMPONENTE SECUNDARIO
1	Servicios Públicos	Cobertura Calidad del suministro
2	Accesibilidad	En relación con la ciudad En relación con la escala local El transporte público
3	El equipamiento para programas sociales	Los centros de atención administrativa Los espacios públicos de encuentro Los espacios para la recreación activa y pasiva Los programas sociales de apoyo
4	Las condiciones ambientales	La situación de riesgo de los asentamientos: La relocalización de viviendas Los componentes del sistema metropolitano
5	Las condiciones individuales de la unidad de vivienda	La condición física de la vivienda: El desarrollo progresivo La condición de la tenencia La titularidad de los predios

PARÁGRAFO: Se tendrán en cuenta para la valoración de los componentes los siguientes factores:

1. Antigüedad del desarrollo
2. Grado de consolidación
3. Menor o mayor relación del sector de aplicación del programa con macroproyectos urbanos (viales, ambientales u otros)

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

ARTÍCULO 331. Del ámbito de aplicación e instrumentos de planeación y gestión de proyectos. Las situaciones de hecho que se presentan al interior del perímetro urbano y que a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo no hayan sido objeto del proceso de legalización, iniciarán el reconocimiento urbano por parte de Planeación con la presentación del levantamiento topográfico del desarrollo y entrarán a formar parte del proceso de mejoramiento integral del sector correspondiente.

En los casos anteriores, para los predios sin desarrollar, la puesta en marcha de las acciones definidas para cada sector por el programa de mejoramiento integral, requiere que se señalen las obligaciones del propietario y/o urbanizador en relación con los esquemas urbanísticos, las áreas y ubicación de las cesiones de uso público.

PARÁGRAFO 1. En consideración de la problemática al interior de cada localidad y su relación con la situación general de la ciudad, en cuanto a escala y agregación de condiciones de pobreza urbana, se caracteriza la priorización de acciones así:

	CARACTERIZACIÓN PARA LA ACCIÓN	LOCALIDADES
1	Prioridad 1	Sector Sur - Oriental
2	Prioridad 2	Sector Occidental
3	Prioridad 3	Sector Mocarí
4	Acciones puntuales	Cantaclaro, Candelaria, Colina Real

Parágrafo 2. Para la definición de las zonas de aplicación del programa de mejoramiento integral la Secretaría de Planeación hará una sectorización apoyada en las unidades de planeación zonal caracterizando cada una de ellas y estableciendo los límites para la acción.

De la renovación urbana

ARTÍCULO 332. Del concepto. El programa plantea la realización de acciones directamente y promueve actuaciones privadas en zonas estratégicamente localizadas en la ciudad. Para este efecto se coordinarán las intervenciones en las infraestructuras de servicios públicos, vialidad, espacio público peatonal con las intervenciones en los predios privados.

ARTÍCULO 333. Del objetivo. El programa se enfoca a identificar las zonas para desarrollar proyectos de renovación urbana y priorizar las actuaciones públicas para impulsar su ejecución. Para este efecto se definen dos actuaciones paralelas:

1. Identificar y poner en marcha proyectos estratégicos de renovación urbana a través de las normas y la aplicación de los instrumentos de gestión establecidos en este plan, que permitan agilizar y facilitar el desarrollo de los proyectos. Para éstos, se localizan las zonas que pueden tener características adecuadas para ser renovadas, tanto por la factibilidad de desarrollar allí los programas de renovación, como por su necesidad frente a las exigencias del Modelo de Ordenamiento Territorial.
2. Definir el tratamiento de renovación urbana que se aplica en las zonas identificadas como propicias para entrar en el programa de renovación, sin menoscabo de que pueda aplicarse posteriormente a otras zonas que se identifique durante la vigencia de este Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 334. De los sectores con tratamiento de renovación urbana. Los sectores con tratamiento de renovación urbana serán los señalados en el plano de tratamientos del presente Plan de Ordenamiento Territorial y los que se incorporen posteriormente.

Los sectores con tratamientos de renovación urbana que este plan establece son:

1. Centro
2. Seminario Juan XXIII
3. Sucre
4. Edmundo López IV Etapa

PARÁGRAFO: La incorporación de otras zonas al tratamiento de renovación urbana deberán tener las siguientes características mínimas:

1. Zonas estratégicamente localizadas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan alto grado de deterioro de sus actividades y espacio público.
2. Zonas donde se propongan aperturas viales.
3. Sectores en el área de influencia de proyectos de provisión de infraestructura urbana, que generen impacto propicio para el reordenamiento de la ciudad construida.
4. Sectores donde la invasión del espacio público y la subutilización de las estructuras generen procesos de deterioro físico, económico y social.

ARTÍCULO 335. De la intervención de la administración pública. La participación de la Administración en los programas de renovación se debe orientar a:

1. Facilitar el desarrollo de los proyectos de renovación, promoviendo los programas, agilizando su gestión ante las entidades municipales y, en general, poniendo a disposición de los interesados una estructura de gestión que tenga capacidad de respuesta a las intenciones del sector privado.
2. Generar incentivos que beneficien a los interesados en este tipo de procesos.
3. Aportar, de los recursos estipulados en los planes de desarrollo, partidas para la ejecución de obras de espacio público e infraestructura y para servicios públicos de los proyectos de renovación urbana que propongan los particulares.
4. Velar para que las empresas de servicios públicos y entidades ejecutoras prevean en sus planes de inversiones partidas para la ejecución de obras en proyectos de renovación urbana.

PARÁGRAFO 1. El municipio conformará un comité encargado de facilitar los procesos relativos a los planes y programas de renovación urbana que se lleven a cabo a través de planes parciales.

PARÁGRAFO 2. El municipio definirá una política de incentivos que resulte atractiva para la generación de proyectos de renovación urbana y a través de los cuales la administración y sus entidades se constituyan en facilitadoras de los procedimientos apoyadas por una estrategia de gestión clara.

DE LAS NORMAS APLICABLES AL ESPACIO PÚBLICO, A LOS USOS Y A LOS TRATAMIENTOS

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

De las normas aplicables al espacio público

ARTÍCULO 336. De los tratamiento de los andenes. El andén debe ser continuo en sentido longitudinal y transversal, tratado con materiales duros antideslizantes y arborizado de acuerdo con las especificaciones establecidas por la Secretaría de Planeación

1. En los andenes no debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto del mobiliario urbano, que deben ser instalados de acuerdo a disposiciones del Municipio.
2. No se permite el parqueo de vehículos en el andén.
3. El andén debe dar cumplimiento a las disposiciones vigentes respecto de la continuidad y accesibilidad para discapacitados.
4. Las rampas de acceso a los sótanos deben iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción.
5. En el área de andén, los acceso vehiculares a predios se regulan así:

Los accesos vehiculares en ningún caso implican cambio en el nivel del andén. Para salvar la diferencia entre el nivel de la calzada y el del andén se podrá construir una rampa al borde del sardinel que no sobrepase una longitud horizontal de 0,80 metros.

En los casos en que las dimensiones del ancho del andén sean inferiores a 1,50 metros, la Secretaría de Planeación definirá su tratamiento garantizando la continuidad de la circulación peatonal.

ARTÍCULO 337. Del tratamiento de los antejardines. Los antejardines son áreas situadas entre la fachada exterior de la edificación o línea de paramento y la línea de demarcación contra una vía. Constituyen un elemento arquitectónico de los inmuebles que hacen parte del espacio público, los cuales se rigen por las siguientes disposiciones generales:

1. No se permite la construcción de garajes en el antejardín.
2. En las zonas con uso residencial, deberán ser empadizados y arborizados, exceptuando las áreas para ingreso peatonal y vehicular, en una proporción del área del antejardín, señalada por las fichas normativas.
3. En las zonas con uso de comercio y servicios, deberán ser en material duro y superficie continua, con arborización al mismo nivel del andén, sin obstáculos ni desniveles para el peatón.
4. Los antejardines no se pueden cubrir con construcciones ni elementos de mobiliario urbano.
5. En zonas y ejes comerciales o de servicios con diseño unificado, aprobado por Planeación los antejardines se podrán habilitar con mobiliario urbano removible, el cual será recogido diariamente, a condición de no plantear acceso vehicular, ni estacionamiento, ni interferir la circulación peatonal. El uso del antejardín no confiere derechos adicionales sobre el espacio utilizado.

ARTÍCULO 338. De los cerramientos en predios privados que limitan con el espacio público. Los cerramientos son elementos

con los cuales se delimita el espacio privado. Se regulan de la siguiente manera:

1. Cerramiento en antejardín: Se permite un zócalo de 0,60 metros, sobre el cual se puede establecer el cerramiento con 90% de transparencia y 1,20 metros de altura.
2. El cerramiento de clubes privados será reglamentado por Planeación.

ARTÍCULO 339. De las zonas de uso público por destinación que de ellas hagan los propietarios o urbanizadores. Para todos los fines legales, en terrenos sin urbanizar en relación con los cuales se tramiten o se hayan obtenido licencias de urbanización, las áreas o zonas de terreno destinadas al uso público estarán siempre afectadas para ese fin específico, con el solo señalamiento que se haga de ellas en el plano de proyecto general, aún cuando permanezcan dentro del dominio privado y solo podrán ser reubicadas y redistribuidas con las consiguientes desafectaciones al uso público que ello conlleva, antes de su entrega real y material al municipio y mediante la modificación o sustitución del proyecto general, si a ello hubiere lugar, por otro que contemple la nueva distribución de las áreas de uso público, siempre que el nuevo planteamiento urbanístico se ciña a las normas vigentes en el momento de su presentación, ya sea que se trate de una modificación o de la sustitución total del proyecto inicial.

Los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles del dominio privado constitutivos de espacio público, podrán ser variados por los propietarios o constructores, siempre que las variaciones estén amparadas con permiso o licencia de construcción, adecuación o modificación, de acuerdo con el proyecto aprobado en el cual se hayan previsto los nuevos elementos de espacio público con arreglo a las normas vigentes.

ARTÍCULO 340. De las zonas de uso público en desarrollos objeto de legalización. Se considera también como de uso público y como parte del espacio público, aún sin que haya mediado cesión o entrega de las mismas al municipio y aún sin haber sido destinadas a tales fines en planteamiento urbanístico de urbanizador responsable, las áreas destinadas a vías, las destinadas a zonas verdes de uso público, las destinadas a equipamiento comunal público y las destinadas a la Ronda o Área Forestal Protectora en ríos, embalses, lagunas, quebradas, humedales y canales que figuren como tales en los planos adoptados como parte integrante de los actos administrativos de legalización de barrios, asentamientos o desarrollos ilegales o clandestinos.

ARTÍCULO 341. De otros espacios públicos en desarrollos objeto de legalización.

Así mismo se incorporarán al espacio público todas aquellas áreas y zonas de los desarrollos legalizados que deban integrarlo conforme a las normas contenidas en los actos administrativos por medio de los cuales se adopten su reglamentaciones urbanísticas y en las que se incluyan como parte de los respectivos planes y programas de habilitación.

ARTÍCULO 342. De la demarcación del patrimonio de uso público. Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote de uso privado y los bienes de uso público.

ARTÍCULO 343. De la demarcación del espacio público. Es la fijación de la línea que determina el límite del espacio público.

ARTÍCULO 344. De los elementos de control en zonas de uso público. Los elementos de control son aquellos que se utilizan para proteger las funciones de un espacio público determinado, el cual no

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

debe restringir el uso, desplazamiento, recreación o relación ciudadana. Se regulan de la siguiente manera:

1. Las zonas de cesión tipo A pueden ser objeto de control para propósitos de seguridad y mantenimiento exclusivamente, cuando se encuentren ejecutadas o se ejecuten en ellas las obras de construcción y/o adecuación para el desarrollo de usos dotacionales previstos en el presente acuerdo siempre y cuando no se prive a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, para lo cual Planeación definirá a sus características como parte del mobiliario urbano.
2. En ningún caso se permitirá efectuar controles al interior de las zonas de cesión Tipo A que subdividan total o parcialmente el terreno, así dichas zonas se encuentren discriminadas y delimitadas específicamente para la construcción de infraestructura propia del uso recreativo público y/o de cualquiera de las instalaciones previstas como parte del equipamiento comunal público.
3. Sin perjuicio de lo anterior y cuando sea estrictamente necesario, al interior de las zonas de cesión Tipo A podrá utilizarse, para fines de control, elementos del mobiliario urbano tales como barandas y rejas con altura máxima de 1,20 metros según las disposiciones vigentes.
4. El control de las zonas de cesión tipo A con frente sobre dos o más zonas de uso público vial deberá tener como mínimo dos (2) accesos de tres (3) metros cada uno, con doble hoja de 1,50 metros, localizados estratégicamente con relación a los puntos de mayor afluencia de usuarios.
5. En todos los casos, el diseño de los controles de las zonas de cesión tipo A deberá ajustarse a las especificaciones técnicas previstas en las disposiciones vigentes sobre la materia.
6. Las vías, las zonas de control ambiental y zonas de ronda no podrán tener ningún elemento de control.

ARTÍCULO 345. De los elementos arquitectónicos de los inmuebles privados que forman parte del espacio público.

Constituyen espacios públicos de propiedad privada las áreas y construcciones requeridas para la viabilidad de los proyectos arquitectónicos por construir, unas y otras zonas y elementos materiales del equipamiento urbano destinado al cumplimiento de la función social de los proyectos arquitectónicos, puesta al servicio del uso o el disfrute colectivo, en la medida en que la dimensión e impacto de los proyectos mismos lo ameriten, a fin de no arriesgar el buen funcionamiento de la estructura urbana, sino, por el contrario, para perfeccionarla.

Según la naturaleza, características y destinación que en los proyectos arquitectónicos se da a los elementos y estructuras a los que se refiere el presente artículo, podrán ser de uso público o de uso privado, sin perder su connotación como espacios públicos.

ARTÍCULO 346. De las disposiciones para la ubicación de vallas. Son disposiciones para la publicidad exterior visual las que contempla la ley 140 de 1994 y para la ubicación de vallas en Montería las siguientes:

1. Podrán ubicarse vallas en los espacios privados asociados a las vías, únicamente en zonas de actividad comercial de cobertura urbana previo el consentimiento del propietario o poseedor.

2. No se podrán ubicar vallas en las áreas de actividad residencial.
3. Las vallas se podrán implantar en patios internos, estacionamientos de más de 2.500 m² y en las culatas de las edificaciones.
4. Cuando se ubiquen en patios internos o estacionamientos la estructura de la valla podrá ser tubular sin superar una altura de 15 metros.
5. Cuando las vallas se ubiquen en las culatas, los vértices deberán adosarse a la superficie de la culata sin sobrepasar sus límites. Ninguna parte de la valla podrá proyectarse más de 0,30 metros.
6. No se podrán ubicar vallas en las áreas que constituyen espacio público ni dentro de los 500 metros de distancia a los bienes declarados a los monumentos nacionales o culturales.
7. No se podrán colocar vallas en la zona ubicada en la Avenida 1ª desde la 21 hasta la 37.
8. El área de la valla no podrá ser superior a 48 m² y su proporción geométrica deberá estar en relación 8 a 6 ó 6 a 8.
9. No se permitirán vallas sobre las cubiertas de las edificaciones.

ARTÍCULO 347. De la cantidad de vallas. Podrán instalarse hasta un máximo de 200 vallas comerciales en Montería, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en las normas que reglamenten la materia.

ARTÍCULO 348. Del registro de vallas. Ninguna persona natural o jurídica podrá instalar publicidad exterior visual en el municipio sin el respectivo registro, este se otorgará para cada estructura de valla. Una estructura no podrá tener más de dos caras con publicidad. La CVS será competente para el control, registro o sanción de vallas y murales artísticos del municipio. En materia de avisos de establecimientos comerciales lo será la Alcaldía.

PARÁGRAFO. Ninguna autoridad administrativa podrá expedir permisos o licencias para elementos de publicidad exterior visual comercial que no estén contemplados en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 349. Del procedimiento para adquisición de registro de vallas. El registro será otorgado por un período no superior a dos (2) años a través de procedimientos de licitación o de remate de los cupos que la autoridad ambiental competente determine para cada entidad territorial. El procedimiento de otorgamiento será reglamentado por la administración municipal.

ARTÍCULO 350. De la adquisición de registro de vallas. Sólo se podrá adquirir un máximo de 10 registros y un mínimo de 3 por cada persona natural o jurídica interesada en dicha adquisición.

ARTÍCULO 351. De la vigencia de los registros de vallas. Los registros de vallas tendrán vigencia máxima de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá adquirirse nuevamente mediante el procedimiento establecido en este Acuerdo. Tres meses después de entrada en vigencia este Acuerdo, se entenderán derogados todos los registros y/o permisos de publicidad exterior visual existentes. A partir de este momento no podrá haber más vallas en la ciudad, salvo las contempladas en este Acuerdo.

ARTÍCULO 352. De las sanciones por incumplimiento de las disposiciones sobre vallas. Las autoridades locales y ambientales

Octubre 31 de 2002**Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.**

aplicarán sanciones por incumplimiento de las normas sobre publicidad exterior visual de conformidad con las normas previstas en las leyes 99 de 1993 y 338 de 1997.

ARTÍCULO 353. De la reglamentación para la fijación de avisos en las fachadas de las edificaciones. Son disposiciones para la fijación de avisos en las edificaciones en Montería las siguientes:

1. El aviso se fijará íntegramente sobre la superficie edificada sin sobrepasar sus dimensiones, ni cubrir puertas ni ventanas y en ningún caso podrá superar el antepecho del segundo piso de la edificación.
2. En ningún caso los avisos podrán, colocarse sobrepuestos a elementos en relieve o salientes de la fachada.
3. En las áreas reglamentadas por el tratamiento de conservación, Planeación determinará las normas relativas a avisos, mediante una reglamentación especial.

ARTÍCULO 354. De las alamedas o avenidas peatonales. Las alamedas o avenidas peatonales son las franjas de circulación peatonal arborizada y dotada del respectivo mobiliario urbano que no hacen parte de las vías del plan vial arterial y se regulan por las siguientes disposiciones:

1. Continuidad: Las avenidas peatonales deberán ser continuas en su perfil y nivel. El perfil mínimo será de 6 metros y su extensión por lo menos de 500 metros de longitud.
2. Cruces: Los cruces entre avenidas peatonales y vías vehiculares del plan vial arterial deberán ser a desnivel, de forma tal que la vía vehicular efectúe el cambio de nivel requerido.
3. Aislamientos: En los casos en que la avenida peatonal se desplace de forma paralela a una vía arterial, deberá existir un aislamiento arborizado e independiente del andén.
4. Las características técnicas de la iluminación, las pendientes máximas, el tipo de mobiliario y arborización, serán objeto de diseños específicos aprobados por Planeación.
5. Materiales. Los materiales serán antideslizantes, no podrán presentar cambios de nivel y deberán ser reemplazables fácilmente según normas que adopte Planeación.

De las norma urbanísticas para usos y tratamientos

ARTÍCULO 355. Del objetivo general. La norma urbanística para usos y tratamientos tiene por objeto orientar la inversión pública y regular las intervenciones privadas, en todos los predios de la ciudad, de acuerdo con la función de cada zona en el modelo de ordenamiento territorial y sus condiciones físicas.

ARTÍCULO 356. De los elementos de la norma urbanística. Son elementos de la norma urbanística que definen obligaciones y derechos respecto de la utilización del suelo urbano y de expansión urbana:

1. Los usos del suelo, definidos mediante la delimitación de las áreas de actividad, con un uso predominante en cada una de ellas.

2. Los tratamientos que definen formas generales de actuación diferenciadas según las características físicas y dinámicas del ámbito de aplicación.

La confluencia de estos dos elementos en una zona, determina los sectores normativos, que pertenecen a un área de actividad y están regulados por un único tratamiento.

PARÁGRAFO 1. Los límites de los planos de las áreas de actividad y de los términos, se detallarán con precisión, en las fichas normativas de cada uno de ellos.

ARTÍCULO 357. Del procedimiento para la expedición de la norma específica. La normativa específica se elabora en dos etapas sucesivas, a saber:

1. El Plan de Ordenamiento Territorial establece las normas generales aplicables en todo el suelo urbano y de expansión, mediante la delimitación de áreas de actividad y tratamientos, que se reflejan en los respectivos planos y normas generales para cada uno.
2. La norma se precisará mediante una ficha reglamentaria adoptada por decreto reglamentario para cada uno de los sectores normativos. Esta ficha contendrá como mínimo la intensidad y mezcla de usos, las condiciones físicas de funcionamiento y edificabilidad, así como su localización en la estructura urbana propuesta.

PARÁGRAFO. En tanto un inmueble o conjunto de inmuebles no se encuentre dentro de una zona que cuente con normas específicas, no podrá obtener licencia de construcción o de urbanización.

ARTÍCULO 358. De la zonificación como factor determinante de las reglamentaciones urbanísticas. Toda zonificación implica la adopción de determinada reglamentación dentro de unos límites precisos, por medio de la cual se regulan los usos y su intensidad. La reglamentación debe incluir, además, como normas condicionantes de la viabilidad de las estructuras para el funcionamiento de los usos permitidos, las normas urbanísticas, arquitectónicas, de construcción ambientales y de higiene que deben cumplir los inmuebles, edificios o desarrollos destinados a dichos usos, teniendo en cuenta para ello la intensidad del uso y las características del entorno y de las zonas de influencia, cuando se trate de usos que produzcan impacto o requieran de particulares especificaciones técnicas para las vías, o la infraestructura de servicios públicos.

ARTÍCULO 359. De la viabilidad o aptitud de las estructuras. El hecho de que un uso sea permitido en determinado sector o área de la ciudad, implica únicamente el derecho a tramitar la licencia de construcción, adecuación, modificación o ampliación de los edificios, para que allí puedan funcionar los establecimientos cuya actividad corresponda al uso permitido, solo una vez que se construyan edificaciones aptas para el uso en el cual se tiene interés. En las licencias de construcción, adecuación, modificación o ampliación, se indicarán los usos para los cuales podrá destinarse la edificación.

ARTÍCULO 360. De la intensidad del uso. Es el mayor o menor grado de utilización de un área, zona, inmueble, edificación o conjunto de inmuebles o edificaciones, para un uso permitido.

Usos del suelo

ARTÍCULO 361. De la definición. Uso: Es la destinación asignada al suelo, de acuerdo con las actividades que se puedan desarrollar en éste.

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 362. De los objetivos específicos. Son objetivos específicos, dirigidos a fortalecer la imagen del Modelo de Ordenamiento Territorial:

1. Consolidar, estructurar y especializar las actividades propias de la función de la capital departamental como centro de la región.
2. Propender por la descentralización especial del modelo y la actividad productiva, mediante el fortalecimiento y/o la generación de nuevos núcleos de centralidades, al servicio de las zonas residenciales, con el fin de enriquecer la vida ciudadana en estructuras adecuadas para tal propósito.
3. Consolidar la actividad residencial y proteger las zonas residenciales de la invasión y colonización indiscriminada de actividades comerciales y de servicios.
4. Consolidar y fortalecer el uso dotacional, como soporte y regulador de la vida y la estructura urbana.
5. Consolidar las zonas industriales, como estructuras especializadas, para garantizar la transformación de la ciudad en un ecosistema urbano sostenible y productivo, minimizando problemas de emisiones, vertimientos y disposición de residuos.
6. Controlar, regular y especializar la actividad minera para garantizar una oferta de materiales de construcción acorde con la demanda y lograr un desarrollo ambientalmente sostenible y urbanísticamente ordenado para las áreas sujetas a esta actividad.

ARTÍCULO 363. De las condiciones generales para la asignación de usos urbanos.

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

1. La viabilidad de las estructuras. Entendida como la capacidad que tiene el territorio, las infraestructuras urbanas, la urbanización y la edificación, para albergar un uso permitido. Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas siempre y cuando se contrarresten los impactos negativos de carácter ambiental, social y urbano con medidas correctivas que garanticen la funcionalidad, salubridad, comodidad, seguridad y tranquilidad de los vecinos. Incluye el cumplimiento de la norma sismoresistente.
2. La idoneidad del espacio público. Es la capacidad y calidad de los elementos urbanos, arquitectónicos y naturales existentes o requeridos en la ciudad o en un sector de ésta, para albergar adecuadamente el uso y desarrollo de las actividades colectivas de los ciudadanos, las cuales deben ser generadas o mantenidas según la magnitud e impacto del uso a desarrollar.
3. La escala o cobertura del uso. Para efectos de la aplicación de las normas de usos, éstos se graduarán en las tres escalas que establece este plan: urbana, zonal y local.

ARTÍCULO 364. De las áreas de actividad. La asignación de usos a los suelos urbano y de expansión, se efectúa por medio de seis áreas de actividad, mediante las cuales se establece la destinación

de cada zona en función de las estructura urbana propuesta por el modelo territorial.

1. Área de actividad residencial
2. Área de actividad industrial
3. Área de actividad dotacional - institucional
4. Área de actividad de comercio y servicios
5. Área urbana integral
6. Área de actividad minera

ARTÍCULO 365. Del 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	1. Residencial Neta	Barrios residenciales con presencia limitada de usos complementarios en lugares específicamente señalados por la norma -manzanas, calles o centros cívicos y comerciales existentes- como apoyo para el adecuado funcionamiento del uso principal.
	2. Residencial con zonas de comercio y servicios. Uso mixto	Barrios residenciales, en los cuales además de los usos complementarios de la categoría anterior, se permite el comercio y los servicios únicamente en áreas específicamente delimitadas, tales como manzanas o centros cívicos y comerciales, o bien en ejes viales, sin sobrepasar el 40% del área bruta del sector normativo.
	3. Residencial productiva	Barrios residenciales, en los que se permiten vivienda productivas, las cuales pueden albergar -dentro de la propia estructura arquitectónica- usos comerciales o industriales livianos, y tienen, como en la categoría anterior, zonas de comercio y servicios.

ARTÍCULO 366. Del área de actividad industrial. Es la que designa un suelo como lugar para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales, así como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independiente de cual sea su tecnología.

El plan prevé tres categorías de la actividad industrial:

1. Parques industriales ecoeficientes: áreas que permitirán la transformación paulatina de la actividad industrial en el municipio hacia una actividad limpia y ecoeficiente. Parque Industrial El Campanario y Zona Industrial Los Garzones.
2. Áreas de industria básica: corresponde a otras zonas industriales de dimensión media, localizadas por fuera del parque industrial ecoeficiente.
3. Áreas de industria condicionada: toda aquella industria localizada por fuera de las dos categorías precedentes

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

SUBÁREAS DE ACTIVIDAD	ZONAS	APLICACIÓN
Parques industriales ecoeficientes	a. Parque industrial ecoeficiente	Sector de industrias metalmeccánicas, sector de productos metálicos, fabricación de abonos y plaguicidas, fabricación de resinas sintéticas, fabricación de productos de caucho, imprentas editoriales.
		Fabricación de aceites y grasas vegetales, sector de fabricación de textiles, industria de la madera y productos de la madera, productos de pinturas, barnices y lacas, fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos, fabricación de productos metálicos, maquinaria y equipo, fabricación de maquinaria, aparatos, accesorio y suministros eléctricos.
Áreas de industria básica		Otros núcleos industriales de mediana dimensión, por fuera del parque industrial ecoeficiente.
Áreas de industria condicionada		Todo tipo de actividad industrial dispersa, sujeto al concepto ambiental la CVS.

PARÁGRAFO 1. La localización de nuevas industrias será permitida solo al interior de las áreas industriales mencionadas.

PARÁGRAFO 2. Cada una de las áreas señaladas como áreas de industria básica deberá contar con una estructura administrativa única al finalizar los tres primeros años de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, con el objetivo de posibilitar su conversión en parque industrial ecoeficiente.

PARÁGRAFO 3. Cada área deberá elaborar un programa de gestión ambiental cuyas directrices y seguimiento corresponden a la CVS.

PARÁGRAFO 4. La localización de una nueva industria y los procesos de ordenamiento y gestión para el parque industrial ecoeficiente corresponde a la CVS en coordinación con Planeación.

PARÁGRAFO 5. La industria condicionada requiere de un concepto ambiental emitido por la CVS. Si por efecto de éste, la industria debe ser relocalizada, definirán las condiciones y directrices para tal relocalización.

PARÁGRAFO 6. La CVS desarrollará y dará a conocer los procedimientos para los programas de gestión ambiental, revisiones ambientales, programas de minimización de residuos, emisiones y vertimientos, producción de ruidos y olores, seguridad industrial, minimización de riesgos, programas de armonización con su entorno urbano y los procedimientos de auditoría ambiental.

ARTÍCULO 367. De área de actividad dotacional. Es la que designa el 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	1. Equipamientos colectivos	Zonas para el desarrollo de instalaciones para servicios de educación, salud, bienestar, cultural, de culto, recreativo y deportivo.
	2. Servicios urbanos básicos	Zonas definidas para la provisión de servicios relacionados con la seguridad, defensa y justicia, abastecimiento, recintos feriales, funerarios, administración pública, empresas de servicios públicos, transporte y de saneamiento.

PARÁGRAFO 1. Los predios con un uso dotacional de carácter privado, bien sea por señalamiento como tales por normas anteriores, o por la destinación del suelo hecha en este Plan o sus fichas normativas, permanecen con este uso. Estos predios podrán cambiar esta destinación, únicamente mediante un plan parcial, en el cual se ceda a la ciudad de manera adicional a las cesiones Tipo A un porcentaje del área neta urbanizable de la siguiente manera: el 60% si se trata de un equipamiento colectivo recreativo, de carácter privado, y el 50% en los demás casos de predios dotacionales. El nuevo uso se definirá de acuerdo con las condiciones del área, en función del modelo de ordenamiento. El área cedida se incorporará como parque, espacio público o equipamiento, según las necesidades del sector.

PARÁGRAFO 2. Los nuevos usos dotacionales de escala local se permiten en la totalidad de las áreas reglamentadas. Los de escalas zonal y urbana se permiten en las áreas de actividad de comercio y servicios, en las manzanas, centros cívicos, comerciales y ejes que conforman el terciario de las zonas residenciales. Los usos dotacionales de escala urbana requieren de un plan parcial para su implantación, el cual señalará las condiciones específicas de control de impactos y demás normas requeridas.

PARÁGRAFO 3. Para la localización de los servicios urbanos básicos de transporte (Terminales de transportes terrestres, aéreo y fluviales, estaciones y redes de los servicios masivos de transportes, y los demás espacios necesarios para la prestación del servicio de transporte) los de abastecimiento alimentario, los recintos feriales, los edificios para el mantenimiento y la limpieza, la seguridad y la protección ciudadana, la justicia, los cementerios y crematorios, frigoríficos y mataderos es obligatoria la adopción de un Plan Parcial definido con base en estudios elaborados por las entidades responsables de cada servicio, en colaboración con Planeación. El estudio debe incluir un plan de manejo del servicio para los próximos diez años.

PARÁGRAFO 4. Cuando los equipamientos locales se ubiquen en espacio público se permiten en las siguientes condiciones: en cesiones tipo A: únicamente en la parte reglamentada como zona de equipamiento comunal público. En ningún caso se permite su localización en áreas señaladas como zonas verdes o recreativas de dichas cesiones. Cuando las cesiones tipo A no se encuentren diferenciadas en la forma enunciada, Planeación procederá a demarcar dentro del total de cesiones tipo A del barrio o urbanización, la zona de equipamientos sin sobrepasar una proporción equivalente al 8% del área neta urbanizable.

PARÁGRAFO 5. La localización de las instalaciones para la administración pública, el servicio y la atención a los ciudadanos, (edificios sedes de las entidades públicas nacionales, regionales, departamentales, locales y entidades del Estado -de nivel urbano, zonal o local- y los edificios complementarios para la prestación de las actividades públicas tales como talleres, bodegas y otras instalaciones complementarias), se regirán por lo siguiente:

Los usos dotacionales de administración pública de escala urbana se permiten únicamente en los siguientes lugares:

1. Pieza Urbana Centro: Centro Tradicional, Eje Oriental y Central.
2. Los usos dotacionales de carácter zonal se permiten en todas las zonas donde se permiten los servicios de escala zonal.
3. Los talleres de reparación de automóviles, bodegas y similares, se permiten únicamente en las zonas de servicios al automóvil, de servicios logísticos a empresas y en las zonas industriales.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

ARTÍCULO 368. Del 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. Dentro de ésta se identifican dos categorías: subárea comercial y subárea de servicios.

SUBÁREA	ZONAS	APLICACIÓN
A. SERVICIOS	1. Empresarial	Centros de negocios y oficinas de escala regional.
	2. Especial de servicios	Zonas de servicios seleccionados a empresas y personas con baja afluencia de público en sectores de singularidad, con presencia restringida de dotaciones educativos.
	3. Servicios al automóvil	Zonas de servicios relativos al mantenimiento, reparación y suministro de insumos a vehículos.
B. COMERCIO	1. Aglomeración comercial cualificada	Zonas y ejes conformados principalmente por establecimientos comerciales de ventas al detal, de escala urbana y zonal. Presentan también servicios a empresas y personas.
	2. Aglomeración comercial mixta	Zonas conformadas por establecimientos aglomerados de comercio, oficinas, industrias livianas y servicios personales varios con presencia de vivienda.
	3. Comercio pesado	Zonas de establecimiento para la venta de insumos para la industria, ferretería, maquinaria pesada y material de construcción, y comercio mayorista.

ARTÍCULO 369. Del área urbana integral. Uso mixto. Es la que designa un suelo para proyectos urbanísticos de planeación unitaria que combinan armónicamente áreas de vivienda con comercio, servicios, usos dotacionales, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto para las diferentes piezas. Tiene dos modalidades:

1. Áreas ya desarrolladas. Se ubican en suelo urbano. Continúan rigiéndose por las normas originales y constituyen modelos para orientar el desarrollo urbanístico de las áreas de nuevo desarrollo.
2. Áreas de nuevo desarrollo. Se ubican en suelo de expansión y en áreas sin desarrollar dentro del suelo, según se indica en el plano de áreas de actividad.

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	APLICACIÓN
URBANA INTEGRAL DE NUEVO DESARROLLO	Residencial	Zonas caracterizadas por el uso de vivienda y actividades complementarias. Los usos diferentes de la vivienda no podrán superar el 25% del área neta urbanizable del plan parcial.
	Múltiple	Zonas en las que se permiten una combinación libre de vivienda, comercio, servicios y dotación, en tanto no se supere con una sola actividad el 70% del área neta urbanizable.

PARÁGRAFO 1. Para todas las áreas urbanas integrales de nuevo desarrollo se exige que se destine para el desarrollo de programas de vivienda social, las siguientes proporciones mínimas de área neta urbanizable de cada plan parcial.

PIEZAS	PROPORCIÓN DE VIS
Ciudad Norte, áreas de Expansión y de desarrollo	30%
Ciudad Oriental, áreas de desarrollo	50%
Ciudad Occidental, áreas de Expansión o de desarrollo	40%

Las proporciones mínimas de Vivienda de Interés Social señaladas en el cuadro anterior podrán ser localizadas al interior de los predios objeto del plan parcial o en una zona no colindante con el predio dentro de la misma pieza urbana, o podrá canjearse o ser parte de un proyecto donde se transfieran derechos de construcción en los términos que establezca Planeación, mediante decreto reglamentario.

PARÁGRAFO 2. Para la implantación de nuevos usos de comercio y servicios en las áreas urbanas integrales, en suelo de expansión, se exige la conformación de zonas con área mínima de 1.5 hectáreas netas urbanizables, con base en estudios que los interesados aportarán, dentro del proceso de adopción del correspondiente plan parcial. La zona comercial debe tener acceso desde la malla vial intermedia.

ARTÍCULO 370. Del área de actividad minera. Son las áreas donde se encuentran las minas de materia prima, arcilla o agregados áridos, utilizados en la producción de materiales para la industria de la construcción.

El Plan de Ordenamiento Territorial establece dos categorías:

1. Parques minero-industriales. Corresponden a zonas de explotación minera que tendrán un manejo especial y concertado, en relación con los aspectos de planificación de la actividad minera y de sus industrias derivadas, de control ambiental, y de operación la cual se basará en principios de ecoeficiencia y de usos futuros de sus predios.

Los parques posibilitarán la integración de licencias mineras para lograr una mayor racionalidad y coherencia en el desarrollo de los frentes de explotación, rehabilitación y permitirán crear espacios físicos adecuados para las industrias derivadas de tal actividad, las cuales requieren estar cerca de las fuentes de materiales.

Los parques minero-industriales corresponden a las siguientes zonas:

- a. Puerto Rico - Club Jaraguay
- b. Kerguelen - Loma Grande
- c. Aguas Vivas I - II, La Esperanza - Vía a Arboletes
- d. Villa del Carmen, La Siberia - Patio Bonito
- e. El Purgatorio - Las Pulgas
- f. Los Andes - Santa Isabel
- g. Montería vía a Guateque y Medellín
- h. Exp. material de arrastre - Las Palomas
- i. Exp. material de arrastre - Montería (Santa Fe y Centro)

2. Áreas de suspensión de actividad minera. Recuperación morfológica, paisajística, ambiental y urbanística.

- a. Doña Sofía - Alfonso López

PARÁGRAFO 1. En las áreas de actividad minera señaladas por el Plan de Ordenamiento Territorial se permite la explotación a condición de que obtengan las correspondientes licencias y a que desarrollen el respectivo Plan de Recuperación Morfológica que garantice la recuperación y estabilidad geomorfológica de los suelos.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

PARÁGRAFO 2. Planeación y la CVS definirán las restricciones u obligaciones especiales en el uso y manejo de los elementos de gran relevancia ambiental que se localizan dentro o en el área de influencia de cada parque,

PARÁGRAFO 3. Corresponderá a la CVS y a Planeación elaborar el Plan de Ordenamiento Minero que incluya las normas básicas para la reglamentación de la estructura física y administrativa de cada parque minero. Dichas entidades dispondrán de dos años para elaborar estas normas, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo. Una vez adoptado, el Plan de Ordenamiento Minero formará parte del POT.

PARÁGRAFO 4. En tanto no entre en vigencia el Plan de Ordenamiento Minero, las explotaciones minerales legales que queden incluidas en las áreas mineras permitidas por el presente Acuerdo, podrán continuar ejecutando sus labores durante el término que reste del período de sus respectivas licencias, siempre y cuando cumplan con todos los requerimientos que en materia de manejo ambiental sean solicitados por la CVS. Por su parte, la administración municipal solicitará a la CVS la no prórroga de esas licencias en razón de su localización por fuera de las zonas donde es permitido el uso minero, o cuando sea el caso, solicitará que se declare la caducidad de las mismas por incumplimiento de las normas de manejo ambiental.

PARÁGRAFO 5. Los planes de recuperación morfológica y ambiental que les corresponde ejecutar a las minas en proceso de clausura, deben basarse en un concepto de Planeación sobre los usos del suelo previstos para las mismas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Cuando una mina se encuentre dentro de una zonas de protección ambiental, el plan de restauración que se debe ejecutar en ella sólo puede tener por objeto reintegrar esa área al área protegida, rehabilitando las condiciones del ecosistema nativo propio de la misma y las requeridas para las funciones y usos previstos para ella.

PARÁGRAFO 6. Los propietarios de predios localizados en el área de minería deben presentar ante Planeación, en un plazo de dos años contados a partir de la aprobación del presente Plan de Ordenamiento Territorial, un plan parcial que incluya, adicional a los requerimientos del plan parcial, los siguientes aspectos:

1. Evaluación geológico-minera de la zona.
2. Diseños mineros con definición de las etapas de explotación, cotas de explotación y tipo de materiales y volumen a extraer, así como los costos de explotación previstos.
3. Evaluación geológico-geotécnica en relación con el uso o usos futuros previstos para la zona.
4. Programa de rehabilitación que defina las obras necesarias para rehabilitar los terrenos mineros, sus diseños y las etapas y costos previstos para su ejecución.
5. Etapas de urbanización o de integración a un uso urbano o suburbano.
6. Ajustes de tierras y de licencias mineras previstos.
7. Obras e infraestructura de servicio comunal requeridas en la zona.
8. Actas de concertación con las comunidades residentes en las zonas de influencia previamente definidas por Planeación.

ARTÍCULO 371. Del sistema de clasificación de los usos urbanos específicos. Los usos urbanos específicos se clasifican, para efectos de su asignación y reglamentación en cada sector homogéneo, según su interrelación al interior de cada una de las diferentes subáreas o zonas de las áreas de actividad, de

conformidad con el modelo de ordenamiento, en la siguientes categorías:

1. **Uso principal:** Es el uso predominante que determina el destino urbanístico de una zona o categoría 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 correcto funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma, pudiendo ésta limitarlo incluso a una porción de cada edificación. No se puede sobrepasar el 30% del área bruta del sector normativo.
3. **Uso restringido:** Es aquel que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones puede desarrollarse, a condición de no generar impacto negativo alguno sobre las actividades permitidas, ni sobre el espacio público circundante. No puede sobrepasar el 10% del área bruta del sector normativo. Su posible implantación se define con arreglo a lo siguiente:
 - a. Con el señalamiento de un conjunto de condiciones determinadas en la ficha reglamentaria, en cuyo caso el uso es viable acogiéndose a tales condiciones.
 - b. Mediante la aprobación de un anteproyecto por parte de Planeación o concepto favorable del Centro Filial de Monumentos o quien haga su funciones, en los casos reglamentados por el tratamiento de conservación, previos a la expedición de la licencia correspondiente, cuando la norma específica no señale condicionamientos.

ARTÍCULO 372. De los aspectos de la reglamentación de los usos específicos. Para el manejo de los usos específicos en cada sector normativo la administración municipal efectuará las clasificaciones y precisiones reglamentarias, de orden complementario que sean necesarias, las cuales podrán ser objeto de revisión periódica, así como de la incorporación de nuevos usos - si a ello hubiere lugar- siguiendo los principios establecidos en este Plan y contemplando los siguientes aspectos:

1. Escala
2. Condiciones de localización
3. Condiciones de funcionamiento de los establecimientos
4. Control de impacto
5. Restricciones

PARÁGRAFO 1. Los usos específicos para las diferentes categorías de conservación, se señalan y reglamentan en el tratamiento de conservación.

PARÁGRAFO 2. Los usos específicos que no se encuentren asignados a cada sector, están prohibidos, con excepción del desarrollo de nuevos usos dotacionales, los cuales para su implantación podrán acogerse a las disposiciones señaladas en el presente acuerdo como norma general.

De los tratamientos urbanísticos

ARTÍCULO 373. De la 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 y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones de la ciudad.



ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

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.

El tratamiento, como forma diferenciada de manejo de zonas urbanas hace relación a la reglamentación de aspectos de ordenamiento físico susceptible de cuantificación, graduación, restricción, bonificación, incentivo o en general, la de aquellos que admitan diversas formas de regulación zonal.

ARTÍCULO 374. De los objetivos específicos. Son objetivos específicos de los tratamientos:

1. Propender porque las diferentes actividades operen en estructuras adecuadas, con condiciones de funcionalidad que a la vez les permitan responder adecuadamente a las características de los barrios donde se implanta, en particular en la conformación de su espacio público.
2. Mantener y/o mejorar las condiciones ambientales de los barrios que son objeto de transformación por procesos de densificación y cambio de uso.
3. Producir normas acordes con la realidad de los barrios populares, sus tipologías y su forma de utilización del espacio público y privado.

ARTÍCULO 375. De las clases de tratamientos urbanísticos. Se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos:

1. Tratamiento de Desarrollo
2. Tratamiento de Consolidación
3. Tratamiento de Renovación Urbana
4. Tratamiento de Conservación
5. Tratamiento de Mejoramiento Integral

Cada uno de los tratamientos tiene objetivos particulares, se aplica en áreas delimitadas de la ciudad y puede desarrollarse en diferentes modalidades que permiten normatizar adecuadamente las situaciones del desarrollo urbano.

ARTÍCULO 376. Del tratamiento de desarrollo. Es aquel que se aplica a zonas del suelo urbano o de expansión, urbanizables, no urbanizadas, que deban incorporarse al desarrollo, mediante el adelanto de procesos de urbanización.

ARTÍCULO 377. De las modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de desarrollo. Con el fin de regular la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con tratamiento de desarrollo, se establecen las siguientes modalidades:

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. Por plan parcial previo	Suelos urbanos y de expansión no desarrollados que requieren un plan parcial previo al proceso de urbanización.
2. Por normas en áreas urbanas	Suelo urbano no urbanizado, totalmente rodeado por predios desarrollados.
3. Por desarrollo progresivo	Proyectos de vivienda de interés prioritario o social, en cualquiera de las modalidades anteriores. Se permite únicamente que algunas obras finales (cubrimiento asfáltico, andenes, sardineles) se completen, mediante un proceso concertado entre los promotores y la administración municipal.
4. De sectores urbanos Especiales	Suelos no desarrollados, reservados por el Plan de Ordenamiento Territorial para el desarrollo de equipamientos colectivos, servicios urbanos o zonas industriales.

ARTÍCULO 378. De las normas generales para el tratamiento de desarrollo. Generación de espacio público. En todos los casos los predios que adelanten proceso de urbanización deben reservar como espacio público las siguientes áreas:

Reservar como espacio público las siguientes áreas:

- a. Las áreas de reserva por afectaciones de los sistemas generales de la ciudad como son la malla vial arterial y las infraestructuras de servicios públicos. De éstas, son de cesión obligatoria y gratuita al municipio hasta el 7% del área bruta del terreno afectada por la malla vial arterial.
- b. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita al municipio, discriminadas así:
 - Las áreas de cesión de malla vial intermedia y local de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico.
 - Cesión tipo A: el 25% del Área Neta Urbanizable, distribuida en 17% para parques y zonas verdes y 8% para equipamiento colectivo.
 - Las áreas de cesión correspondiente a las franjas de control ambiental de la malla arterial.
- c. Cesión para malla vial local: mínimo el 20% del área neta urbanizable.

1. Definiciones para identificar el quantum de los rendimientos urbanísticos. Los rendimientos urbanísticos son las magnitudes que delimitan el contenido jurídico y económico concreto del derecho de propiedad y que vienen definidas por las condiciones o medidas geométricas de las construcciones y por los usos autorizados que establecen los planes, según las situaciones o posiciones de los predios, convertibles, en cada caso y para su manejo objetivo y comparable, en valores económicos y derechos jurídicos, tanto adquiridos como otorgados. Son la base del urbanismo económico, el fundamento de la creación de plusvalores o de los valores añadidos y, por tanto, de la gestión-ejecución. Sirven de base para medir y gravar las plusvalías u obtener las contrapartidas sociales por los beneficios económico-empresariales creados por los planes; así como para hacer posible el principio fundamental de nuestros urbanismos que es la redistribución equitativa de las cargas y beneficios creados por el plan entre los propietarios del suelo.

El concepto de "rendimientos urbanísticos" delimitado por el Plan puede expresarse mediante otros varios conceptos convergentes que utiliza la legislación colombiana y que deben esclarecerse desde el inicio.

Índice de Ocupación (IO), es el porcentaje máximo de suelo neto de cada predio (X%), descontadas las cesiones públicas, que puede ser ocupado por la edificación en planta de suelo y subsuelo, no diciendo nada de su forma, altura, volumen y dimensiones concretas, ni de su tipología edilicia precisa; también viene definido en cada predio y según su forma por los retiros y aislamientos que se señalen en planta baja/sótano, pero no en otras plantas superiores o inferiores (salvo que se utilice la proyección de toda la construcción por encima y por debajo sobre el plano del suelo. Se expresa en % del suelo de propiedad privada dentro del cual puede elevarse (o hacerse subterránea) la edificación, sus cuerpos y fracciones.

Índice de Construcción (IC), es el resultado de dividir el área total de los forjados y pisos construidos o construibles en una edificación por el área total neta privada del predio sobre/bajo el que se construye, expresándose en m²/m². También será igual

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

al producto del índice de ocupación (%) por el número de plantas o pisos iguales de la edificación ($IC = (IO \% \times Sn \times n p) / Sn = (IO \times n p) / 100$)

Índice de Edificabilidad (IE), es el área edificable neta de edificación por cada metro cuadrado sobre el área neta bruta de un predio expresándose en m^2/m^2 , y que, indicativa y numéricamente, equivale al número de plantas del edificio que pueden construirse sobre cada metro cuadrado de ocupación del 100%.

QUANTUM RENDIMIENTOS URBANÍSTICOS		
$IO = (AO * 100\%) / ST$	$IC = AO * np$	$IE = IC / ST$
$AO = (IO * ST) / 100\%$	$AO = IC / np$	$ST = IC / IE$
$ST = (AO * 100\%) / IO$	$np = IC / AO$	$IC = IE * ST$
$IC = IO * np$; $IE = IC / 100\%$	$np = (IE * ST) / AO$	$IE = (AO * np) / ST$
$IO =$ Índice de Ocupación	$IE =$ Índice de Edificabilidad	$ST =$ Superficie Total Lote
$IC =$ Índice de Construcción	$AO =$ Área Ocupada	$np =$ Número de Pisos

2. Sistema de transferencias de derechos de edificabilidad. Con el fin de preservar los elementos naturales y geográficos de las áreas de expansión y lograr un adecuado equilibrio entre las necesidades de nuevo suelo urbanizable y la calidad ambiental del territorio, los potenciales de construcción de áreas consideradas como generadoras prevista en el Plan, pueden ser transferidos por medio de derechos de construcción y desarrollo a las zonas de expansión denominadas áreas receptoras.

Los sistemas de transferencia en áreas de expansión se regulan por las siguientes disposiciones:

- a. Son áreas generadoras de derechos de edificabilidad aquellas delimitadas en el Plan como zonas de conservación ambiental, parques urbanos o zonas para equipamientos públicos de escala urbana o zonal.
 - b. Para el traspaso de los derechos de construcción y desarrollo el predio de la zona generadora debe ser transferido libre de construcciones al municipio con el objeto de incorporarla al sistema de espacio público, equipamientos y/o áreas protegidas urbanas.
 - c. Son áreas receptoras de derechos de construcción y desarrollo aquellas cuyo papel funcional y diseño urbanístico tienen previsto un aumento de los índices de edificabilidad y densidad de acuerdo al modelo establecido en este plan, y corresponden como máximo al 50% del área útil de cada plan parcial. Esta consideración debe ser tenida en cuenta en el diseño del plan o los planes parciales, así como en los términos de reparto de cargas y beneficios de las unidades de actuación.
3. Áreas generadoras de derechos de construcción.
 - a. Localización. Los límites específicos de las áreas generadoras de derechos de construcción se determinan mediante la norma específica en las correspondientes fichas reglamentarias y mediante los planos anexos a las mismas.
 - b. Áreas generadoras. El Plan define genéricamente como áreas generadoras de derechos de edificabilidad en las áreas de expansión de la Pieza Ciudad Norte, y de desarrollo de la Ciudad Sur, Oriental y Occidental, las siguientes:

PIEZAS	ÁREAS GENERADORAS
Ciudad Norte, Suelo de Expansión	1. Parque Mocarí 2. Parques lineales y espacio público complementario del sistema de canales.
Ciudad Sur	1. Espacio Público del Sistema de Canales
Ciudad Central	1. Parque Central 2. Espacio Público del Sistema de Canales
Ciudad Occidental	1. Parque Berlín 2. Espacio Público del Sistema de Canales
Ciudad Oriental	1. Parque La Estancia 2. Parque Caribe 3. Parque La Laguna Sur

4. Densidad Restringida. La reglamentación específica señalará, en suelo urbano o de expansión, zonas especiales sometidas a restricciones respecto del número de viviendas por hectárea permitidas, manteniendo el manejo de densidad restringida.

Las zonas de densidad restringida la conforman los predios sometidos al tratamiento de desarrollo ubicados en los siguientes lugares:

- a. En Suelo Urbano.
 - La conformada por la calle 30W y 36W entre carretera a Arboletes y la Cra. 1AW.
 - La Trans. 8W cra. 1AW entre la calle 39W hasta calle 42.
- b. En el suelo de expansión.
 - En el área de expansión de la Pieza Norte, los predios ubicados entre la zona de manejo y protección ambiental del río Sinú.

5. Proyectos de Vivienda de Interés Social, VIS. De conformidad con las proporciones señaladas para las áreas urbanas integrales, cada plan parcial en el tratamiento de desarrollo establecerá las zonas para proyectos de VIS, en los cuales se aplicarán las siguientes normas:

- a. Desarrollo Progresivo. Los proyectos de vivienda de interés prioritario podrán desarrollarse en forma progresiva. Deberán dar cumplimiento pleno a las condiciones de ordenamiento, de dotación de redes básicas de servicios públicos, permitiéndose únicamente que algunas obras finales (cubrimiento asfáltico, andenes, sardineles) se completen, mediante un proceso concertado entre los promotores y el municipio.
- b. Edificabilidad. La edificabilidad de los proyectos urbanísticos de VIS adelantados por sistemas de loteo, es resultante de la correcta aplicación de las siguientes normas volumétricas:
 - Altura máxima: 3 pisos
 - Aislamiento posterior: 3 metros a partir del segundo piso.
 - Especificaciones de loteo: Lote mínimo
 - a. Para viviendas unifamiliares en áreas de desarrollo progresivo: lote mínimo $91 m^2$, frente mínimo 6.5 m.
 - b. Para viviendas bifamiliares: lote mínimo $100 m^2$; frente mínimo 7,00 metros.
 - c. Para multifamiliares: Lote mínimo $250 m^2$; frente mínimo 12,00 metros.

- d. Estacionamientos. En proyectos de Vivienda de Interés Social, VIS, los estacionamientos públicos podrán plantearse en bahías o áreas de parqueo en superficie.

ARTÍCULO 379. De las características de las cesiones tipo A.

1. Distribución espacial. Los planes parciales señalarán las condiciones de distribución espacial en globos de cesión tipo A. En los demás casos, el total de cesión exigida en cada proyecto se distribuye en un 50% en un solo globo y el resto en globos con área mínima de 1.000m².
2. Localización y acceso. En todos los casos debe garantizarse acceso a la cesión tipo A desde una vía pública. No se permite su localización en predios inundables, afectados por otros elementos de los sistemas generales, en zonas de alto riesgo, o en predios cuyas características morfológicas no permitan su utilización como espacio público.
3. Configuración geométrica. Todos los globos de cesión tipo A deben diseñarse en forma tal que todos los puntos de su perímetro se proyecten en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas. Pueden albergar funciones recreativas y de equipamiento comunal público, de conformidad con la destinación específica que le sea asignada.

La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión tipo A se regula por las siguientes proporciones:

- a. Hasta 15 metros de frente: profundidad máxima, dos (2) veces el frente y un mínimo de 10 metros.
- b. Más de 15 metros y hasta 40 metros: profundidad máxima, tres (3) veces el frente y un mínimo de 15 metros.
- c. Más de 40 metros: profundidad máxima de cinco (5) veces el frente y un mínimo de 1/3 del frente.

Se exceptúan las cesiones tipo A dentro de las avenidas peatonales y alamedas que se registrarán por el diseño específico de estas vías.

4. Distribución de las cesiones tipo A en sistemas de espacio público:
 - a. Sistema recreativo: 17% del área neta urbanizable, constituido por parques, zonas verdes, plazas, plazoletas, campos deportivos y similares.
 - b. Sistema de equipamiento: 8% del área neta urbanizable, constituido por instalaciones para equipamientos colectivos y servicios urbanos básicos.

ARTÍCULO 380. De la conformación de la malla vial local de cesión. La malla vial local está conformada por dos retículas complementarias, la primera de 200 metros por 200 metros como máximo, garantiza la conexión y continuidad con la malla arterial y el sistema local vehicular y con la malla vial; la segunda, complementaria de la anterior, de 100 metros por 100 metros aproximadamente de circulación peatonal continua y circulación vehicular restringida.

En todo terreno en proceso de urbanización se debe diseñar y construir la malla intermedia, articulada al sistema vial principal o interbarrios que estructure el conjunto de vías locales de la urbanización con las siguientes características:

1. Garantizar la continuidad y conexión con el sistema vial urbano de los desarrollos aledaños.

2. Permitir acceso directo a las zonas verdes y comunales desde el sistema vial local, el cual podrá rematar en zonas de estacionamiento público, según especificaciones que determine el municipio.

3. El sistema vial local debe prever soluciones al tráfico vehicular, peatonal, de ciclovías y alamedas con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.

ARTÍCULO 381. De la subdivisión en el proceso de urbanización. Los proyectos sometidos a procesos de urbanización podrán plantearse con subdivisión del área de manzanas o supermanzanas y éstas a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. Las unidades de área útil privada deben conformarse por supermanzanas, con área máxima de 3 hectáreas, o manzanas con área máxima de una (1) hectárea, las cuales deberán estar rodeadas siempre por vías públicas.
2. Al interior de las supermanzanas, el diseño del espacio público debe continuarse mediante sistemas de vías peatonales, de carácter público y/o de cesiones tipo A.
3. El loteo propuesto no debe interferir con las especificaciones técnicas y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, para las redes de infraestructura e instalaciones en general.
4. Todos los lotes deben presentar acceso inmediato a una o más vías de uso público y poderse deslindar de los predios vecinos y de las áreas de uso público.

ARTÍCULO 382. Del sistema de loteo individual. Consiste en la división de las manzanas o supermanzanas determinadas en el proceso de urbanización en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público.

1. Lote mínimo.

En los instrumentos que desarrollen el presente ordenamiento se reglamentarán las dimensiones de lote mínimo permisible, las restricciones y prohibiciones de loteo individual y la posibilidad de subdivisiones teniendo en cuenta los siguientes factores:

- a. Uso previsto para el lote
- b. Volumetría permitida en el lote
- c. Anchos de vías
- d. Tipos de desarrollo residencial: unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar.

ARTÍCULO 383. De los sistema de agrupaciones. Es el tipo de desarrollo urbanístico consistente en producir dos o más inmuebles de propiedad privada, a partir de los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización a los cuales, con dicho propósito, se les somete a diversas formas de propiedad común, como en el caso de los regímenes de propiedad horizontal o de copropiedad.

El sistema de agrupación permite desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas de agrupación de lotes.

ARTÍCULO 384. Del equipamiento comunal privado. Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, comercial, industrial

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

o dotacional con más de 500 m² -que compartan áreas comunes- deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 15 m² por cada 80 m² de construcción, de los cuales el 40% deberá plantearse con destino a zonas verdes recreativas y el 15% para servicios comunales.

ARTÍCULO 385. Del tratamiento de consolidación. Es aquel cuya función es orientar 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.

a. Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de consolidación

MODALIDAD	ÁREAS DE APLICACIÓN
Urbanística	Urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que por haber gozado de la aplicación constante de la norma original han mantenido sus características urbanas y ambientales, por lo cual deben conservarse como orientadoras de su desarrollo. A esta categoría pertenecen también las urbanizaciones nuevas, una vez sean aprobadas, así como aquellas que presentan una alta calidad en sus condiciones urbanas y ambientales, derivadas de la aplicación de una norma general o específica, así ésta no sea la original.
Con densificación moderada	Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.
Con cambio de patrón	Zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original y su vocación, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos y cualificar o complementar el espacio público.
De sectores urbanos especiales	Zonas industriales y dotacionales existentes desarrolladas bajo las orientaciones de una norma específica, que deban asegurar y/o recuperar sus condiciones como espacios de calidad.

PARÁGRAFO 1: Se entiende por norma original la reglamentación mediante la cual se desarrolló inicialmente la urbanización, agrupación o conjunto.

PARÁGRAFO 2: Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización de acuerdo con las normas contenidas en este Acuerdo, pasarán al tratamiento de consolidación urbanística.

b. Normas generales para el tratamiento de consolidación. Con excepción de los predios sometidos en este tratamiento en la modalidad de sectores urbanos especiales, en los demás casos la ficha reglamentaria aplicará los siguientes principios normativos:

1. Aislamientos Laterales.

- Las fichas normativas señalarán la exigencia o no de aislamientos laterales en función de su presencia en el sector objeto de reglamentación y los frentes de los lotes.
- Aquellos sectores en los que predominen tales aislamientos se clasificarán como tipología aislada y en los sectores donde no se presente tal predominio y los frentes de los lotes sean menores a 18 metros, se clasificarán como tipología continua.
- En sectores de tipología continua no se permiten aislamientos laterales. Si los predios vecinos previeron aislamiento por aplicación de normas anteriores y estos se consideran permanentes, el aislamiento es opcional, sin generar servidumbre de vista.

- Los aislamientos laterales se exigen a partir del nivel de la placa de cubierta del primer piso o a partir del nivel de empate con construcciones permanentes.
- En sectores de tipología aislada deberán mantenerse tales aislamientos en la dimensión reglamentada, con excepción de los englobes, los cuales permiten eliminar aquellos aislamientos comprendidos entre los lotes objeto del englobe, pero en ningún caso respecto de los colindantes.
- La ficha normativa señalará las dimensiones de los aislamientos, así como las condiciones especiales de pareamiento (aislamiento por un solo costado, por pares de lotes) y de empates en condiciones diferentes a las señaladas.
- Se entiende por edificación permanente. Las edificaciones de conservación, edificaciones que tienen una altura igual o mayor de tres pisos en zonas donde se permite hasta 5 pisos. Las de 4 ó más pisos, construidas con licencia y las edificaciones correspondientes a conjuntos o agrupaciones de vivienda.

- Aislamientos Posteriores. El aislamiento posterior obliga en todos los casos y comprende todos los pisos que conforman el plano de la fachada posterior reservando una franja adosada al fondo del predio de 3 metros como mínimo. Esta franja se reserva para vegetación y localización de árboles y debajo de ella no podrá haber sótanos ni semisótanos

La dimensión del aislamiento posterior se determina en las fichas normativas en función de la máxima altura permitida, con un mínimo de 3 metros.

En tipología aislada, para el aislamiento posterior de los lotes esquineros la ficha normativa la homologará con las dimensiones del aislamiento lateral y en tipología continua, la manejará como patio ubicado en la esquina interior del predio, con lado menor igual a la dimensión del aislamiento exigido.

- Antejardines. Sus dimensiones, así como su exigencia y las condiciones de empate, se determinan en las fichas reglamentarias, con base en lo dispuesto por la norma original. En su defecto se determinará por el de las edificaciones permanentes por costado de manzana y en última instancia por el predominante.

No se permite la construcción de semisótanos ni sótanos hasta una distancia de 1.50 metros bajo el área del antejardín a partir de la línea de demarcación hacia el interior del predio.

En zonas de comercio y servicios no se permite la construcción de semisótanos bajo el área del antejardín.

- Voladizos. Se permite la construcción de voladizos con las siguientes dimensiones máximas de acuerdo con la vía a que da frente el predio y el antejardín:

ANCHO DE VIA	ANTEJARDIN	DIMENSIÓN DEL VOLADIZO
Menores de 8 metros	2 metros	1.00 metro o el 40% del antejardín
De 8 a 14.99 metros	3 metros	1.50 metros
Mayor de 15 metros	4 metros	2.00 metros
Sobre zonas verdes		No se permite

PARÁGRAFO: Cualquier ampliación o modificación a la estructura original será considerada como una adecuación.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

c. Normas para el tratamiento de consolidación urbanística. Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las normas originales del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás normas volumétricas.

Su edificabilidad se define así:

1. En agrupaciones y conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal, así como con usos distintos del residencial se regula por los índices de ocupación y construcción resultantes de la aplicación de la norma original.
2. En urbanizaciones por sistema de loteo, se establecen los siguientes índices máximos:
Índice de Ocupación (IO): 0,6
Índice de Construcción (IC): 3

d. Normas generales para el tratamiento de consolidación con densificación moderada. Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con densificación moderada se rigen por lo siguiente:

1. Deben mantener las normas originales del barrio sobre dimensionamiento y características de los aislamientos, jardines y antejardines.
2. Las alturas máximas para las nuevas construcciones no podrán superar los 3 pisos adicionales a la altura permitida en la norma original, con un máximo de 5 pisos.
3. Su edificabilidad, la cual se aplica únicamente a urbanizaciones por sistema de loteo, se define así:
Índice de Ocupación (IO): 0,6
Índice de Construcción (IC): 2,0

e. Normas generales para el tratamiento de consolidación con cambio de patrón. La reglamentación específica, que expida Planeación para los sectores sometidos a este tratamiento seguirá el siguiente procedimiento:

1. Definición de subsectores por tope máximo de edificabilidad propuesta. Se toma en consideración la capacidad de la malla vial predominante para soportar una edificabilidad determinada: a mayor ancho de vía, mayor edificabilidad.
2. Se clasifican las características del lote en función del frente y área predominantes en un subsector, con el fin de identificar la capacidad del mismo para albergar las densidades propuestas (Índices de ocupación y de construcción).
3. Los índices de construcción y ocupación máximos según el ancho de vías y frente de los predios, son:

MALLA VIAL (ANCHO DE VÍAS)	Vías hasta 12 metros	De más de 12 metros y hasta 15 metros	De más de 15 metros y hasta 18 metros	De más de 18 metros hasta 22 metros	De más de 22 metros o arterias sin control ambiental	Vías arterias con control ambiental
Menos de 8 metros	IO: 0,6 IC: 2,0					
De 8 a 15 metros		IO: 0,6 IC: 3,0				
De 15 a 30 metros			IO: 0,6 IC: 3,5			
De más de 30 metros				IO: 0,7 IC: 4,0	IO: 0,7 IC: Resultante	IO: 0,7 IC: Resultante

4. En zonas residenciales cuando en un costado de manzana, o sector normativo se preserve inalterado el antejardín original, la norma específica podrá incrementar la altura en un piso, con el consiguiente incremento en la edificabilidad de dicho sector o costado de manzana, hasta en un 0,5 del índice de construcción.
5. En zona de comercio y servicios, cuando se ceda al municipio como espacio público el área del antejardín integrado al andén, podrá acogerse a la bonificación enunciada en el numeral anterior.
6. Al englobar los predios colindantes se permite eliminar los aislamientos laterales y se permite un incremento en la altura básica que se define en las fichas reglamentarias de cada zona.

PARÁGRAFO: El municipio podrá crear y reglamentar un fondo común para gestionar la generación de zonas verdes, ampliación de vías y centros de parqueo, según las conclusiones del diagnóstico que elabore el municipio.

f. Normas generales para el tratamiento de consolidación para sectores urbanos especiales. Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación para sectores urbanos especiales deberán seguir las siguientes normas:

1. Para los equipamientos
Índice de ocupación máxima: 0,6
Índice de construcción máximo: 1,50
2. Para las zonas industriales:
Índice de ocupación máximo: 0,8
Índice de construcción máximo: 2,0

ARTÍCULO 386. Del tratamiento de renovación urbana. Es aquel cuya función es orientar la recuperación, revitalización y/o transformación integral de áreas ya desarrolladas de la ciudad, que presentan avanzados procesos de deterioro físico y social, o bien sectores completamente desarticulados de la dinámica urbana, que presentan posibilidades de nuevo desarrollo en el marco del Modelo de Ordenamiento Territorial.

a. Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de renovación urbana. Con el fin de regular la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con tratamiento de renovación urbana, se establecen las siguientes modalidades:

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
De redesarrollo	Sectores donde se requiere un nuevo reordenamiento con la sustitución parcial o total de los sistemas generales y del espacio edificado, generando un nuevo espacio urbano (público y privado) mediante proyectos específicos. Comprende las zonas afectadas por la construcción de un elemento de los sistemas generales, que afecta predios privados.
De reactivación	Sectores donde se requiere cambiar el espacio edificado mediante la combinación de proyectos específicos y acciones individuales.

b. Normas generales para el tratamiento de renovación urbana. El programa de renovación urbana que se defina durante la vigencia del Plan será incorporado a este tratamiento mediante decreto del Alcalde y su reglamentación específica se adoptará mediante el correspondiente plan parcial o mediante ficha específica.

1. Las zonas con tratamiento de renovación por redesarrollo serán objeto de reglamentación específica mediante un plan parcial obligatorio.
2. En las zonas con tratamiento de renovación en la modalidad de reactivación, la ficha normativa definirá las condiciones en las

cuales pueden desarrollarse los proyectos individuales: tamaño mínimo de los predios, incentivos para englobes, índices máximos de construcción, ocupación y demás normas volumétricas.

3. Los sectores en los que por efecto de la construcción de un elemento de los sistemas generales se afecte el espacio edificado, se incorporarán al tratamiento de renovación mediante el acto administrativo que ordene la afectación, la cual señalará sus límites y alternativas de manejo. En estos casos Planeación determinará el área que deba adquirir la entidad responsable de la ejecución de la obra, en forma tal que los predios resultantes tengan un tamaño y una forma que permita el desarrollo de nuevas edificaciones en condiciones adecuadas.

c. Bienes de uso y dominio público en las zonas objeto de renovación. Los bienes de uso y dominio público existentes en las zonas objeto de renovación podrán ser sustituidos por otros con características y dimensiones equivalentes o mayores en el correspondiente plan parcial.

ARTÍCULO 387. Del tratamiento de conservación. Tiene por objeto proteger el patrimonio cultural de la ciudad, representado en las áreas que poseen valores urbanísticos, históricos, arquitectónicos y ambientales, recuperando y poniendo en valor las estructuras representativas de una época del desarrollo de la ciudad, e involucrándolas a la dinámica y las exigencias del desarrollo urbano contemporáneo, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial.

a. Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de conservación. Con el fin de regular la normativa urbanística y arquitectónica de las áreas con tratamiento de conservación, se establecen las siguientes modalidades y las áreas de su aplicación.

MODALIDADES Y ÁREAS DE APLICACIÓN	
1. SECTOR HISTÓRICO	
Se aplica al Centro Tradicional	
2. SECTOR DE SINGULARIDAD	
A. Sector de singularidad con desarrollo individual	
Viviendas construidas en la primera mitad del siglo XX formados por la construcción individual de los predios, conservan una unidad formal valiosa y representativa del desarrollo histórico de la ciudad con altas calidades arquitectónicas, urbanísticas y ambientales.	
B. Manzanas de singularidad	
Manzanas localizadas en los sectores de conservación y que contienen uno o varios inmuebles a conservar.	
3. INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL	
Inmuebles que se encuentran aislados de contextos consolidados, localizados en el territorio del municipio y que poseen altas calidades arquitectónicas, artísticas y ambientales. Corresponden a esta modalidad las casas de las haciendas e inmuebles de tipologías diferentes a la vivienda.	

b. Clasificación de los inmuebles en el tratamiento de conservación. Los inmuebles considerados como de conservación y todos aquellos localizados en áreas definidas como de conservación, deben clasificarse, a partir de la valoración individual que de ellos se realice, en alguna de las clases relacionadas a continuación y según el tipo de intervención posible en cada uno de ellos.



CATEGORÍA DE INTERVENCIÓN	INMUEBLES QUE PERTENECEN A ELLAS	ACCIONES REALIZAR EN LOS INMUEBLES	OBRAS PERMITIDAS
Conservación Monumental	Inmuebles que se encuentran declarados como Monumento Nacional y aquellos que obtengan la respectiva declaratoria.	Conservar y/o recuperar la paramentación y la composición de fachada. No modificar volumetría. Se pueden realizar adecuaciones de uso siempre que no implique la transformación física de los elementos característicos del inmueble.	Adecuación Liberación Mantenimiento Obras estructurales Reparación Restauración
Conservación Integral	Inmuebles singulares, que conservan valores, artísticos, arquitectónicos, históricos y urbanísticos representativos de determinadas épocas del desarrollo de la ciudad.	Conservar o recuperar su estructura original y todos sus elementos característicos tales como: implantación, áreas libres del predio, crujiás, circulaciones, zaguanes, muros principales, escaleras, carpinterías y elementos decorativos entre otros.	Adecuación Liberación Mantenimiento Obras estructurantes Reconstrucción Reparación Subdivisión por copropiedad
Conservación Tipológica	Inmuebles que pertenecen a tipologías arquitectónicas tradicionales del área de conservación en que se localizan, que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial de implantación predial y urbana que los hacen parte del contexto que se ha previsto conservar.	Mantener y recuperar las características particulares del inmueble en cuanto a su volumetría, paramentación, elementos de fachada, distribución espacial, la relación de espacios libres y ocupados, la altura entre pisos	Adecuación Liberación Mantenimiento Obras estructurantes Reconstrucción Reparación Subdivisión por Copropiedad
Conservación Contextual	Inmuebles que pertenecen a un conjunto urbano construido por una misma gestión y que guarda importantes calidades urbanas y ambientales por su homogeneidad de conjunto	Mantener y recuperar las características particulares del conjunto urbano representadas en la volumetría, altura, aislamientos laterales, posteriores y antejardines, materiales de fachada, manejo de antejardines.	Adecuación Liberación Mantenimiento Obras estructurantes Reconstrucción Reparación Subdivisión por Copropiedad
Restauración	Inmuebles que no poseen un interés arquitectónico ni de inserción en el conjunto, a causa de intervenciones que desvirtuaron completamente los valores que tenía el inmueble o lo reemplazaron por una edificación fuera de contexto.	Se permite la sustitución del inmuebles buscando mejorar y recuperar los valores urbanos del contexto donde de ubican	Adecuación Liberación Mantenimiento Obras estructurantes Reconstrucción Reparación Subdivisión por Copropiedad
Obra Nueva	Predios que se encuentran sin construir, totalmente vacíos	Las obras nuevas que se desarrollen no deben afectar los valores urbanísticos del área de conservación en que se localizan. Deben mantener la altura reglamentaria, los elementos volumétricos y materiales característicos y componentes ambientales como antejardines, jardines y arborización.	

c. Normas generales para el tratamiento de conservación. Para efectos del manejo de los inmuebles catalogados como de conservación o localizados en dichas áreas, se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

1. Las áreas y los inmuebles que están declarados y los que se declaren como monumento nacional, serán considerados bienes de interés cultural y estarán cobijados por la categoría de conservación monumental del presente Acuerdo.

Las áreas y los inmuebles de conservación localizados en el territorio del Municipio serán considerados como bienes de interés cultural del ámbito municipal, para efectos de la Ley 397 de 1997.

2. Los inmuebles de conservación localizados en manzanas de singularidad, se clasifican en conservación integral, de acuerdo con las definiciones contenidas en el presente Acuerdo.
3. Planeación debe elaborar las normas específicas para cada manzana de singularidad resultante del inventario de los inmuebles de conservación, con el fin de garantizar la permanencia del inmueble o inmuebles a conservar. Debe establecer requerimientos en cuanto a volumetría, aislamientos y empates para los predios colindantes con los inmuebles a conservar.
4. Los edificios de conservación que se localizan en predios que poseen áreas libres para desarrollar, dentro de cualquier tratamiento, deben ser estudiados por el Centro Filial de Monumentos en lo que respecta a su implantación, volumetría, uso, estacionamiento y respuesta arquitectónica. Su desarrollo está orientado por las normas generales del tratamiento correspondiente y por las normas específicas de la ficha normativa

d. Obligaciones. Los propietarios usuarios o poseedores de inmuebles de conservación o ubicados en áreas de conservación, tienen la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y realizar las obras de mantenimiento que requieran, como condición estricta para la obtención y renovación cada dos (2) años, del derecho a los incentivos de exención de impuestos prediales y unificados, categorizando como estrato 1 para cobro de servicios. La renovación solo se puede realizar con el concepto previo de Planeación sobre las condiciones de mantenimiento en que se encuentra el inmueble en el momento en que se adelante la vista respectiva.

e. Subdivisiones y englobes. Se permite la subdivisión predial sin que se afecte el inmueble y sus áreas inmediatas. Las propuestas que se realicen en la subdivisión tendrán en cuenta las características morfológicas y decorativas del inmueble motivo de conservación.

f. Andenes y antejardines. Cualquier intervención sobre andenes o antejardines en áreas de conservación, debe propender por la recuperación y conservación de las características particulares del sector o barrio en que se localiza, teniendo en cuenta elementos como dimensión, materiales, prados y arborización. La aprobación de cualquier tipo de obra o intervención en inmuebles de conservación, está condicionada a la restitución del antejardín, liberándolo de volúmenes construidos, cerramientos que no cumplan con lo establecido por la norma específica del barrios o sector y recuperándole sus calidades como zona verde y de jardín. Condición previa también para obtener el incentivo que le correspondan. Cuando el antejardín sea un elemento tipológico del inmueble a conservar, debe ser restituido en sus condiciones características originales.

g. Arborización. La arborización existente en sectores o predios con inmuebles de conservación, hace parte integral de la acción de

conservación y para su manejo específico debe obtenerse concepto favorable de la entidad ambiental pertinente.

h. Paramentos. Debe conservarse la composición y continuidad de los paramentos característicos del área de conservación respectiva, contenidos en la norma específica, que incluye elementos como el plano de acceso al predio en la fachada, el plano de la fachada completa y la cubierta o remanente de la edificación. Los inmuebles de conservación deben mantener su paramento original. Los demás predios, cuando la intervención en ellos involucre este aspecto y se localicen en áreas de conservación, deben plantear continuidad sobre espacio público, definiendo empates con los predios colindantes en la forma que establezca Planeación.

i. Aislamientos. La dimensión de los aislamientos laterales, posteriores, entre edificaciones en un mismo predio y de los antejardines, es la que establece la norma específica para cada área de conservación. En los predios con inmuebles de conservación deben mantenerse los aislamientos considerados por la tipología de la edificación y su evolución respetuosa. Las construcciones desarrolladas en predios clasificados como reestructuración u obra nueva, deben dejar el aislamiento posterior libre de toda construcción incluyendo sótanos y semisótanos.

j. Sótanos y semisótanos. No se permite la construcción de sótanos y semisótanos en predios que contengan edificaciones catalogadas como de conservación o destinadas a usos residenciales.

k. Estacionamiento. Los inmuebles de conservación urbana integral, tipológica, contextual o de edificios deben localizar al interior del predio, sólo la cantidad de parqueos que contemplaba originalmente la edificación. Todos los demás inmuebles localizados en áreas de conservación, deben cumplir con la exigencia de cupos de estacionamiento según el cuadro establecido por la norma general para la ciudad.

l. Transferencia de derechos de construcción para inmuebles de conservación localizados en manzanas de singularidad. En las manzanas de singularidad los inmuebles clasificados como de conservación integral se consideran como inmuebles generadores de derechos de construcción transferibles a otros inmuebles localizados en la misma manzana.

Planeación definirá en cada manzana de singularidad, los inmuebles que pueden ser receptores de derechos de construcción, los cuales los recibirán como se establece a continuación.

1. Los inmuebles colindantes que engloben el predio donde se encuentra el inmueble de conservación pueden construir el equivalente al total de su propia edificabilidad, más la edificabilidad del predio de conservación si éste tuviera su mismo tratamiento. A esta área resultante se debe restar el área del inmueble de conservación, para obtener el área construible. En este caso se debe tener un proyecto unitario en los predios englobados.
2. Los inmuebles localizados en la manzana de singularidad no colindantes con el predio donde se encuentra el inmueble de conservación, pueden construir el equivalente al total de su propia edificabilidad, más el 50% de la edificabilidad del predio de conservación si este tuviera su mismo tratamiento, siempre y cuando se realice un proyecto de recuperación del inmueble de conservación.
3. Los propietarios del inmueble de conservación pueden transferir estos derechos de construcción en las condiciones en

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

que la administración municipal determine, mediante decreto del Alcalde.

ARTÍCULO 388. Del tratamiento de mejoramiento integral. Es el tratamiento que se aplica a zonas cuyo ordenamiento requiere ser completado en materia de dotación de servicios públicos domiciliarios, servicios sociales básicos, equipamiento colectivo y acceso vehicular, propendiendo por la integración armónica de estas zonas con el resto de la ciudad.

a. Areas de Aplicación. Comprende zonas de la ciudad desarrolladas sin acatamiento a las disposiciones urbanísticas vigentes o con disminución de los estándares de urbanismo.

b. Relación con los programas de mejoramiento integral. El tratamiento de mejoramiento integral regula la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con las características anotadas como acción complementaria de las intervenciones que adopten los correspondientes programas de mejoramiento según el diagnóstico que efectúe la Secretaría de Planeación, bien sea a través de planes parciales o zonales, con énfasis en los siguientes aspectos:

1. Las condiciones ambientales, las situaciones de riesgo potencial, y la urbanización en áreas afectadas por sistemas generales definidos por este Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Las condiciones de accesibilidad vial y de transporte público.
3. La dotación de servicios públicos
4. La dotación de equipamiento para programas sociales de educación, salud y bienestar.
5. La dotación de equipamiento para actividades cívicas en espacios adecuados, tales como centros administrativos, espacios públicos, tales como centros administrativos, espacios públicos de encuentro y equipamiento recreativos y deportivos.
6. Las condiciones de habitabilidad de la vivienda.
7. Las acciones de legalización o reconocimiento oficial y la expedición de la respectiva norma específica para cada sector normativo, mediante fichas normativas u otra modalidad.

c. Aspectos reglamentarios del tratamiento de mejoramiento integral. La norma específica deberá adecuarse a la tipología de construcción de vivienda popular de desarrollo progresivo, adelantado en asentamientos en la modalidad de loteo, buscando su consolidación en condiciones básicas de habitabilidad, con la siguiente reglamentación:

1. En materia de edificabilidad.
 - a. En vías con perfiles menores de 8 metros:
 - Altura máxima: 2 pisos
 - Lote: área mínima de 91 m² y frente mínimo de 6.5 metros
 - Patio: área mínima de 8 m² y lado menor de 2 metros
 - b. En vías con perfiles superiores a 8 metros:
 - Altura máxima: 4 pisos
 - Lote: área mínima de 91 m² y frente mínimo de 6.5 metros
 - Aislamiento posterior: 3 metros a partir del segundo piso, inclusive.

d. Exclusión del tratamiento de mejoramiento integral. El tratamiento de mejoramiento, no podrá aplicarse a los desarrollos,

asentamientos o a sectores parciales o totales de ellos, que estén ubicados en las siguientes áreas:

1. En áreas de reserva, de preservación y de protección del patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y ambiental. Comprende las rondas de ríos y cuerpos de agua.
2. En áreas de alto riesgo para asentamientos humanos.
3. En áreas destinadas para equipamientos e infraestructuras básicas expresadas en los planes de ocupación del suelo, el plan vial y de transporte, los planes maestros de servicios públicos, el plan de manejo y determinación, manejo del espacio público y en las rondas del río Sinú.

De las normas comunes a todos los tratamientos

ARTÍCULO 389. Del equipamiento comunal privado. Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o comercial, industrial o dotacional con más de 500m² -que compartan áreas comunes- deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 20 m² por cada 80 m² de construcción, de los cuales un 40%, como mínimo, deberá plantearse con destino a zonas verdes recreativas, y el 15% como mínimo, para servicios comunales, con la excepción de las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, en el cual se señala la proporción requerida por este concepto y con las salvedades señaladas en el tratamiento de conservación.

ARTÍCULO 390. De las normas sobre la habitabilidad. Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios. Baños y cocinas pueden ventilarse por ductos.

1. La dimensión mínima de los patios de iluminación y/o ventilación será de 1/3 de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, con un lado mínimo de 3 metros. Se exceptúan las zonas de mejoramiento integral y de desarrollo progresivo, en las cuales el patio tendrá un área mínima de 10 m² y un lado mínimo de 3 metros.
2. El área mínima de vivienda será el resultado de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 20 m².

ARTÍCULO 391. De las normas volumétricas.

1. Altura mínima entre placas de pisos 2.50
2. Altura de semisótanos: máximo 1,50 metros entre el borde superior de la placa y el nivel de tierra. Más de 1,50 metros se considera como un piso completo.
3. No se permiten semisótanos en zonas comerciales ejes que permiten comercio o servicios.

ARTÍCULO 392. De los estacionamientos. Todos los inmuebles deberán solucionar la cuota de estacionamiento exigida dentro del predio según lo establecido en el siguiente cuadro y en el plano correspondiente. Se exceptúan las áreas sometidas al tratamiento de conservación, que se rigen por lo dispuesto en el mismo.

La dotación total de cupos de estacionamientos correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

USO ESPECÍFICO	LOCALIZACIÓN	CATEGORIA		
		ALTA	MEDIA	BAJA
VIVIENDA				
	En zona residencial neta	Privados: 2 x vivienda Visitante: 1x3 viviendas	Privados: 1 x vivienda Visitante: 1x4 viviendas	
	En zona residencial comercio y servicios	Privados: 1 x vivienda Visitante: 1x3 viviendas	Privados: 1 x 2 vivienda Visitante: 1x7 viviendas	Privados: 1 x 4 vivienda Visitante: 1x15 viviendas
	En zona residencial productiva	Privados: 1 x 4 vivienda Visitante: 1x15 viviendas	Privados: 1 x 8 vivienda Visitante: 1x20 viviendas	Privados: 1x10 vivienda Visitante: 1x20 viviendas
INDUSTRIA				
	Industria liviana, intermedia y pesada	Privados: 1 x 200m ² de construcción Visitantes: 1 x 300m ² de construcción		
	En zonas de industrias condicionadas	Privados: 1 x 120m ² de construcción Visitantes: 1 x 200m ² de construcción		
EQUIPAMIENTO COLECTIVO				
		ALTA	MEDIA	BAJA
Educación y Bienestar	En todas las zonas	Privados: 1 x 100m ² Visitante: 1 x 400 m ²	Privados: 1 x 100 m ² Visitante: 1 x 500 m ²	Privados: 1 x 200 m ² Visitante: 1 x 600m ²
Salud		Privados: 1 x 50 m ² Visitante: 1 x 100m ²	Privados: 1 x 50 m ² Visitante: 1 x 150m ²	Privados: 1 x 50 m ² Visitante: 1 x 250 m ²
Cultura y de culto		Privados: 1 x 50 m ² Visitante: 1 x 100m ²	Privados: 1 x 50 m ² Visitante: 1 x 300m ²	Privados: 1 x 50 m ² Visitante: 1 x 400 m ²
Deportivo	En m ² de área construida para espectadores	Privados: 1 x 50 m ² Visitante: 1 x 35 espectadores		
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS				
Seguridad Defensa Justicia	En m ² de construcción	Privados: 1 x 100 m ² Visitante: 1 x 200m ²		
Abastecimiento		1 x 60 m ²		
Funerarias Salas de velación		1 x 40m ²	1 x 80 m ²	1 x 150 m ²
Administración pública, empresas de servicios públicos y de transporte. Ver parágrafo 1 y 2		Privado: 1 x 50 m ² Visitante: 1 x 100 m ²		
SERVICIOS EMPRESARIALES				
Servicios Financieros e Inmobiliarios.	En todas las zonas	Privado: 1 x 40 m ² Visitante: 1 x 100 m ²		
Servicios a Empresas		Privado: 1 x 40 m ² Visitante: 1 x 100 m ²		
Servicios de logística	Parágrafo 1	Privado: 1 x 120m ² Visitante: 1 x 200 m ²		
PERSONALES				
Servicios Hoteleros	En m ² de construcción de área neta vendible	1 x 80 m ²		
Restaurantes		1 x 40 m ²	1 x 80 m ²	
Servicios profesionales, técnicos, especializados y de empleo		Privados: 1 x 50 m ² Visitante: 1 x 100m ²	Privados: 1 x 50 m ² Visitante: 1 x 200m ²	
Servicios de entretenimiento cine, teatro	En m ² de área construida para espectadores	Privados: 1 x 50 m ² Visitante: 1 x 20 sillas	Privados: 1 x 150 m ² Visitante: 1 x 50m ²	
Servicios de diversión y alto impacto	En m ² de área neta vendible	1 x 40 m ²	1 x 80 m ²	
COMERCIO				
Comercio Urbano		1 x 30 m ²	1 x 60 m ²	
Comercio Pesado		Privados 1 x 120 m ² Visitantes: 1 x 200 m ²		

PARÁGRAFO 1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m²), se

dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior del predio dentro o fuera del edificio, del tamaño suficiente para estacionar un camión. Para superficies superiores a setecientos metros cuadrados (700 m²), deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad más por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) más de superficie.

PARÁGRAFO 2. Las empresas de servicio de transporte deben presentar a Planeación un proyecto de carga y descarga de pasajeros y ser aprobado por éste.

PARÁGRAFO 3. En los proyectos de VIS y VIP en áreas sometidas al tratamiento de desarrollo la exigencia de estacionamientos se rige por lo señalado para las zonas residenciales productivas.

ARTÍCULO 393. De los edificios de estacionamientos públicos. La administración municipal podrá autorizar el desarrollo de estacionamiento públicos, de iniciativa privada, pública o mixta, en cualquier sector de la ciudad excluidos los que se encuentren bajo tratamiento de conservación, para el cual debe elaborarse una propuesta que contenga el planteamiento de estacionamientos. La Secretaría de Planeación reglamentará las condiciones físicas de los estacionamientos públicos.

De las funerarias y cementerios

ARTICULO 394. De la definición. Funeraria es el establecimiento destinado a la prestación de servicios mortuorios o de exequias con o sin preparación de cadáveres.

Es competencia de la Secretaría de Planeación su reglamentación complementaria y la de expedir el certificado de ubicación y aprobar la construcción de las edificaciones destinadas a este uso, previo cumplimiento de los requisitos que a continuación se establecen.

ARTICULO 395. De los requisitos.

1. Las funerarias deben estar provistas de una sala de recepción y un salón interno de exhibición de cajas mortuorias; en ningún caso estas quedarán a la vista del público.

2. Las funerarias con preparación de cadáveres deben tener ventilación en forma natural o mecánica, aprobada por las autoridades sanitarias.

3. Las funerarias no podrán construirse pegadas a las edificaciones vecinas, en todo caso deberán contar con un retiro de tres metros como mínimo para edificaciones de un piso, y por cada piso adicional se incrementará en la mitad de la altura.

ARTICULO 396. De las disposiciones para su funcionamiento. La obtención de la licencia de funcionamiento y demás procedimientos relativos a esta, se tramitará ante la Secretaría de Gobierno y demás entidades competentes.

Artículo 397. De la definición. Se entiende por servicio de Salas de Velación el establecimiento destinado a proveer las áreas necesarias para la velación de difuntos.

Es competencia de la Secretaría de Planeación expedir el certificado de ubicación y aprobar la construcción de las edificaciones destinadas a este uso, previo cumplimiento de los requisitos que a continuación se establecen.

Artículo 398. De la localización.

Octubre 31 de 2002**Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.**

1. Los servicios de las salas de velación podrán ubicarse como uso restringido en la zona de actividad múltiple, y únicamente sobre vías V-1, V-2 y V-3 del plan vial del POT.

2. También será uso restringido, pero podrán admitirse: Salas de velación como servicio anexo a un templo, cementerio o jardín cementerio siempre y cuando haga parte integral del complejo de servicios religiosos del mismo y cumpla con todos los demás requisitos.

PARÁGRAFO 1. Por ser uso restringido, la Secretaría de Planeación hará un análisis de cada caso y podrá hacer exigencias adicionales a las que se establecen en este acuerdo.

PARÁGRAFO 2. Cuando la localización del servicio, genere quejas de vecinos debidamente comprobadas, la Secretaría de Planeación estudiará el caso y podrá hacer exigencias adicionales a las cuales deberán acogerse como requisito previo para tramitar la renovación de la licencia de funcionamiento.

3. Otros requisitos para la localización.

a. Distancia mínima de quinientos metros (500 m) a clínicas, hospitales, centros de salud y educación. En ningún caso se permitirá el servicio de salas de velación, sobre la misma cuadra en que este ubicada una de estas instituciones.

b. Salida directa a la vía pública y en ningún caso a través de acceso a apartamentos, consultorios, oficinas, establecimientos comerciales, pasajes públicos, peatonales o zonas de circulación privadas diferentes a las del servicio.

c. Los accesos no podrán ubicarse dando frente a complejos viales de la ciudad tales como glorietas, pasos a desnivel, ni directamente sobre vías arteriales. La ubicación con respecto a la parte vial será de estudio específico por parte de la Secretaría de Planeación que podrá exigir requisitos adicionales para evitar conflictos d. No colindar con propiedades destinadas al uso residencial ni estar situadas en edificios de apartamentos.

La colindancia con las propiedades será estudio específico por parte de la Secretaría de Planeación en los casos en que hacia el costado colindante se localicen actividades complementarias al servicio en áreas construidas para locales o parqueaderos, en un frente menor de veinte metros (20 m), para permitir un aislamiento entre el servicio de las salas y la propiedad con uso residencial.

d. No se admitirá la ubicación de una sala de velación a una distancia menor de cien metros (100 m) con relación a otra ya en funcionamiento.

PARÁGRAFO 1. No podrán ubicarse a menos de cien metros (100 m) de anfiteatros, centros médicos, hospitalarios o asistenciales, ni en pasajes o centros comerciales, zona de circulación privada ni en pasajes públicos peatonales.

PARÁGRAFO 2. No se permitirá el uso del espacio público para el parqueo de vehículos así sea de manera temporal. Estos establecimientos por obligación deberán contar con el espacio suficiente dentro de su propiedad para tales fines

ARTICULO 399. De los requisitos para las construcciones. Las construcciones destinadas a salas de velación deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1 Área mínima construida de cien metros cuadrados (100 m²) por cada sala de velación la cual debe distribuirse en los siguientes espacios: zona común, zona familiar (para ubicación del féretro),

cuarto de descanso privado con baño que tenga un área mínima de quince metros cuadrados (15 m²).

2 Debe estar provista de servicios sanitarios independientes para damas y caballeros, en proporción suficiente al número de salas, con mínimo de dos (2) unidades completas para damas y una (1) para caballeros por cada sala. En caso de disponerse en un sitio unificado para todas las salas deberá mantenerse la misma relación.

3 En el caso que se plantee un acceso común para dos (2) o más salas de velación se deberá disponer de zonas de circulación de tres metros (3 m) de ancho o más dependiendo del número de éstas, y las circulaciones deberán tener iluminación y ventilación directa de patios o del exterior. Esta circulación se incrementará a razón de cincuenta centímetros (50 cm) por cada sala adicional a las dos (2) primeras.

4 Debe cumplir los requisitos mínimos sobre iluminación, ventilación, patios y retiros. La iluminación y ventilación de los espacios correspondientes a las salas debe ser directa de patios, vacíos o al exterior.

5 Deben estar provistas de las dotaciones higiénicas mínimas para la preparación y consumo de alimentos ligeros o bebidas no alcohólicas.

6 Disponer de oficina de administración y botiquín para primeros auxilios.

7 Disponer de un parqueadero integrado a la edificación con un mínimo de veinte (20) celdas de parqueo por cada sala de velación y una (1) celda de parqueo por cada carro mortuario.. El parqueadero deberá tener entrada directa al interior de la edificación para permitir el desplazamiento con el féretro por un acceso diferente al principal.

8 Cuando se trate de servicios de salas de velación anexo al templo que está ubicado en zona residencial, el número de parqueaderos dependerá del sector donde se ubique. Si el templo tiene solución de parqueaderos, estos se contabilizan para efectos de la aplicación de la exigencia. Si el templo está ubicado en zona comercial deberá cumplir con los parqueaderos establecidos en el numeral 7.

9 Cuando el servicio de salas de velación se preste anexo al cementerio o jardín cementerio existentes, la determinación del número de parqueaderos por cada sala dependerá de las soluciones de parqueaderos existentes en el complejo, la utilización de estos para los otros servicios , la localización del establecimiento, la conformación del sector, y demás variables según el caso serán determinadas por la Secretaría de Planeación con base en los anteriores parámetros. Los cementerios o jardines cementerios que se proyecten a partir de la fecha y que tengan este servicio, deberán cumplir con los parqueaderos que se establecen en el numeral 7.

ARTICULO 400. De las disposiciones para su funcionamiento. La obtención de la licencia de funcionamiento y demás procedimientos relativos a ésta, se tramitará ante le Secretaría de Gobierno Municipal y las otras entidades competentes.

Cementerios con bóvedas y jardines-cementerios

ARTICULO 401. De los criterios para su localización. La Secretaría de Planeación deberá analizar las siguientes circunstancias:

1. La localización será en todo caso en el área definida como suburbana o rural.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

2. Control previo que garantice la ubicación del cementerio en el sitio sin riesgos de carácter sanitario para la salud o el bienestar de la comunidad.

3. La localización del Cementerio con relación a la dirección dominante de los vientos.

4. La no interferencia de la ubicación del proyecto con aguas de uso doméstico o aún subterráneas que provengan o circulen a través del subsuelo del cementerio, causando contaminación a los emplazamientos circundantes.

5. La eventual interferencia con los planes de servicio públicos.

6. La destinación de los terrenos a usos de mayor interés social, previstos en los planes de desarrollo municipal.

7. La interferencia de proyectos viales y sus desarrollos.

8. Que la localización de los cementerios en cuanto hace relación a las condiciones generales del terreno; nivel freático, condiciones geológicas, probabilidad de inundaciones, saneamiento previo, evacuación de residuos, factibilidad de servicios públicos complementarios, factibilidad de comunicaciones terrestres, concuerde con las normas establecidas en la presente reglamentación.

9. El diseño de accesos y salidas que originen conflicto con el tránsito vehicular en autopistas y vías arterias, en consideración a la naturaleza del servicio. En los casos que los accesos se proyecten por vías de circulación rápida o de rutas del transporte público, deberán disponer de una vía de servicio para evitar conflictos viales.

10. La saturación de la zona en cuanto al servicio de cementerios.

11. El Ministerio de Salud deberá fijar las circunstancias en que se declara saturado un cementerio o si deberá ser erradicado por no llenar las condiciones sanitarias requeridas.

PARÁGRAFO. Para la obtención de la licencia definitiva de construcción, deberá adjuntarse a los planos y demás documentos necesarios, el reglamento de funcionamiento del cementerio.

ARTICULO 402. De las normas de urbanización y construcción para jardines-cementerios. Los jardines-cementerios tendrán un área mínima global de seis (6) hectáreas. Los porcentajes de ocupación útil para las sepulturas en tierra y los servicios complementarios, serán los siguientes:

Setenta por ciento (70 %) para cementerios de seis (6) a quince (15) hectáreas.

Sesenta por ciento (60 %) para cementerios de quince (15) a cuarenta (40) hectáreas.

El porcentaje restante, según el caso, constituye área libre la cual puede destinarse a vías interiores, retiros, zonas verdes, y parqueaderos así:

1 Vías interiores: Tendrán como mínimo una calzada de cinco (5) metros de ancho.

2 Retiros: Serán de un ancho mínimo de cinco (5) metros, en todo el perímetro, y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. Podrán exigirse retiros mayores o vías perimetrales, cuando otros usos no compatibles o las previsiones viales o de servicios, los hicieren necesario.

El antejardín será de dos (2) metros en ambos costados de las vías interiores.

3 Parqueaderos: se dispondrá de un área de aparcamiento con capacidad para un mínimo de treinta (30) vehículos. Podrán exigirse áreas mayores por razón del sistema vial, las condiciones del tránsito vehicular o el volumen de servicios.

4 Cerramiento: Será transparente, con altura mínima de tres (3) metros y un zócalo en muro de sobrecimiento. Por tanto, no se permitirán cerramientos en mampostería.

5 Colectores: Se exigirá una red perimetral de colectores de alcantarillado.

6 Profundidad de la fosa: Mínima un metro (1 m) para el caso de fosas sencillas y de dos metros (2 m) cuando sean dobles.

7 El proyecto deberá contemplar una propuesta de integración con el sistema vial.

PARÁGRAFO 1. Las edificaciones que se destinen a administración incluirán, además de los servicios esenciales a su función, los siguientes: depósitos de maquinaria, materiales, herramientas y unidades sanitarias independientes, tanto para el público como para los empleados.

PARÁGRAFO 2. No se permite el estacionamiento de vehículos sobre las vías o espacios públicos. Cada proyecto deberá prever el espacio suficiente para albergar el promedio de vehículos que usa el Cementerio.

ARTICULO 403. De los hornos crematorios. Solamente dentro de los cementerios y jardines-cementerios, se podrían localizar hornos para la cremación de cadáveres, y deberán cumplir las normas vigentes. A la CVS le corresponde realizar el control sobre este tipo de actividad, y velar por el cumplimiento de las normas establecidas. No se permite su localización dentro del área urbana, ni de expansión urbana.

ARTICULO 404. De las normas de urbanización y construcción para cementerios con bóvedas. La construcción de cementerios de tipo tradicional, se sujetará a las siguientes condiciones:

1. Área del terreno: mínima de diez (10) y máxima de cincuenta (50) hectáreas.

2. Área de ocupación: hasta el treinta por ciento (30 %) del área total. En ella se proyectarán las edificaciones para las bóvedas y los servicios complementarios. El área libre restante se destinará a zona verde ornamental, circulaciones abiertas, parqueaderos y retiros.

3. Retiros: De quince (15) metros de ancho como mínimo, en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. No se admitirán galerías de bóvedas con frente a la zona de retiro. En linderos con zonas residenciales, dicho retiro será de veinte (20) metros como mínimo, requisito que registrará también en el caso de que una urbanización residencial se proyecte para ser construida en terrenos colindantes con cementerios ya existentes.

4. Cerramiento: Será transparente, con altura mínima de tres (3) metros y zócalo en muro de sobrecimiento.

Los muros posteriores y laterales de las edificaciones para bóvedas, recibirán tratamiento con acabados de fachada.

5. Circulaciones: Las edificaciones para bóvedas tendrán en su frente circulación de tres (3) metros de ancho, y serán cubiertas en pórtico o en voladizo y abiertas hacia las áreas libres.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

6. Alturas: Las edificaciones para bóvedas tendrán una altura máxima de cuatro (4) pisos.

En el caso de proyectarse diferentes niveles, la relación entre ellos deberá resolverse con rampas de pendiente máxima del diez por ciento (10 %) construidas en piso duro y antideslizante.

7. Patios: Tendrán una dimensión mínima de diez (10) metros, por cada lado.

8. Especificaciones de las bóvedas: Los muros y separaciones serán de material macizo; el muro posterior tendrá un espesor mínimo de 0.20 metros, y en el caso de ser el que delimita la fachada que da sobre la zona de retiro será doble y con separación mínima entre ellos, de cinco (5) centímetros. Los pisos y cubiertas serán de concreto e impermeabilizados; el piso de la bóveda tendrá una inclinación hacia el fondo de por lo menos el tres por ciento (3 %) y estará provisto de un zócalo de diez (10) centímetros de altura. El piso correspondiente al primer nivel de bóvedas y a la cubierta de la fila más alta tendrá separación mínima de 0.20 metros, en relación con el piso de la circulación y la cubierta, respectivamente.

ARTICULO 405. De las basuras. Los cementerios deberán asignar un espacio para la recolección y tratamiento de los residuos que se producen al interior del establecimiento; dichos espacios deberán cumplir con las disposiciones que para tal fin establezca la autoridad ambiental competente.

ARTICULO 406. De la remodelación, adiciones y reformas. Cuando en los cementerios con bóvedas y en jardines-cementerios se proyecten remodelaciones, adiciones o reformas, éstas deberán ceñirse a las condiciones estipuladas en los artículos anteriores.

Cuadro Anexo No. 1. Usos Permitidos Según Áreas de Actividad

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONAS	VIVIENDA	INDUSTRIA	DOTACIONAL						COMERCIO			SERVICIOS EMPRESARIALES			SERVICIOS PERSONALES					
				B.I.		A.I.		EQUIPAMIENTOS		SERVICIOS BÁSICOS		U	Z	L	U	Z	L	U	Z	L	
				U	Z	L	U	Z	L	U	Z										L
RESIDENCIAL	RESIDENC. NETA	P						C	1-3										C	1	
	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS	P			R	7	R	2-3	C			C	1-2	C	1-2				C	1-2	
	RESIDENCIAL PRODUCTIVA	P	R	6-4	R	7	C	1-2-3	C			C	1-2-6	C					C	1-2-6	
INDUSTRIAL	BÁSICA Y PARQUES ECODEFICIENTES	R	P	P				C	5	C	5	C	5	C	5	C	5	C	5	C	5
	CONDICIONADA	R	P					C	5	C	5	C	5	C	5	C	5	C	5	C	5
DOTACIONAL	SERVICIOS BÁSICOS	C						C		P	P		C	5	C	5	C	5	C	5	
	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	C	S			P	P	P	P	C			C	5	C	5	C	5	C	5	
SERVICIOS	EMPRESARIALES	C						C	C	C	C	C	R	C	P	P	P	C	C	C	
	ESPECIALES	C						C					C	P	C	8	C	8	C	8	
	AUTOMOTORES	C											C	C	C	C	C	P	C	C	
COMERCIO	AGLOMERACIÓN CUALIFICADA	C						C	C	C	C	C	P	P	P	C	C	C	C	C	
	AGLOMERACIÓN MIXTA	C	C					C	C	C	C	C	P	P	P	C	C	C	C	C	
	PESADO	R	C										C	P	C	C	C	C	C	C	
URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	P			R	7	C	C	C	R	7	C	C	C	C	C	C	R	C	C	
	MÚLTIPLE	P	R	7				C	C	C	C	C	P	P	C	P	C	P	C	C	
MINERA	DE SUBSISTENCIA																			C	
	MEDIA TECNIFICADA																			C	
	TECNIFICADA																			C	

- Notas del cuadro. La clasificación general de usos específicos señala en el siguiente cuadro.
- En manzanas comerciales, centros cívicos o centros comerciales de la urbanización, existentes.
 - En ejes viales determinados por la ficha reglamentaria respectiva
 - En áreas de equipamientos colectivos, parte de las cesiones de tipo A
 - En la misma estructura de la vivienda o establecimiento diseñados para tal fin
 - Como parte integrante de la estructura de otro uso permitido
 - La ficha normativa determina las restricciones de localización y funcionamiento del uso específico.
 - Mediante Plan Parcial.
- P. Uso Principal
 C. Uso Complementario
 R. Uso Restringido
 BI Bajo Impacto
 I. Alto Impacto
 U. Urbano
 Z. Zonal
 L. Local

Cuadro No.2. Clasificación de Usos del Suelo. (I) Industria

USOS ESPECÍFICOS	DESCRIPCIÓN	CLASE	
		ALTO IMPACTO	BAJO IMPACTO
Industria liviana	Industria de muy bajo impacto ambiental y urbanístico, desarrollable en gran escala o en local pequeño, éste último compatible con zonas de vivienda, comerciales y de servicios.		Confitería, confecciones, textiles, productos de madera y metálicos, taller de ornamentación, fabricación artesanal de muebles y utensilios metálicos, artículos en vidrio, arcilla, porcelana, aparatos y accesorios eléctricos, alfombras, alfombras, tapetes, alfombras, cordelería, manufacturas de bajo impacto como paraguas, artículos de fantasía, juguetes, aseo, marquería, avisos.
Industria Intermedia	Industrias de alto impacto ambiental y urbanístico, con tecnología tradicional	Productos alimenticios: carnes, lácteos, conservas, aceites, molinos, refinarias de azúcar, concentrados para animales, bebidas alcohólicas, gaseosas, productos de cuero, jabones y de tocador, tratamiento de la madera, del tabaco, textiles.	
Industria Pesada	Industria de alto impacto ambiental y urbanístico con alta ocupación del suelo	Químicos, derivados de petróleo, carbón, caucho, hules, telas asfálticas, plásticos, vidrio, pinturas, papel, metálicos y otros minerales, maquinaria, equipos de transporte, de construcción, materiales de construcción.	
Industria Tecnológica	Industrias de base tecnológica, bajo impacto urbanístico y baja ocupación		Imprentas y editoriales, productos farmacéuticos, aparatos eléctricos, material profesional, científico y de precisión.

II. Dotacionales

USOS ESPECÍFICOS	ESCALA		
	URBANA	ZONAL	LOCAL
	1.1. EQUIPAMIENTOS		
Educación	Universidades, centros tecnológicos, artísticos, enseñanza de idiomas, de educación no formal, de más de 3.000 alumnos	Planteles educación secundaria, tecnológicos y artísticos menos de 3.000 alumnos.	Planteles educación primaria y media menos de 1.500 alumnos
Salud	Hospital nivel 3, clínicas, sanatorios, centros de rehabilitación y reposo	Hospital nivel 2	CAMU, hospital nivel 1
Bienestar		Centros de atención especializada.	Salacunas, jardines infantiles, guarderías y salones comunales.
Cultural	Museos, hemerotecas, cinematecas,	Centros culturales. Institutos de investigación, científicos, artísticos, bibliotecas.	Bibliotecas, galerías y salas de exposición
Culto	Catedral	Centros de culto, Iglesias y parroquias	Capillas, parroquias.
Recreativo	Parques de más de 20 hectáreas, y clubes privados	Parques de más de 4 hectáreas, hasta 20 hectáreas.	Parques de más de 0,5 hectáreas, hasta 4 hectáreas
Deportivo	Estadios, centros de actividad deportiva y de espectáculos: coliseos, plaza de toros	Centros deportivos especializados: gimnasios	Poledeportivos
			Canchas múltiples
1.2. SERVICIOS URBANOS BÁSICOS			
Seguridad defensa y justicia	Guarniciones, cuarteles, cárceles, estaciones de bomberos	Inspección de policía, casas de justicia	Defensa Civil, CAI

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

Abastecimiento	Centrales de abastos, frigoríficos	Plazas de mercado		
Recintos FERIALES	Recintos feriales			
Funerarios	Cementerios, parques cementerios, hornos crematorios	Salas de velación		
Administración Pública	Centros administrativos y sedes	Ministerios, institutos descentralizados, entidades		
Empresas de servicios públicos y de transporte	Sedes empresas servicios públicos Terminales intermunicipales de transporte de pasajeros y carga, aeropuertos Transporte y almacenamiento de combustible	Centros de atención al público Terminales intermodales.		
Saneamiento	Rellenos sanitarios, plantas de transferencia, plantas de tratamiento de aguas, escombreras			

III. Comercio y Servicios

USOS	DESCRIPCIÓN	ESCALA		
		URBANA	ZONAL	LOCAL
A. SERVICIOS				
1. EMPRESARIALES				
Servicios financieros e inmobiliarios	Bancos, corporaciones, bolsa, fiducia, crédito, seguros, cooperativas, finca raíz, arrendamientos, curadurías urbanas	Casas matrices y sedes principales.	Sucursales bancarias y de corporaciones	
Servicios a empresas	Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, notarias	Oficinas especializadas	Oficinas especializadas	
Servicios de logística	Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación	Agencias y bodegas de cubrimiento urbano	Agencias de servicios zonales	
2. PERSONALES				
Servicios turísticos y alimentarios	Alojamiento y hospedaje temporal, inscritos en el Registro Nacional de Turismo y servicios alimentarios	Hotelería, apartahoteles, hostales y hosterías, restaurantes	Restaurantes	Cafeterías, heladerías, fuentes de soda
Servicios profesionales, técnicos, especializados y de empleo	Agencias de empleo, agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales	Oficinas especializadas, Centros médicos, clínicas, academias	Oficinas profesionales, consultorios, estudios fotográficos	Peluquería, sastrería, lavandería, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzada, floristerías

	Cine, radio, televisión, obras teatrales, obras teatrales; producción, distribución y mercadeo	Oficinas de contratación, laboratorios de revelado y copias, estaciones de emisión y estudios de grabación. Teatros, salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales. Parque de atracciones, predios acondicionados para espectáculos y eventos temporales	Juegos electrónicos de pequeño formato, en 20 m ² , como máximo
Servicios de entretenimiento			

2. PERSONALES

Servicios de diversión y esparcimiento	Expendio de bebidas alcohólicas, salas de diversión y juego, con horario nocturno, y localización restringida en algunos ejes viales, señalados por la ficha reglamentaria	Salas de Baile, juegos de salón, billar, electrónicos de habilidad y destreza, discotecas, tabernas, boleras, billar, piscinas, gimnasios, moteles, hoteles de paso y residencias	
Servicios automotores varios	Servicios de mantenimiento, reparación, e insumos a vehículos	Zonas especializadas	Servitecas, talleres de mecánica

* (No agrupados en Zonas)

Servicios de alto impacto y localización restringida	Grilles, casas de juego de azar, galerías, campos de tejo, en algunos ejes viales, señalados por la ficha reglamentaria		
Servicios de llenado de combustibles	Localización dispersa, en ejes viales de la malla arterial		

B. COMERCIO

AL DETAL	Productos alimenticios, bebidas, vestidos, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, vestidos y ropa, productos eléctricos, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, papelería, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, artesanías.	En grandes almacenes por departamentos y centros comerciales e hipermercados con más de 6.000 m ² de construcción Únicamente en lugares señalados por la ficha normativa con soluciones de espacio público vial y de transporte específicas. No se permiten en vías con un perfil inferior al de una V3.	En almacenes y centros comerciales de más de 1.500 m ² hasta 6.000 m ² de construcción. En zonas y ejes aglomerados. Únicamente en lugares señalados por la ficha normativa con soluciones de espacio público vial y de transporte específicas. No se permiten en vías con un perfil inferior al de una V4	En almacenes y centros comerciales hasta 1.500 m ² de construcción. En zonas aglomeradas o diseñadas para tal fin.	Tiendas y misceláneas, con un área no mayor a 60 m ² . Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salserías, panaderías, rancho, licores y bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías.
PESADO	Maquinaria, herramientas, accesorios, materiales para la construcción y comercio mayorista	En zonas especializadas			



Octubre 31 de 2002**Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.**

DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

De las definiciones y conceptos generales

ARTÍCULO 407. De la definición de instrumentos de gestión. Se entiende por instrumentos de gestión, todos los medios de que puede valerse la administración del municipio de Montería y las localidades, según el caso, para realizar eficaz y eficientemente las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento territorial que a ellas le compete. Los instrumentos de gestión pueden ser: de planeamiento urbanístico, de actuación urbanística o de financiamiento del ordenamiento territorial.

PARÁGRAFO: Además de los que se establecen en este Plan de Ordenamiento, los instrumentos de gestión deberán contemplar los mecanismos que garanticen una equitativa distribución de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los afectados, según cada caso en particular.

ARTÍCULO 408. De la definición de instrumentos de planeamiento urbanístico. Son instrumentos de planeamiento urbanístico todos los actos expedidos conforme a la ley que contengan decisiones administrativas, referidas al desarrollo urbano o al ordenamiento territorial. El presente Plan de Ordenamiento es el instrumento básico de planeamiento de desarrollo territorial de Montería. Igualmente son instrumentos de planeamiento en Montería el programa de ejecución, los planes parciales, los planes locales, los planes especiales y los decretos del Alcalde, mediante los cuales se desarrolle y se reglamente el Plan de Ordenamiento Territorial. También son instrumentos de planeamiento los permisos o las licencias que autoricen la ejecución de actuaciones urbanísticas o la construcción de obras de urbanismo o de edificación relacionados con ellas.

ARTÍCULO 409. De la definición de actuaciones urbanísticas. Son actuaciones urbanísticas en suelo urbano y en suelo de expansión, la urbanización y la edificación de inmuebles. También son actuaciones urbanísticas la realización de obras públicas específicas a cargo de entidades públicas o de particulares por delegación, de aquellas que no estén necesariamente ligadas a un proceso de urbanización o de edificación.

ARTÍCULO 410. De las formas de ejecución de las actuaciones urbanísticas. Las actuaciones urbanísticas así como los proyectos, programas u obras de urbanismo o de edificación correspondientes podrán ser desarrollados por los propietarios individuales de manera aislada, por las personas jurídicas resultantes de la asociación voluntaria de los propietarios de los inmuebles que conformen la zona del objeto de la actuación, o mediante esquemas de gestión asociada de carácter obligatorio, conforme a lo previsto en el capítulo 5 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 411. De la naturaleza de las actuaciones urbanísticas. Las actuaciones urbanísticas podrán ser privadas, públicas o mixtas.

1. Serán privadas las actuaciones urbanísticas aisladas que desarrollen los propietarios individuales de los respectivos predios conforme a las reglamentaciones urbanísticas y a las respectivas licencias.
2. Serán públicas las actuaciones que sean desarrolladas directamente por las entidades públicas del orden municipal dentro de la órbita de sus respectivas competencias o por cualquier entidad administrativa del segundo plano del orden

municipal que se cree y organice con el objeto específico de desarrollar la respectiva actuación.

3. Serán mixtas todas las actuaciones que se desarrollen por personas jurídicas o mediante cualquier otro esquema legalmente admisible de asociación voluntaria u obligatoria, en el cual participen uno o más particulares y una o más entidades públicas del orden municipal.

PARÁGRAFO 1. En desarrollo de la facultad prevista en el inciso 4 del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, las entidades municipales podrán crear entidades públicas o participar en la creación de entidades mixtas, con el fin de ejecutar programas, proyectos u obras que deban realizar por razón de las actuaciones urbanísticas previstas en este Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

PARÁGRAFO 2. En desarrollo de la facultad prevista en el inciso 5 del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y siempre que las actuaciones respectivas se ajusten al presente Plan de Ordenamiento Territorial y a los instrumentos que lo desarrollen, las entidades municipales podrán celebrar contratos de fiducia mercantil sujetos a las reglas previstas en los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio tanto para la ejecución de proyectos urbanísticos como para la realización de programas de vivienda de interés social, sin las limitaciones y restricciones de que trata el numeral 5º del artículo 32 de la ley 80 de 1993. También podrán participar dichas entidades en la gestión asociada de proyectos urbanísticos o de programas de vivienda de interés social mediante la celebración de cuentas en participación, consorcios, o mediante cualquier otra modalidad contractual legalmente válida en Colombia, siempre y cuando se adopten mecanismos que proporcionen la debida protección a los intereses patrimoniales de la entidad pública interviniente.

ARTÍCULO 412. Del concepto de instrumentos de actuación. Son instrumentos de actuación todos los medios que permitan a la administración pública promover la realización efectiva de actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, en desarrollo de las políticas, estrategias y normas previstas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen. También son instrumentos de actuación los medios que se establezcan para garantizar el pago de las compensaciones a favor de propietarios individuales de inmuebles plenamente determinados, por razón de cargas que se les impongan por la asignación de tratamientos de conservación.

Son instrumentos de actuación, entre otros, las unidades de actuación urbanística, el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria, la cooperación entre partícipes, la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, la enajenación forzosa de inmuebles, los bancos de tierras, los modelos supletivos de bases de actuación asociada, el desarrollo y construcción prioritaria, y los demás contemplados en la Ley.

También son instrumentos de actuación el Fondo de Compensación, la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, y la convertibilidad de índices de edificabilidad en títulos de contenido económico.

ARTÍCULO 413. De la definición de instrumentos de financiación. Son instrumentos de financiación del ordenamiento territorial todos los medios que le permitan a las entidades municipales competentes, obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas que les competan o los programas, proyectos u obras de urbanismo o de edificación respectivas.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

Son instrumentos de financiación, entre otros, la participación en la plusvalía, la contribución de valorización, la emisión de títulos representativos de derechos de construcción, los derechos de edificabilidad, los pagarés de reforma urbana, los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta y los demás que consagre la Ley.

DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

De la vigencia y revisión del plan de ordenamiento territorial

ARTÍCULO 414. Del Plan de Ordenamiento Territorial como instrumento básico. El plan que se adopta por el presente acuerdo es el instrumento básico del ordenamiento territorial de Montería.

ARTÍCULO 415. De la adopción y revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. La adopción de este Plan de Ordenamiento Territorial está sujeta a las normas de carácter procedimental previstas en la Ley 388 de 1997 y en sus decretos reglamentarios. La revisión del componente urbano del presente Plan de Ordenamiento o cualquiera de las disposiciones contenidas en él se sujetará a las normas establecidas en la Segunda Parte, artículo 15, de este Acuerdo.

DE LOS PLANES PARCIALES

ARTÍCULO 416. De la definición. Los planes parciales son los instrumentos especiales de planeamiento mediante los cuales se reglamentan las disposiciones del presente Plan de Ordenamiento Territorial para las áreas del suelo urbano, para la totalidad de las áreas localizadas en el suelo de expansión urbana, para todas las áreas que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, para todos los macroproyectos y para las operaciones urbanas especiales para las cuales así se disponga explícitamente en este Plan de Ordenamiento Territorial.

El plan parcial es un instrumento especial que permite sujetar el desarrollo de áreas considerables del suelo del municipio a las mismas normas urbanísticas específicas y en la medida de lo posible a una gestión unificada, con el fin de garantizar el mejor aprovechamiento del mismo y la dotación completa de servicios públicos básicos y de los elementos de equipamiento colectivo.

El plan parcial adoptado por Decreto del Alcalde, conforme a las disposiciones de carácter procedimental que se establezcan en este acuerdo, es una condición necesaria para poder iniciar la ejecución de la actuación urbanística respectiva.

ARTÍCULO 417. De la auditoría del plan parcial. El proyecto de plan parcial puede ser elaborado tanto por la Secretaría de Planeación Municipal a iniciativa propia, o de cualquier otra dependencia que pudiera estar interesada en ello, según el caso, como por las comunidades o por los particulares interesados de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del Artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en el Artículo 11 del Decreto Reglamentario 1507 del 4 de agosto de 1998.

PARÁGRAFO. Para efectos de la aplicación de esta norma, se presumirá el interés en cabeza del particular, grupo de particulares o comunidad que presente a consideración de Planeación el proyecto de plan parcial para su estudio y aprobación. Esta presunción no admitirá prueba en contrario.

ARTÍCULO 418. Del contenido de un plan parcial. Para la radicación de un proyecto de plan parcial por particulares o comunidades organizadas ante Planeación Municipal deberá presentarse como mínimo los siguientes documentos:

1. Formulario de presentación de proyecto de plan parcial. El formulario de presentación deberá exigir del interesado por lo menos lo siguiente: toda la información requerida para su plena identificación; el tipo del suelo en el cual se encuentre localizado el terreno objeto de la proyectada actuación según la clasificación del Componente General del presente Plan de Ordenamiento; el área, expresada en metros cuadrados, del terreno objeto de la proyectada actuación; el nombre, identificación y datos de localización del topógrafo responsable del levantamiento de la zona objeto del plan parcial; la relación de inmuebles que integran el área objeto del plan parcial con la denominación, el área, el nombre de los propietarios según el folio de matrícula inmobiliaria y el tipo de actuación según se trate de urbanización o de edificación. La forma como se desea ejecutar la actuación según se trate de un macroproyecto, de una unidad de actuación urbanística o de una operación urbana específica.
2. El proyecto de delimitación del área objeto de la actuación urbanística. El proyecto de plan parcial deberá incluir un levantamiento topográfico del área objeto de la actuación urbanística, a escala 1:500 elaborado y firmado por un topógrafo profesional, geo-referenciado al sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC.

Con el plano de levantamiento, de igual manera el proyecto de plan parcial deberá contener una descripción literal de la zona por su capacidad total expresada en metros cuadrados y linderos geo-referenciados con coordenadas del IGAC.

Para aquellas actuaciones que de conformidad con lo establecido en este Plan de Ordenamiento o en el respectivo plan parcial, deban ser desarrolladas a través de unidades de actuación urbanística, además del levantamiento y de la descripción de la zona, el proyecto de delimitación deberá incluir una relación de los inmuebles que conformen el área objeto de la actuación por su denominación, nomenclatura urbana si la hubiere, área real y cabida según títulos expresadas ambas en metros cuadrados, y por el número de matrícula inmobiliaria.

En éste último caso también se deberá adjuntar un certificado de matrícula inmobiliaria o de libertad y tradición de cada uno de los inmuebles individualmente considerados que hagan parte de la zona objeto de la reglamentación expedidos dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la radicación del proyecto de plan parcial y un registro topográfico de cada uno de los inmuebles incluidos en la relación, siendo entendido que la sumatoria de las áreas de los registros individuales deberá coincidir exactamente con la del levantamiento de la zona a que atrás se hizo referencia.

Si en la zona objeto de la actuación existieren edificaciones de más de un piso sujetas a régimen de propiedad horizontal o cualquier otra forma de propiedad compartida o copropiedad, el levantamiento individual sólo deberá realizarse respecto del predio sobre el cual estén construidas dichas edificaciones.

3. Los objetivos del Plan Parcial. El proyecto del Plan Parcial deberá incluir una descripción de los objetivos de tipo urbanístico que justifiquen su aprobación y adopción.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

4. Directrices urbanísticas. El proyecto de plan parcial debe incluir las directrices urbanísticas específicas que orientan la respectiva actuación o la operación en los siguientes aspectos:
 - a. Aprovechamiento de los inmuebles que integran el área objeto de la operación o del globo resultante de la integración o el reajuste en caso de unidades de actuación.
 - b. Suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, y el mejoramiento integral o las actuaciones de renovación consideradas.
 - c. Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación o actuación y sus prioridades de desarrollo
5. Las normas urbanísticas específicas para la operación urbanística o para la unidad de actuación. Dentro de esas normas, deben estar definidas las reglamentaciones relativas a usos específicos del suelo, intensidades o índices de ocupación, intensidades o índices de construcción, retiros, aislamientos, empates, alturas y todas aquellas que sean necesarias.
6. Estímulos a los propietarios e inversionistas. La definición o señalamiento de los mecanismos de estímulo a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajustes de tierras u otros acuerdos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.
7. Diseño urbanístico. Se presentará a nivel de anteproyecto, para el área objeto de la operación o de la unidad de actuación respectiva. Dicho diseño debe contener como mínimo: la definición del trazado y características tanto de las áreas útiles proyectadas como del espacio público y las vías y, espacialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinadas a parques, complementarios del contenido estructural del Plan de Ordenamiento. El diseño deberá tener en cuenta los sistemas estructurantes definidos en el presente Plan de Ordenamiento que pudieran estar afectando la zona objeto de intervención urbanística.

El diseño urbanístico debe contemplar la definición de las tipologías de las edificaciones, el proyecto de la delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las áreas útiles, la ocupación máxima y áreas construibles según cada caso específico, volumetrías, capacidad y localización de parqueos, todo de conformidad con el contenido de las normas urbanísticas de carácter específico que se plantean en el mismo proyecto de plan parcial.
8. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo. Para tal efecto se adjuntará el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, según el caso, o la explicación de la operación por el sistema de cooperación entre partícipes, según los criterios y las normas de carácter procedimental que se establezcan en este Plan de Ordenamiento Territorial.

Tratándose de unidades de actuación urbanística, la autorización de la cooperación entre partícipes o de cualquier otro mecanismo que no implique el englobe de los inmuebles integrantes del área objeto de la intervención o el reajuste de tierras o la integración inmobiliaria según el caso, estará condicionada a que con el proyecto de plan parcial cumpla con las condiciones que se establecen a continuación:

- a. Que el diseño urbanístico contemple una división predial cuyos elementos de espacio público puedan coincidir con los límites de los predios individuales de los propietarios participantes en la actuación sin que se sacrifique la armonía del proyecto integralmente concebido, ni el cumplimiento de las normas urbanísticas, ni la seguridad acerca de las cesiones a favor del municipio, ni la articulación armónica del área objeto de la operación o de la actuación con las zonas contiguas a ella.
 - b. Que contenga un acuerdo suscrito por la totalidad de los participantes en señal de aceptación irrevocable, que garantice la distribución equitativa entre ellos de las cargas y beneficios derivados de la operación o de la actuación urbanística específica.
9. El proyecto de plan parcial deberá incluir la liquidación de la participación en la plusvalía a que halla lugar a favor del municipio y los mecanismos para realizar y asegurar el pago de la misma, todo de conformidad con las normas previstas en el Acuerdo de carácter general mediante el cual el Concejo de Montería regule su aplicación, según lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 388 de 1997.

Para la liquidación del efecto plusvalía a cargo de cada uno de los inmuebles que integren el área objeto del plan parcial, en el proyecto correspondiente se deberán especificar y delimitar claramente, las zonas y subzonas beneficiarias de una o más acciones urbanísticas contenidas en ese mismo plan.

10. Los instrumentos de reparto de cargas y beneficios, El proyecto de plan parcial deberá contener la descripción detallada de los mecanismos mediante los cuales se busque y se garantice una equitativa distribución entre los afectados de las cargas y de los beneficios derivados de la acción urbanística o del conjunto de acciones contemplados en dicho plan.

Para efectos de la aprobación del plan parcial, se entenderá que existe la suficiente garantía de equidad en esa distribución, siempre que incluya un acuerdo sobre la forma como se asumirán las cargas y los beneficios inherentes a toda la actuación, suscrito por la totalidad de los participantes en señal de aceptación irrevocable.

11. Los procedimientos de gestión y la estrategia institucional previstos para el desarrollo de la unidad de actuación y para la ejecución del proyecto respectivo. El proyecto del plan parcial deberá incluir una descripción general de los mecanismos y estrategias previstos para el desarrollo de la unidad de actuación, el organigrama de la entidad gestora y la distribución de funciones y responsabilidades, los tiempos o fases dentro de los cuales deberán intervenir los diversos tipos de profesionales y los mecanismos de coordinación interinstitucional propuestos.
12. Programa de ejecución de obras de urbanismo. El proyecto de plan parcial deberá incluir una programación general de obras de urbanismo que comprenda las diferentes etapas o

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

fases de ejecución y que sea consistente con la proyección financiera.

13. Proyección financiera. El plan parcial debe contener la proyección financiera de la ejecución de las obras de urbanismo, en armonía con los demás documentos del plan.
14. Constitución y reglamento de la junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística. Si no se expresa nada sobre el particular en el proyecto de plan parcial, las relaciones entre los propietarios de los inmuebles localizados dentro de la zona objeto de la intervención y la forma de tomar las decisiones respectivas se sujetará a las reglas establecidas en el presente acuerdo.
15. Memoria justificativa del plan parcial, condiciones de partida y criterios generales de diseño. La Secretaría de Planeación, mediante resolución de carácter general, podrá condicionar la tramitación de los planes parciales que se le formulen para su estudio y aprobación, a que la información completa o partes determinadas de ella, le sean entregadas también en medio magnético y con las especificaciones que puedan ajustarse a su propio sistema.

ARTÍCULO 419. De la estructura del proyecto de un plan parcial.

El Alcalde en ejercicio de las facultades reglamentarias que le otorga el numeral 4 del artículo 38 del Decreto 1421 de 1993, determinará por decreto el modelo básico mediante el cual se fije la estructura general de los planes parciales y el desarrollo de cada uno de los temas relacionados con el contenido mínimo que deben tener conforme a lo expresado en el artículo anterior.

ARTÍCULO 420. De la formulación del proyecto de plan parcial.

El proyecto completo del plan parcial, elaborado con base en las directrices y parámetros que se fijan en el presente Plan de Ordenamiento, se radicará ante Planeación Municipal, entidad que tendrá a su cargo la responsabilidad de coordinar, a partir de ese momento, todos los trámites de estudio, información pública y consultas del proyecto hasta su aprobación.

ARTÍCULO 421. De los planes parciales de origen oficial.

Los proyectos de planes parciales que elabore la Secretaría de Planeación Municipal a iniciativa propia o de cualquier otra dependencia o entidad de la administración municipal deberán contener como mínimo los documentos relacionados en este acuerdo. En estos casos dicho formulario de presentación será sustituido por una resolución mediante la cual Planeación Municipal decida formular el plan parcial y ordene iniciar los trámites respectivos de información pública y consultas conforme al procedimiento que se detalla en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 422. Del estudio de viabilidad. Se presumirá la viabilidad de los planes parciales de origen oficial a partir del momento en que quede en firme la resolución a que se hizo referencia en anteriormente. Los proyectos de planes parciales elaborados por particulares, una vez radicados ante Planeación Municipal se someterán a los estudios tendientes a determinar la viabilidad del plan.

Con base en las conclusiones y recomendaciones del Comité Municipal de Seguimiento Urbanístico, la Secretaría de Planeación expedirá una resolución referida exclusivamente al proyecto de plan parcial en la que se adopte una de las siguientes decisiones:

1. Declararlo viable y ordenar que se continúen los trámites tendientes a la aprobación del mismo.

2. Declararlo no viable, en cuyo caso deberá motivar su determinación, con base en por lo menos una de las causales que para el efecto se establecen en este Acuerdo.
3. Devolverlo a los interesados para que, dentro del término que se establezca en la misma resolución y máximo dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual ese acto administrativo quede en firme, se hagan los ajustes o las modificaciones necesarias para que sea procedente la declaratoria de viabilidad del proyecto de plan parcial. Si vencido el término para ajustes o modificaciones los particulares no hubieren radicado los documentos mediante los cuales se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas, se entenderá declarado como no viable el proyecto del plan parcial, sin necesidad de expedición un nuevo acto administrativo.

La notificación de la resolución de viabilidad del proyecto de plan parcial deberá efectuarse de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 423. De las condiciones generales para la declaratoria de viabilidad. Para que un proyecto de plan parcial sea declarado como viable por la Secretaría de Planeación, se requiere que cumpla por lo menos con las siguientes condiciones:

1. El proyecto de plan parcial debe ajustarse a la forma de presentación, términos y condiciones que se establezcan en el respectivo reglamento y deberá contener por lo menos, toda la información y documentación relacionadas en el artículo 311 del presente Acuerdo.
2. Tanto la información que se incluya por los interesados al diligenciar los formularios respectivos como la que contengan todos y cada uno de los documentos que conformen su contenido, debe ser completa y ajustarse a la realidad. La inexactitud en la información que se suministre o la falsedad de cualquiera de los documentos podrá dar lugar a la declaratoria de no viabilidad del proyecto del plan parcial, o a su revocatoria, según el caso, sin perjuicio de las acciones penales a que pueda haber lugar.
3. Las características de la zona y el área de la misma deben estar dentro de los parámetros y directrices que según el tipo de plan parcial y la naturaleza de la actuación o actuaciones urbanísticas que se pretendan consolidar establezca el presente Plan de Ordenamiento.
4. Los objetivos del plan parcial así como las directrices urbanísticas del mismo, teniendo en cuenta la localización y el área de la zona objeto de intervención y la naturaleza de esta última, no deben estar en contradicción con las previsiones del presente Plan de Ordenamiento Territorial.
5. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o que regulen la operación urbanística según el caso, deberán estar ajustadas a las normas de carácter estructural y general contenidas en este Plan de Ordenamiento Territorial.
6. El diseño urbanístico a nivel de anteproyecto, para el área objeto de la operación de la unidad de actuación respectiva debe respetar y tener en cuenta los sistemas estructurantes definidos en el presente Plan de Ordenamiento que pudieran afectar la zona objeto de intervención urbanística propuesta. El diseño también deberá ajustarse a las normas urbanísticas estructurantes y generales del presente Plan de Ordenamiento

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

así como a las específicas que se contemplen en el propio proyecto de plan parcial.

Si la zona objeto de la intervención propuesta ya tuviere espacios o áreas destinadas legalmente al uso público, el diseño urbanístico debe respetar dichas áreas y su destinación.

7. A menos que el municipio, en ejercicio de la función pública que le compete, esté en condiciones de comprometerse a ejecutar las obras de urbanismo primario de las cuales pueda depender la viabilidad de la actuación propuesta en el proyecto de plan parcial respectivo o, al menos, a darle en su ejecución la prioridad necesaria para que a su vez la ejecución pueda ajustarse a la programación de las obras de urbanismo secundario respectivas, debe estar garantizada la adecuada conexión de la zona objeto de la intervención propuesta tanto a las vías del sistema vial arterial de la ciudad como a las redes matrices de servicios públicos de energía eléctrica, de acueducto y alcantarillado, de teléfonos y de gas.
8. Igualmente debe prever las cesiones gratuitas con destino al espacio público y a equipamiento colectivos y la construcción o instalación de estos últimos, necesarios para que la ejecución de la actuación urbanística o de la operación urbana según el caso, genere unas zonas urbanísticamente autosuficientes según las exigencias o los parámetros que para cada tipo de plan parcial o según la localización o la naturaleza de la intervención se exija en las normas respectivas.
9. El proyecto de reajuste de las tierras o de integración, si hubiere lugar a él, debe ajustarse a los requisitos de forma y de fondo que se establezcan en el presente Acuerdo.
10. Tratándose de unidades de actuación urbanística, se autorizará como mecanismo para la gestión asociada la cooperación entre partícipes o cualquier otro que no implique el englobe de los inmuebles integrantes del área objeto de la intervención siempre que el proyecto de plan parcial incluya el convenio a que se refiere el inciso 2 del numeral 10 del artículo 418 del presente Acuerdo.
11. La liquidación de la participación en la plusvalía a favor del municipio en el proyecto de plan parcial y la forma de causación y pago que allí se proponga debe ajustarse a las normas de la Ley 388 de 1997 y demás disposiciones concordantes, a las que se establezcan en el acuerdo de carácter general mediante el cual se adopte para Montería su estatuto de participación en plusvalía y a las del presente Plan de Ordenamiento Territorial.
12. El programa de ejecución de obras de urbanismo secundario debe estar en armonía con la proyección financiera del proyecto.
13. Los esquemas de gestión y la estrategia institucional previstos en el proyecto de plan parcial para el desarrollo de la unidad de actuación y para la ejecución del proyecto respectivo deben ser jurídicamente viables.
14. Las normas sobre la constitución y reglamento de la Junta de Propietarios de Inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística deben permitir la participación de todos ellos en los procesos de toma de decisiones.

ARTÍCULO 424. De la concertación del proyecto de plan parcial por la autoridad ambiental. La resolución que declare la viabilidad de un proyecto de plan parcial o la de formulación, si se trata de uno

de origen, determinará si se requiere, o si por el contrario no se necesita, por no estar expresamente consignado así en alguna disposición legal, de la concertación del proyecto con la autoridad ambiental competente sobre los asuntos exclusivamente ambientales según lo dispuesto en el parágrafo séptimo del artículo primero de la Ley 507 del 28 de julio de 1999.

En caso de requerirse por expresa disposición legal de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 16 del Decreto 1507 de 1998, y en los numerales 19 y 20 del artículo del decreto 1753 de 1994, Planeación Municipal enviará una copia completa del proyecto de plan parcial a la autoridad ambiental competente según cada caso en particular para iniciar con ella, a partir de tal momento el proceso de concertación a que atrás se hizo referencia.

El Municipio y la autoridad ambiental dispondrán de ocho (8) días hábiles para realizar el proceso de concertación a que atrás se hizo referencia, vencidos los cuales se entenderá concertado y aprobado en esa instancia el proyecto de plan parcial.

ARTÍCULO 425. De la revisión por parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento. Vencido el término de que trata el artículo 424 del presente Acuerdo o estando en firme la resolución que determine que dicha concertación no se requiere conforme a los criterios expuestos en los artículos anteriores, la Secretaría de Planeación Municipal someterá el proyecto de plan parcial a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes. Las observaciones o recomendaciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento no serán, necesariamente, de obligatoria observancia por parte de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 426. De la información pública. Aprobado el plan parcial por la autoridad ambiental competente o estando en firme la resolución que determine que dicha aprobación no se requiere, Planeación Municipal mediante una convocatoria pública, invitará a los propietarios de inmuebles localizados dentro del área objeto del plan parcial y a sus respectivos vecinos, para poner a disposición de ellos el proyecto completo de plan parcial y para que, dentro del mismo término establecido para la revisión del proyecto de plan parcial por parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento a que se hizo referencia en el artículo anterior, expresen sus recomendaciones y observaciones.

PARÁGRAFO: Para los efectos de aplicación de esta norma se entenderá como propietario quien acredite el derecho real de propiedad con su respectivo certificado de libertad y tradición expedido con una anticipación no mayor a los treinta (30) días calendario anterior a la fecha de la convocatoria. Serán "vecinos" para los mismos efectos, quienes acrediten por el mismo medio, la propiedad de inmuebles de dominio privado que colinden con cualquiera de los inmuebles que integran el contorno del área objeto de la intervención.

ARTÍCULO 427. Del trámite de observaciones y recomendaciones. Vencido el término de que trata el artículo 425 del presente Acuerdo, la Secretaría de Planeación Municipal iniciará y adelantará los estudios y análisis de los conceptos, observaciones y recomendaciones que haya recibido tanto del Consejo Consultivo de Ordenamiento como de los propietarios y vecinos de la zona objeto de la intervención.

El término dentro del cual Planeación Municipal adelantará dichos estudios dependerá de la complejidad de las observaciones y recomendaciones que se formulen al proyecto de plan parcial pero, en ningún caso, sobrepasará los treinta (30) días hábiles a partir de

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

la fecha de vencimiento del término previsto en el 421 de este Acuerdo.

Si para el estudio de algunos de uno o más de los temas debe intervenir otra dependencia de la administración municipal, alguna de sus entidades descentralizadas o una empresa de servicios públicos, la tarea se le asignará a la dependencia, entidad o empresa responsable en el Comité Municipal de Seguimiento Urbanístico que se celebre para tal efecto.

El resultado del estudio y análisis a que se refiere esta disposición así como las eventuales modificaciones al proyecto de plan parcial si las hubiere, deberán quedar reflejados y justificados suficientemente en las motivaciones de la resolución aprobatoria del plan parcial a que se refiere el artículo siguiente.

ARTÍCULO 428. De la aprobación del proyecto de plan parcial. Surtidos todos los trámites a que se refieren los artículos anteriores, Planeación expedirá la resolución aprobatoria del proyecto del plan parcial respectivo, la cual estará sujeta al trámite de publicación previsto en el Código Contencioso Administrativo para todos los actos de carácter general. La publicación incluirá la totalidad de los documentos escritos del proyecto de plan parcial.

Si el plan parcial ha previsto la ejecución del proyecto o programa propuesto mediante una unidad de actuación urbanística, la misma resolución aprobatoria se notificará personalmente a los titulares de derechos reales sobre los inmuebles que integran el área objeto de la intervención y a los propietarios de los inmuebles vecinos. Con dicha notificación se entregará el proyecto de delimitación a que se hizo referencia en el numeral 2 del Artículo 418 del este Acuerdo. Esa notificación y entrega deberán entenderse sin perjuicio de la audiencia pública a que se refiere el artículo 29 de Decreto 1507 del 4 de agosto de 1998.

ARTÍCULO 429. De la adopción del plan parcial. En firme la resolución aprobatoria expedida por Planeación y transcurridos por lo menos quince días desde la fecha de publicación del proyecto conforme a lo previsto en el numeral 7 del Artículo 60 del Decreto 1122 de 1999, el plan parcial será adoptado por decreto del Alcalde.

Si el programa o proyecto propuesto en el plan parcial debe ejecutarse mediante una unidad de actuación urbanística, además de la resolución aprobatoria y la publicación del proyecto del plan parcial la adopción de este último debe estar antecedida por la resolución aprobatoria de la delimitación de la unidad de actuación urbanística respectiva conforme a lo establecido en el artículo 481 de este Acuerdo.

PARÁGRAFO: Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que quede en firme el decreto de adopción del plan parcial, el Alcalde o quien éste determine por delegación, procederá a solicitar los avalúos de que trata el inciso segundo del artículo 80 de la Ley 388 de 1997 para efectos de la liquidación del efecto plusvalía derivado de la acción urbanística respectiva.

Para tal efecto se tendrá en cuenta lo previsto en las disposiciones sobre la participación en la plusvalía por las acciones urbanísticas del municipio que dicte el Concejo Municipal en el acuerdo de carácter general que tendrá que expedir conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 73 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 430. Del reconocimiento y regularización de situaciones existentes. Para regularizar situaciones existentes que no cuentan con las licencias pertinentes que estén localizadas en sectores normativos que lo permitan, o aquellos localizados en otras

zonas que Planeación considere adecuados al modelo de ordenamiento, se procederá de la siguiente manera:

1. Planeación reconocerá la existencia del inmueble objeto de regularización mediante la incorporación a los planos oficiales.
2. Con base en un análisis de la situación existente del área en que se encuentra el inmueble, se delimitará la zona objeto de regularización, con el fin de que otros inmuebles en la misma situación puedan ser incorporados al proceso.
3. El área delimitada será objeto de un plan parcial en el cual se definirán:
 - a. Las condiciones en las cuales regularizar el uso: cesiones Tipo A (parques y equipamientos), viales y demás afectaciones sobre el predio.
 - b. Las normas urbanísticas para el desarrollo futuro de los predios.
 - c. Las actuaciones en el espacio público y los sistemas generales necesarios para el proceso de regularización y la forma como se repartirán los costos de ejecución de estas obras.

PARÁGRAFO: Los inmuebles dedicados a actividades comerciales o de servicios existentes según la definición de usos adoptada por el Plan de Ordenamiento Territorial, que no tienen licencia y se encuentran sobre vías del plan vial y que Planeación Municipal haya reconocido como susceptibles de regularización, podrán realizar este proceso únicamente si se comprende un costado de manzana completo en el cual halla definido el diseño de los andenes, se solucione el estacionamiento de vehículos en otros lugares y los particulares se comprometen a cubrir los costos de las obras diseñadas.

De los planes locales

ARTÍCULO 431. De la definición. Los planes locales son los instrumentos especiales mediante los cuales el Alcalde puede reglamentar, por decreto, las disposiciones del presente Plan de Ordenamiento Territorial con el objeto específico de complementar la planificación de las localidades en que se divide el municipio.

El plan local es un instrumento especial que le permite a la administración del municipio, cuando así lo considere necesario o conveniente, dirigir y orientar las acciones urbanísticas respecto de una localidad determinada y fijarle al territorio respectivo las normas urbanísticas generales y complementarias pertinentes.

ARTÍCULO 432. Del contenido de un plan local. El proyecto de plan local contendrá las normas urbanísticas de carácter general y complementario necesarias para reglamentar la planificación urbana de la localidad respectiva, las actuaciones u operaciones urbanas especiales a cargo del municipio y las prioridades en el desarrollo de las mismas.

ARTÍCULO 433. De la aprobación de los proyectos de planes locales por la autoridad ambiental. La resolución que declare la formulación de un plan local determinará si se requiere, o si por el contrario no se necesita por no estar expresamente consignado así en alguna disposición legal, de la aprobación por parte de la autoridad ambiental.

En caso de requerirse por expresa disposición legal de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 16 del Decreto 1507 de 1998, y en los numerales 19 y 20 del Artículo 8 del Decreto 1.753 de 1994, Planeación Municipal enviará el

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

proyecto de plan local para su aprobación por parte de la autoridad ambiental competente según cada caso en particular.

La autoridad ambiental tendrá un plazo de ocho (8) días hábiles para manifestarse sobre la aprobación del proyecto del plan local o para devolverlo con las observaciones concernientes a los asuntos exclusivamente ambientales en cuyo caso las objeciones deberán estar apoyadas en razones técnicas y fundadas en estudios previos.

ARTÍCULO 434. De la revisión por parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento. Aprobado el plan local por la autoridad ambiental competente o estando en firme la resolución que determine que dicha aprobación no se requiere conforme a los criterios expuestos en los artículos anteriores, Planeación Municipal someterá el proyecto de plan parcial a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes. Las observaciones o recomendaciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento no serán de obligatoria observancia por parte de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 435. De la información pública. Aprobado el plan local por la autoridad ambiental competente o estando en firme la resolución que determine que dicha aprobación no se requiere, Planeación mediante una convocatoria pública, invitará a los habitantes de la respectiva localidad, para poner a disposición de ellos el proyecto de plan local y para que, dentro del mismo término establecido para la revisión del proyecto de plan local por parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento a que se hizo referencia anteriormente, expresen sus recomendaciones y observaciones..

ARTÍCULO 436. Del trámite de observaciones y recomendaciones. Vencido el término de que trata el artículo anterior, Planeación municipal iniciará y ordenará adelantar los estudios y análisis de los conceptos, observaciones y recomendaciones que haya recibido tanto del Consejo Consultivo de Ordenamiento como de los residentes de la localidad objeto de la regulación.

El término dentro del cual Planeación adelantará dichos estudios dependerá de la complejidad de las observaciones y recomendaciones pero, en ningún caso, sobrepasará los treinta (30) días hábiles a partir de la fecha de vencimiento del término previsto en el artículo anterior de este Plan de Ordenamiento.

Si para el estudio de uno o más de los temas debe intervenir otra dependencia de la administración municipal o una empresa de servicios públicos, la tarea se le asignará a la dependencia, entidad o empresa responsable en el Comité Municipal de Seguimiento Urbanístico que se celebre para tal efecto.

El resultado del estudio y análisis a que se refiere esta disposición así como las eventuales modificaciones al proyecto de plan local si las hubiere, deberán quedar reflejados y justificados suficientemente en las motivaciones de la resolución aprobatoria del plan local a que se refiere el 425 este acuerdo.

ARTÍCULO 437. De la aprobación del proyecto de plan local. Surtidos todos los trámites a que se refieren los artículos anteriores Planeación expedirá la resolución aprobatoria del proyecto del plan local respectivo, la cual estará sujeta a los trámites de publicación y registro previstos en el Código Contencioso Administrativo para todos los actos de carácter general. La publicación incluirá la totalidad del proyecto de plan local.

ARTÍCULO 438. De la adopción del plan local. En firme la resolución aprobatoria del proyecto de plan local expedida por

Planeación Municipal conforme a lo previsto en el artículo anterior, dicho plan local será adoptado por decreto del Alcalde. Entre la fecha de la expedición del decreto que adopte el plan local y la publicación del respectivo proyecto deberán transcurrir no menos de quince días.

ARTÍCULO 439. Del seguimiento a nivel local. Para efectos del seguimiento al Plan de Ordenamiento Territorial en la instancia local y para recibir las solicitudes y propuestas ciudadanas se crearán las Comisiones Locales de Planeación. Estas comisiones representarán a sus comunidades para efectos de la participación de éstas en el ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 440. De la conformación de las comisiones locales de planeación. Estarán conformadas por el Alcalde, el presidente de la Comisión del Plan de la Junta Administradora Local y cuatro representantes de los sectores organizados de la localidad; elegidos como se determine en el respectivo reglamento.

ARTÍCULO 441. De la composición y funciones. El Alcalde reglamentará el mecanismo de composición y las funciones generales de las Comisiones Locales de Planeación.

Programa de ejecución

ARTÍCULO 442. De la definición. El programa de ejecución define, con carácter obligatorio, las actuaciones urbanísticas y las operaciones urbanas específicas contempladas en este Plan de Ordenamiento Territorial, que la administración municipal de turno se obliga a ejecutar hasta la terminación de su período constitucional.

ARTÍCULO 443. De la competencia. La adopción del programa de ejecución es de competencia del Concejo Municipal de Montería.

ARTÍCULO 444. Del trámite. El programa de ejecución se ajustará a lo previsto en el respectivo Plan de Desarrollo señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. Dicho programa de integrará al Plan de Inversiones de tal manera que conjuntamente con éste, sea puesto a consideración del Concejo Municipal por parte del Alcalde.

ARTÍCULO 445. Del contenido mínimo. El programa de ejecución deberá incluir, como mínimo, lo siguiente:

1. Los programas y proyectos u obras de infraestructura vial.
2. Los programas y proyectos u obras de infraestructura de transporte.
3. Los programas y proyectos u obras de redes matrices de servicios públicos domiciliarios.
4. La localización de los predios para la ejecución de programas y proyectos urbanísticos que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social y los instrumentos para la ejecución pública, privada o mixta de dichos programas y proyectos.
5. La determinación de los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo y/o construcción se declaren como prioritarios.

Decretos reglamentarios de normas urbanísticas

ARTÍCULO 446. Del ámbito de aplicación. La reglamentación de las normas a las que deben sujetarse las operaciones urbanas específicas o las actuaciones urbanísticas aisladas respecto de inmuebles de cualquier naturaleza localizados en las áreas de suelo

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

urbano, que no lo deban ser por planes parciales o que no deban ejecutarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales según lo que al respecto se disponga en este plan de Ordenamiento Territorial, se formalizará mediante decretos que el Alcalde expedirá en desarrollo de su potestad reglamentaria, conforme a lo previsto en el Artículo 38 del Decreto 1421 de 1993.

Dichos decretos deberán contener las normas urbanísticas generales, complementarias y las específicas con base en las cuales se puedan posteriormente solicitar y autorizar las respectivas licencias.

PARÁGRAFO 1. Para efectos de la liquidación de la plusvalía derivada de la acción urbanística respectiva, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que quede en firme el decreto de adopción de normas urbanísticas a que se refiere esta disposición, el Alcalde o quien éste determine por delegación, procederá a solicitar los avalúos para los predios que estén localizados en las zonas o subzonas consideradas como beneficiarias de plusvalía en el mismo decreto, en los términos previstos en el inciso segundo del Artículo 80 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 2: Los decretos reglamentarios servirán también para determinar las actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas específicas así como para fijar las normas urbanísticas complementarias y específicas propias de las unidades de planeación zonal, UPZ.

Licencias

ARTÍCULO 447. De la definición. La licencia es el acto administrativo de carácter particular mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización especial para adecuar determinados terrenos o para ejecutar obras específicas.

Sin perjuicio de las excepciones que legalmente pudieran establecerse a favor de las entidades públicas, y particularmente de la que trata el artículo 126 del decreto 1122 de 1999, en Montería, ninguna persona podrá subdividir inmuebles ni realizar actuaciones urbanísticas de tipo alguno o ejecutar obras relacionadas con las mismas, que no estén previamente autorizadas mediante una licencia en firme, expedida conforme a la ley.

ARTÍCULO 448. De las clases de licencias. En Montería las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

ARTÍCULO 449. De la sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial. De acuerdo con el numeral 2°. Del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias de las actuaciones urbanísticas se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan de acuerdo a lo dispuesto en presente acuerdo y la Ley 99 de 1993 y su reglamento.

No se requerirá licencia o plan de manejo ambiental cuando el POT haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 (Decreto 1052 de junio de 1998, artículo 21).

Todas las licencias expedidas quedan sujetas a revisión y ajuste conforme a los lineamientos y políticas que se deriven del POT de manera concertada con los propietarios a través de las unidades de actuación urbanística sin perjuicio económico para el municipio, ni un

nuevo cobro de las expensas por licencia a los propietarios motivo de revisión (Decreto 1052 de junio de 1998, artículo 21).

ARTÍCULO 450. De la definición de licencia de urbanismo. Se entiende por licencia de urbanismo la autorización para ejecutar, en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura urbana básica necesarias para la determinación y adecuación de los espacios públicos y para generar los inmuebles susceptibles de uso y explotación privada, según las normas urbanísticas que para cada caso se establezcan en el presente Plan de Ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 451. De las modalidades de la licencia de urbanismo. Son modalidades de licencia de urbanismo las siguientes:

1. La licencia para ejecución de obras de parcelación de predios en zonas rurales y de expansión urbana.
2. Licencias para el loteo o subdivisión de predios por parcelación.
3. La licencia para la ejecución de obras de urbanización de predios urbanos y de predios en zonas de expansión urbana.
4. Licencias para el loteo o subdivisión de predios por urbanización.
5. Licencia para el cerramiento temporal de los predios para efectos de la ejecución de las obras autorizadas.

ARTÍCULO 452. De la definición de licencia de construcción. Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar, en un predio determinado, obras de edificación sujetas a las normas del presente Plan de Ordenamiento y a las de los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 453. De las modalidades de la licencia de construcción. Son modalidades de licencia de construcción las siguientes:

1. Licencias para edificar.
2. Licencias para ampliar construcciones
3. Licencias para adecuar construcciones
4. Licencias para cerrar construcciones
5. Licencias para demoler construcciones

ARTÍCULO 454. De la competencia. En Montería, las licencias serán estudiadas, tramitadas y expedidas por los curadores urbanos quienes se registrarán por lo dispuesto en el capítulo tercero del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

ARTÍCULO 455. De los titulares de las licencias. Podrá ser titular de una licencia de urbanismo o construcción en Montería, la persona natural o jurídica que acredite desde la solicitud de la misma su calidad de propietario, poseedor inscrito, usufructuario o fiduciario, del bien inmueble en el cual se proyecte realizar la respectiva actuación urbanística. También podrá serlo el titular de otro derecho real principal siempre que en el acto jurídico constitutivo del mismo conste expresa la facultad de solicitar la licencia. Respecto de bienes inmuebles que hagan parte de patrimonios constituidos a título de fiducia, los fiduciarios o los beneficiarios solo podrán ser titulares de licencias de urbanismo o construcción cuando se hubiesen reservado expresamente esa facultad en el acto constitutivo de la fiducia.

PARÁGRAFO 1. Si un inmueble respecto del cual se hubiere otorgado licencia de urbanismo o de construcción fuere enajenado, se presumirá el cambio de la titularidad de la licencia en cabeza del

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

nuevo propietario sin que se admita prueba en contrario, El curador que hubiere expedido la licencia aceptará como cesionario de la misma al nuevo propietario, previa la verificación del certificado de libertad y tradición en el que esté debidamente anotado el acto de enajenación del inmueble.

PARÁGRAFO 2. No obstante lo contemplado en esta disposición, la licencia de urbanismo o de construcción no servirá para acreditar derecho real alguno sobre el inmueble o inmuebles objeto de la proyectada actuación.

ARTÍCULO 456. De los solicitantes de licencias. Las licencias de urbanismo y de construcción en Montería podrán ser solicitadas directamente, o por interpuesta persona, por quienes puedan ser sus titulares conforme a lo dispuesto en este Plan de Ordenamiento.

ARTÍCULO 457. De las normas aplicables. Las normas urbanísticas aplicables al proyecto de urbanismo o de construcción, serán las que se encontraren vigentes al momento de la radicación de la solicitud de la licencia en debida forma. El proyecto igualmente deberá ajustarse a las normas de construcción sismo resistentes al momento de la solicitud de la licencia.

ARTÍCULO 458. De la solicitud de licencia de urbanismo. La solicitud de licencia de urbanismo debe efectuarse mediante la radicación ante la autoridad competente, de los documentos que se relacionan a continuación en original y dos (2) copias adicionales:

1. Formulario de radicación mediante formato que adopte por vía reglamentaria la administración municipal.
2. Certificado de existencia y representación legal del solicitante si este fuere una persona jurídica
3. El poder autorizando a interpuesta persona, si fuere el caso.
4. Certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles en los cuales se pretende realizar la proyectada actuación urbanística. La fecha de expedición del certificado no deberá tener más de tres meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud de la licencia.
5. Plano de localización del predio o predios objeto de la solicitud y levantamiento topográfico.
6. Estado de cuenta del inmueble o inmuebles por concepto de impuesto predial unificado y constancia de pago del mismo correspondiente al último ejercicio.
7. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
8. Estado de cuenta de contribuciones de valorización a favor de Montería.
9. La relación de predios vecinos y de sus propietarios poseedores inscritos o tenedores, en el formato especial que para el efecto adopte la administración municipal por vía reglamentaria.
10. El proyecto urbanístico debidamente firmado por un arquitecto, quien se hará legalmente responsable por toda la información contenida en dicho proyecto.
11. Certificación expedida por Planeación Municipal o por la respectiva empresa de servicios públicos sobre la disponibilidad

de servicios públicos para el predio o predios objeto de la licencia, inmediata o a más tardar dentro del término de vigencia de la licencia.

ARTÍCULO 459. De la solicitud de licencia de construcción. La solicitud de licencia de construcción debe efectuarse mediante la radicación ante la autoridad competente, de los documentos que se relacionan a continuación, en original y dos (2) copias:

1. Formulario de radicación con el formato que adopte por vía reglamentaria la administración municipal.
2. Certificado de existencia y representación legal del solicitante si este fuera una persona jurídica.
3. El poder autorizando la interpuesta persona, si fuere el caso.
4. Certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles en los cuales se proyecta construir la edificación. La fecha de expedición del certificado no deberá tener más de tres meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud de la licencia.
5. Plano de localización del predio o predios objeto de la solicitud y levantamiento topográfico.
6. Estado de cuenta del inmueble o inmuebles por concepto de impuesto predial unificado y constancia de pago del mismo correspondiente al último ejercicio.
7. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrará afectado por ese beneficio.
8. Estado de cuenta de contribución de valorización a favor del municipio de Montería.
9. La relación de predios vecinos y de sus propietarios poseedores inscritos o tenedores, en el formato especial que para el efecto adopte la administración municipal por vía reglamentaria.
10. El proyecto urbanístico debidamente firmado por un arquitecto, quien se hará legalmente responsable por toda la información contenida en dicho proyecto.
11. Certificación expedida por Planeación Municipal o la respectiva empresa de servicio público obre la disponibilidad de servicios públicos para el predio o predios objeto de la licencia, inmediata o a más tardar dentro del término de vigencia de la licencia.
12. La manifestación de si el proyecto objeto de la licencia solicitada se destinará en todo o en parte, a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.
13. Memoria de los cálculos y diseños estructurales, y de otros diseños no estructurales.
14. Los estudios geotécnicos y de suelos.
15. Proyecto arquitectónico debidamente firmado por un arquitecto, quien se hará legalmente responsable de los diseños y de la información contenida en dicho proyecto.
16. Cuando se trate de licencias que autoricen una ampliación, adecuación, modificación, cerramiento, reparación o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar adicionalmente una copia

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

completa de la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal y copia del acta de la asamblea general de propietarios o el documento que haga sus veces, según el caso, en el que conste la decisión de adelantar la ejecución de las obras respectivas, adoptada conforme a la ley.

PARÁGRAFO. Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas, o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos relacionados en esta cláusula, un concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.

ARTÍCULO 460. De los materiales y métodos alternos de diseño. En caso de que el proyecto de edificación implique la utilización de materiales estructurales diferentes de los consagrados en la Ley 400 de 1997, con la solicitud de la licencia deberá acreditarse la autorización previa de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes o la Sociedad Colombiana de Ingenieros conforme a lo previsto en los artículos 9 y 14 de la Ley 400 de 1997.

Es caso de que el proyecto de edificación implique métodos de análisis y diseño diferentes de los consagrados en la Ley 400 de 1997, el solicitante deberá adjuntar a la solicitud de licencia:

1. Una evidencia demostrativa de la seguridad, durabilidad y resistencia sísmica del proyecto y un memorial suscrito y presentado personalmente ante notario por el diseñador estructural, en el cual éste último asuma irrevocablemente la responsabilidad sobre los métodos de análisis y diseño alternos.
2. Una autorización de uso de los métodos de análisis y diseño alternos expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes o la Sociedad Colombiana de Ingenieros conforme a los artículos 10 y 14 de la Ley 400 de 1997.

En caso de que el proyecto de la edificación implique métodos constructivos y de materiales diferentes de los consagrados en la Ley 400 de 1997, el solicitante de la licencia deberá adjuntar a ésta un memorial suscrito conjuntamente entre el constructor y el diseñador estructural presentado por ambos personalmente ante notario, en el cual asuman irrevocablemente la responsabilidad derivada de tales métodos y materiales.

Si el proyecto de edificación contempla la utilización total o parcial de sistemas prefabricados, la solicitud de la licencia de construcción, además de los requisitos contemplados en el artículo anterior, deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 12 de la Ley 400 de 1997.

ARTÍCULO 461. De la comunicación de la solicitud de las licencias. La solicitud de las licencias será comunicada por el curador a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la actuación urbanística proyectada, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de la solicitud.

Si fueren más de veinte (20) los predios vecinos cuyos propietarios, poseedores o tenedores a quienes fuere necesario comunicar la solicitud de licencia, esta comunicación se hará mediante la publicación en un periódico de amplia circulación local o nacional.

ARTÍCULO 462. Del trámite de objeciones. Las objeciones a la solicitud de licencia hechas por quienes se hicieron parte en el trámite de manera oportuna, serán decididas en el mismo acto mediante el cual se decida sobre la expedición de la licencia. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 463. Del término para la expedición de las licencias. Los curadores urbanos tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la radicación de la solicitud en debida forma.

ARTÍCULO 464. Del silencio administrativo positivo. Vencido el plazo a que se refiere el artículo anterior sin que el Curador Urbano se hubiere manifestado formalmente al respecto, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Para que el titular de una licencia adquirida por silencio administrativo positivo pueda ejercer los derechos derivados de la misma, deberá:

1. Protocolizar la copia de la solicitud de licencia donde conste la fecha de su radicación en debida forma, la firma del funcionario ante quien haya hecho la radicación, número y clase de documentos entregados para el respectivo trámite.
2. Hacer una declaración jurada en el sentido de no haber sido notificado de determinación alguna respecto de la solicitud, dentro del término legal.

En todo caso y sin perjuicio de las responsabilidades a que pudiera haber lugar, el curador ante quien se hubiere radicado la solicitud de la licencia deberá expedir oportunamente las constancias y certificados que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado.

ARTÍCULO 465. Del contenido de la licencia. La licencia contendrá:

1. Nombre del Titular
2. Nombre del urbanizador o del constructor responsable, según el caso.
3. Vigencia
4. Características del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
5. Indicación de la naturaleza de las obras objeto de la licencia.
6. Determinación de aprobación del proyecto urbanístico o de construcción, según el caso, y autorización para adelantar las obras conforme a los diseños aprobados.

PARÁGRAFO. Además del contenido a que se refiere esta disposición, la licencia deberá incluir las siguientes previsiones:

1. La obligación de sujetar la construcción a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura con área igual o superior a tres mil metros cuadrados (3.000 m²). Si el área de la construcción de la estructura es menor, la obligación, a cargo del titular, de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes.

2. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y las demás normas reglamentarias.

ARTÍCULO 466. De la localización de la licencia en la obra. Será obligación especial del titular, mantener la licencia en el sitio de la obra junto con un juego completo de los planos, de los diseños y de los demás documentos aprobados, de tal manera que puedan ser exhibidos ante la autoridad competente cuando sean requeridos por ella. El incumplimiento de esta obligación implicará la decisión de suspensión inmediata de la obra u obras por parte del funcionario competente hasta cuando pueda realizar las verificaciones a que haya lugar.

ARTÍCULO 467. De la notificación de licencias. El acto mediante el cual se resuelva la solicitud de una licencia será notificado personalmente tanto al solicitante como a los vecinos que oportunamente se hubieren hecho parte en el trámite correspondiente. En todos los casos se notificará a quien aparezca como titular del derecho de dominio en el certificado de libertad y tradición del inmueble respectivo.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

ARTÍCULO 468. De la vigencia y prórroga. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses contados a partir de su ejecutoria, prorrogables por una sola vez hasta doce (12) meses más.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses contados a partir de la ejecutoria, prorrogables por una sola vez hasta por doce (12) meses más.

Siempre que se solicite una prórroga, ésta deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anterior al vencimiento de la respectiva licencia. Con la solicitud de prórroga deberá acreditarse el hecho de haberse iniciado la ejecución de las obras mediante certificación en tal sentido suscrita por el urbanizador o el constructor responsable, según caso.

ARTÍCULO 469. De las urbanizaciones y construcciones por etapas. En las urbanizaciones por etapas, el curador urbano aprobará el proyecto urbanístico completo para todo el predio o predios en los cuales se pretenda ejecutar la actuación urbanística. No obstante las licencias que autoricen la ejecución de las obras respectivas se podrán solicitar, tramitar y expedirse para una o más

etapas, conforme a lo dispuesto en el artículo 26 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

La vigencia de la licencia para cada una de la etapas, lo mismo que sus eventuales prórrogas estarán sujetas al término máximo establecido en el inciso primero del artículo anterior. No obstante, para que la licencia de una nueva etapa pueda ser expedida con base en las normas urbanísticas vigentes al momento de la aprobación del proyecto globalmente considerado de tal forma que no implique la modificación de éste, la solicitud respectiva deberá elevarse con por lo menos treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento de la licencia para la etapa inmediatamente anterior.

ARTÍCULO 470. De las vallas de anuncio de obras. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia de urbanismo o de construcción, el titular de ella deberá instalar una valla dentro del predio respectivo, claramente visible desde la vía pública de mayor importancia sobre la cual tenga límite el proyecto.

ARTÍCULO 471. De las licencias de los proyectos de las entidades públicas.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 126 del Decreto 1122 del 26 de junio de 1999, las entidades públicas del orden municipal que proyecten realizar construcciones de edificaciones de uso dotacional, no requerirán de licencia de construcción.

Todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio del sometimiento del proyecto a las normas urbanísticas vigentes. Para acreditar dicho cumplimiento bastará con la certificación que para el efecto expida un curador urbano por solicitud de autoridad competente.

Para todas las demás actuaciones urbanísticas, las entidades públicas necesitarán licencia y la solicitud de las mismas deberán someterse a reparto entre los distintos curadores urbanos.

ARTÍCULO 472. De la vigilancia y control. De acuerdo con lo establecido en el numeral 7° del artículo 101 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 73 del Decreto 1052 de 1998, al Alcalde le corresponderá vigilar y controlar el cumplimiento de este Plan de Ordenamiento Territorial, de los instrumentos que lo desarrollen y en general de todas las normas urbanísticas, por parte de los curadores urbanos.

ARTÍCULO 473. De la legalización de urbanizaciones y barrios. En Montería le corresponderá a Planeación indelegablemente, la competencia para expedir los actos de legalización de barrios o urbanizaciones que se hubieren desarrollado antes del 31 de diciembre de 1996, puesto en el articulo 82 del Decreto 1052 de 1998.

DE LOS INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

De las operaciones urbanas

ARTÍCULO 474. De las definiciones. Operación urbana es toda actividad o conjunto organizado y complejo de actos dirigidos a producir una modificación concreta en la estructura y en el uso del suelo. Las operaciones urbanas podrán ser: específicas, comunes u ordinarias y especiales.

ARTÍCULO 475. De la operación urbana específica. La operación urbana específica es toda actividad de urbanización, de edificación o de construcción de obras realizada por el Municipio de Montería, por cualquiera de sus dependencias o por una entidad descentralizada, o por particulares por delegación de aquellas, referida a un proyecto o programa de interés público, en desarrollo de los objetivos, las

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

políticas y las estrategias previstas en este Plan de Ordenamiento, tales como: obras específicas de infraestructura vial o de transporte, obras de redes de servicios públicos, obras de edificios de carácter institucional, ejecución de obras de urbanismo para proveer terreno apto para construcción de viviendas de interés social, construcción de elementos de equipamientos colectivos y otros.

ARTÍCULO 476. De la operación urbana ordinaria. La operación urbana ordinaria es toda actividad de urbanización, de edificación o de construcción de obras realizadas por una persona natural o jurídica de carácter público o privado, referida a un proyecto o programa urbanístico o de edificación especial de bajo impacto urbano. Las operaciones urbanas ordinarias se realizan mediante las actuaciones urbanísticas aisladas.

ARTÍCULO 477. De la operación urbana especial. La operación urbana especial es toda actividad de urbanización, de edificación o de construcción de obras, realizada por una persona natural o jurídica, de carácter público o privado, referida a un proyecto o programa urbanístico integral o de edificación con alto impacto urbano o que implique la gestión asociada de los propietarios de la tierra. Las operaciones urbanas especiales se realizan, entre otras, mediante las unidades de actuación urbanísticas y los macroproyectos.

ARTÍCULO 478. De las actuaciones urbanísticas. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y la edificación de inmuebles.

Parcelar es dividir un predio con vocación rural, situado en área rural o de expansión urbana, para explotarla o enajenarla en porciones más pequeñas y ejecutar las obras necesarias para garantizar el acceso a las parcelas individuales así como el suministro de los servicios básicos.

Urbanizar es dividir o subdividir predios de mayor extensión localizados en suelo urbano o de expansión urbana incorporados a los usos urbanos, y dotarlos de infraestructura urbana vial y de servicios públicos básicos generando inmuebles aptos para construir edificaciones destinadas a los usos específicos permitidos por las reglamentaciones vigentes.

La infraestructura urbana es el conjunto de elementos de uso público adyacentes al área útil resultante del proceso de urbanización. Tales elementos son: las vías vehiculares y peatonales, los parques, las zonas verdes, los senderos, las redes primarias y secundarias de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas y teléfono.

Edificar es construir, en un predio previamente urbanizado, un edificio o conjunto de edificios apto para un uso específico conforme a las reglamentaciones vigentes.

DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 479. De la definición. Unidad de actuación urbanística es el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en un plan parcial, que debe ser diseñada y urbanizada o construida como una sola unidad de planeamiento y ejecución, la cual tiene por objeto garantizar el uso racional del suelo, centralizar en una sola unidad gestora la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura urbana básica mediante esquemas de gestión que procuren el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la delimitación de la unidad de actuación urbanística, una vez anotado en el folio de matrícula inmobiliaria de un inmueble, constituye una limitación al derecho de dominio que le imponga a ese inmueble la condición de no poder ser explotado o usado sino conforme a la destinación que se le imponga en las normas urbanísticas específicas contenidas en el respectivo plan parcial.

ARTÍCULO 480. Del contenido del proyecto de delimitación. Además del formato de presentación general que adopte el respectivo reglamento, el proyecto de delimitación de la unidad de actuación urbanística comprenderá una copia completa de los documentos relacionados en los numerales 2, 7, 8, 9, 10 y 14 del artículo 418 del presente Acuerdo.

Además, comprenderá las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución, las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes.

En los casos de proyectos en zonas con tratamientos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las previsiones relacionadas con la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

ARTÍCULO 481. Del trámite de objeciones y observaciones. Estando en firme la resolución aprobatoria del proyecto de plan parcial respectivo, y en todo caso antes de la adopción del mismo, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre inmuebles que hagan parte de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos a fin de que, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de la realización de la respectiva audiencia, formulen las objeciones u observaciones que estimen pertinentes.

La Secretaría de Planeación Municipal mediante comunicación dirigida a todos y cada uno de los inmuebles que integran la proyectada unidad de actuación así como a los que colinden con ella y mediante convocatorias en medios masivos de comunicación, citará a sus propietarios a una audiencia pública cuyo objeto sea el de darles a conocer el proyecto de delimitación del plan parcial.

La forma de la citación y convocatorias, la oportunidad en la que deba realizarse la audiencia y en general todos los demás aspectos inherentes al proceso de participación de los propietarios y vecinos en la delimitación de la unidad de actuación, serán determinados por el Alcalde mediante decreto de carácter general en desarrollo de su función reglamentaria.

Dentro de los quince días hábiles siguientes al vencimiento del término para proponer objeciones u observaciones a que se acaba de hacer referencia, la Secretaría de Planeación Municipal hará los estudios y análisis pertinentes, debiendo concluir si mantiene el proyecto sin modificación alguna o si, por el contrario realiza algún cambio. En todo caso su determinación deberá estar debidamente fundamentada.

ARTÍCULO 482. De la aprobación del proyecto de delimitación. Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, la Secretaría de Planeación someterá el proyecto de delimitación a consideración del Alcalde para su aprobación.

El Alcalde ordenará la publicación del proyecto de delimitación de la unidad de actuación urbanística. Habiendo transcurrido por lo menos

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

quince días desde la publicación y, en todo caso, a más tardar dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la presentación en debida forma, el Alcalde aprobará, mediante una resolución de carácter particular, la unidad de actuación urbanística.

El acto administrativo de aprobación de la unidad de actuación urbanística se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

ARTÍCULO 483. De la convocatoria a propietarios. En firme el acto aprobatorio de la unidad de actuación urbanística y el decreto de adopción del plan parcial correspondiente, la Secretaria de Planeación Municipal con base en la información contenida en los documentos de que trata el artículo 418 del presente Acuerdo, convocará a las personas que en los certificados de libertad y tradición correspondientes aparezcan inscritos como dueños, con el fin de conformar la Junta Provisional de Propietarios de Inmuebles en la unidad de actuación.

El objeto de esta junta será el de definir las bases para la actuación urbanística a partir de un proyecto que para tal efecto someterá a su consideración la Secretaria de Planeación Municipal, el cual elaborará esta dependencia oportunamente a partir de la información del plan parcial respectivo a que se refieren los numerales 6, 8, 10, 11, 12 y 14 del artículo 418 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 484. De la instalación de la Junta Provisional de Propietarios. La Junta Provisional de Propietarios, desde su primera reunión, se someterá en su funcionamiento a las normas del reglamento incluido en el respectivo plan parcial conforme a lo dispuesto en el numeral 14 del Artículo 418 de este Acuerdo. La Junta se entenderá instalada desde la fecha para la cual haya sido convocada por Planeación Municipal, cualquiera que sea el número de propietarios asistentes a la misma o el porcentaje de tierra que respecto del área de las unidades de actuación esté representado en la reunión. Los propietarios que no asistan a la reunión de instalación de la Junta Provisional directamente o mediante apoderado, se tendrán como renuentes para los efectos legales previstos en el inciso 2 del artículo 44 de la Ley 388 de 1997. Esa presunción se someterá sin perjuicio de que, con posterioridad, el propietario decida participar voluntariamente adhiriéndose incondicionalmente a todas las decisiones que la Junta Provisional de Propietarios haya adoptado sin su participación o asistencia.

ARTÍCULO 485. De la participación en la Junta Provisional. La participación de cada propietario en la Junta Provisional será equivalente al porcentaje que su terreno represente en la totalidad del área de la unidad de actuación.

Respecto de unidades de actuación para la ejecución de proyectos de renovación urbana o redesarrollo, o de desarrollo en suelo urbano o de expansión en el que existan áreas destinadas al uso público, el área susceptible de ser representada en la Junta será la resultante de restarle a la superficie total de la unidad de actuación urbanística, la que corresponda a espacios públicos o de uso público.

La participación en la Junta Provisional de Propietarios de la unidad de actuación de cada uno de los dueños de inmuebles en edificaciones o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal, será la resultante de aplicarle al porcentaje que le corresponda al predio en el área de la unidad de actuación según la fórmula expresada en los incisos anteriores, el índice o porcentaje de participación que a ellos, respectivamente, les corresponda en los bienes de uso común de la edificación o conjunto, conforme al reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

En caso de inmuebles sometidos a cualquier tipo de dominio compartido entre dos o más personas, diferentes de la propiedad horizontal, el inmueble será representado en la Junta Provisional por la persona que acredite tener la presentación de la comunidad correspondiente conforme a las disposiciones del derecho civil que regulan la materia.

ARTÍCULO 486. Del quórum deliberatorio y quórum decisorio. Para que la Junta Provisional pueda deliberar y decidir válidamente, será necesario que esté representado como mínimo un número plural de propietarios que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida, incluida en dicho porcentaje la parte que le corresponda a las entidades públicas municipales participantes por ser propietarias de inmuebles en la unidad de actuación o por adquirirlos para aportarlos conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 487. De las funciones de la Junta Provisional de Propietarios. A la Junta Provisional de Propietarios le corresponderá definir las bases para la actuación urbanística de la respectiva unidad. En desarrollo de ese objetivo, a la Junta le corresponderá:

1. Adoptar su propio reglamento.
2. Aprobar el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria de que trata el numeral 8 del 418 de este Acuerdo, si hubiere lugar a ello.
3. La adopción de un método que permita cuantificar los aportes de cada uno de los propietarios de inmuebles en la unidad de actuación, así como de otros posibles inversionistas y fijar el porcentaje de cada uno de ellos en el patrimonio de la entidad gestora o del fondo que se proyecte constituir según el caso, incluida la parte que le corresponda al municipio o a cualquiera de sus entidades descentralizadas por concepto de la participación en la plusvalía o por cualquier otro concepto según lo que al respecto haya quedado establecido en el plan parcial. Para tal efecto se tendrán en cuenta tanto los avalúos de que trata el parágrafo del Artículo 429 del presente Acuerdo, como las disposiciones que mediante acuerdo de carácter general dicte el Concejo de Montería en materia de participación en plusvalía, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del Artículo 25 de la Ley 388 de 1997.

En la valoración de los inmuebles objeto de aportes, deberá tenerse en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la adopción del plan parcial y de la delimitación de la unidad de actuación conforme a lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 45 de la Ley 388 de 1997.

4. La determinación del método para realizar la consolidación del patrimonio de la entidad gestora, para determinar su valor económico y para distribuir las participaciones entre los distintos aportantes.
5. La determinación de la naturaleza jurídica de la entidad gestora. Si se trata de una sociedad mercantil, la determinación debe referirse igualmente al tipo de sociedad, a las condiciones para la celebración del contrato societario, al proyecto de estatutos de la persona jurídica proyectada y a los mecanismos para la toma de decisiones relativas al funcionamiento de la sociedad fiduciaria en cuya cabeza se constituirá el patrimonio autónomo respectivo, los criterios para evaluar las calidades mínimas en cuanto a experiencia e idoneidad de la sociedad fiduciaria en la ejecución de proyectos urbanísticos o de construcción según la naturaleza de la actuación y el sistema para la toma de

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

decisiones relativas a las relaciones entre los fiduciarios y beneficiarios y entre éstos y la sociedad fiduciaria durante la ejecución del fideicomiso.

6. La determinación del objeto de la entidad gestora y definición de los límites de su gestión.
7. La determinación de los mecanismos de toma de decisiones relativas a la ejecución del proyecto.
8. La determinación del sistema jurídico para la conformación predial del área objeto de la intervención, del proyecto de reajuste de tierras o de la integración inmobiliaria para su posterior sometimiento a la aprobación de Planeación Municipal conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 388.
9. La determinación de las estrategias de ejecución, tales como: fuentes de recursos líquidos para financiar el funcionamiento de la entidad gestora y las inversiones, programación general de actividades y fases de ejecución, sistemas de comercialización o de adjudicación de las áreas útiles resultantes del proceso urbanístico y forma de pago al Municipio de la participación en plusvalía.
10. La determinación del régimen y normas sobre sistemas de contratación, mecanismos generales de selección de contratistas y de control de ejecución de contratos.
11. El establecimiento de previsiones sobre la duración máxima de la entidad gestora, las condiciones para su extinción, la disolución de ella, la liquidación del patrimonio y sobre la restitución de los aportes de los participantes como consecuencia de dicha liquidación.

PARÁGRAFO. Las decisiones a que se refiere esta disposición serán adoptadas con votos favorables que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de participaciones en la Junta Provisional de Propietarios, calculadas en la forma prevista en este Acuerdo.

ARTÍCULO 488. De los efectos de las decisiones de la Junta Provisional de Propietarios. Las decisiones adoptadas por la Junta Provisional de Propietarios serán de obligatoria observancia para todos los propietarios de inmuebles en la unidad de actuación. Si por no estar de acuerdo con las bases de la actuación adoptadas por la Junta Provisional de Propietarios, uno o algunos de ellos deciden no participar en la actuación o abstenerse de aportar sus inmuebles a la entidad gestora, habrá lugar a que el Municipio de Montería adquiera esos inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación y, si se trata de una unidad de actuación de desarrollo prioritario, a que el Municipio opte por el mecanismo de la enajenación forzosa o de la expropiación por vía administrativa, conforme a lo dispuesto en el Artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 489. De las reglas supletivas para el funcionamiento de la Junta Provisional de Propietarios. La Junta Provisional de Propietarios, para todos los efectos a que haya lugar, se regirá por las normas del reglamento de funcionamiento que ella misma adopte, por las del respectivo plan parcial y, en lo previsto en unas y otras, se regirá de manera supletiva por las normas previstas para las Asambleas Generales o Juntas de Socios de sociedades comerciales previstas en las normas mercantiles, en cuanto no pugnan con su propia naturaleza.

ARTÍCULO 490. De la constitución de la entidad gestora. Definidas las bases de la actuación se constituirá la entidad gestora de conformidad con las decisiones al respecto adoptadas por la Junta

Provisional de Propietarios y según las previsiones del respectivo plan parcial. A partir de ese momento se entenderá disuelta la Junta Provisional de Propietarios por haber cumplido satisfactoriamente su objeto. Las decisiones sobre la nueva entidad, lo mismo que las relacionadas con los aspectos inherentes a la ejecución del proyecto serán tomadas de conformidad con lo que sobre el particular se haya definido en las mencionadas bases para la actuación.

ARTÍCULO 491. De la aprobación y trámite del proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria. La nueva entidad gestora una vez creada, someterá a consideración de la Secretaría de Planeación Municipal el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, previamente aprobado por los propietarios de inmuebles al definir las bases de la actuación respectiva. Planeación Municipal deberá dar respuesta dentro de los 15 días hábiles siguientes a la solicitud.

De la misma manera la entidad gestora podrá adelantar el diseño urbanístico y la solicitud de licencia para la actuación globalmente o para la etapa del proyecto que corresponda según el caso.

Con el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal podrá otorgar la respectiva escritura de reajuste o englobe y de constitución de la nueva urbanización si fuere el caso. En los proyectos que se realicen por etapas, las adjudicaciones o enajenaciones de predios que se hagan en la escritura de reajuste o integración solo pueden versar sobre inmuebles que correspondan a etapas para las cuales se disponga de licencia de urbanismo.

ARTÍCULO 492. De la cooperación entre partícipes. Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de superficie y los propietarios hayan alcanzado un acuerdo viable y equitativo en materia de reparto de las cargas y beneficios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial. En este caso el acuerdo sobre el reparto de cargas y beneficios entre los partícipes deberá estar ajustado a lo que sobre el particular se hubiera expresado en el respectivo plan parcial.

En la cooperación entre partícipes la entidad gestora, si se constituyere o contratase, actuará como coordinadora de las actividades propias del proceso urbanístico o de edificación por mandato de los propietarios de los inmuebles que integran la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la ley.

Para estos eventos de cooperación entre partícipes, la Junta Provisional de Propietarios podrá tener el carácter de permanente o, una vez definidas las bases de la actuación, podrá ser sustituida por otro u otros organismos decisorios según el reglamento que los mismos propietarios adopten para tal fin.

ARTÍCULO 493. De la ejecución de las obras urbanísticas o de edificación en unidades de actuación. Estando aprobado el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, la entidad gestora tramitará ante la curaduría, la licencia o licencias de urbanismo o de construcción que autoricen la construcción de todas las obras o las de la primera etapa del proyecto, según el caso.

Obtenida la licencia, procederá la ejecución de las obras de infraestructura o de edificación según el caso.

Octubre 31 de 2002**Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.****De las actuaciones urbanísticas aisladas**

ARTÍCULO 494. De la urbanización aislada en suelos de expansión. El desarrollo por urbanización de predios en suelos de expansión en Montería siempre se regirá por las normas del respectivo plan parcial. Si de conformidad con esas normas las actuaciones correspondientes no estuvieren ligadas a la ejecución de una unidad de actuación urbanística, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 51 y en el parágrafo del Artículo 39 de la Ley 388 de 1997.

Esta clase de actuaciones urbanísticas aisladas podrá autorizarse mediante la adopción de los respectivos planes parciales solo en la medida en que la extensión de la tierra en cabeza de un solo propietario garantice la posibilidad de contar con la totalidad de las cesiones y equipamiento colectivo que exijan las normas respectivas.

ARTÍCULO 495. De la edificación aislada. Los predios de área útil resultantes de la constitución y desarrollo de una urbanización en suelo de expansión o en suelo urbano, podrán ser edificados de manera independiente o aislada por sus propietarios o adquirentes según el caso, previa la obtención de la respectiva licencia de construcción. Será requisito especial para poder iniciar las obras de edificación, además de la respectiva licencia, haber terminado y entregado a satisfacción del Municipio las obras de urbanización de la zona objeto del plan parcial, las de la Unidad de Actuación o las de la etapa a la que corresponda, según el caso.

Del desarrollo y construcción prioritarias

ARTÍCULO 496. Del concepto. Sin perjuicio de las decisiones que sobre el particular se hayan tomado respecto de determinados predios en este Acuerdo, el municipio de Montería podrá declarar, en los programas de ejecución de las distintas administraciones durante la vigencia de este Plan de Ordenamiento Territorial, el desarrollo y la construcción prioritaria de inmuebles que considere necesarios para el cumplimiento de sus objetivos.

La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria podrá recaer sobre:

1. Predios específicos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, a fin de que se incorporen y urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a la declaratoria.
2. Predios específicos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, a fin de que se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a la declaratoria.
3. Lotes urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, a fin de que se construyan dentro de los (2) años siguientes a la declaratoria.

PARÁGRAFO. En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a inmuebles que hagan parte de unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en este artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%).

ARTÍCULO 497. De las prórrogas. Los términos de que trata el artículo anterior empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que contenga la declaratoria. No obstante, el Alcalde podrá prorrogar dichos términos por solicitud hecha por el propietario del inmueble antes del vencimiento del término inicial, hasta por un cincuenta por ciento (50%) de tiempo adicional, siempre y cuando las obras realizadas al momento de la

solicitud representen por lo menos la mitad de la urbanización o de la construcción, según el caso.

Cuando existieren dificultades generales de financiamiento o de mercado, previamente determinadas por el Gobierno Nacional conforme a lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 54 de la Ley 388 de 1997, sin importar el avance de las obras de urbanismo o de construcción, los propietarios podrán solicitar al Alcalde la prórroga del plazo correspondiente. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

ARTÍCULO 498. De la enajenación forzosa. Habrá lugar a la enajenación forzosa por el incumplimiento de la función social de la propiedad, respecto de los inmuebles que, habiendo sido declarados como de desarrollo o construcción prioritaria, no hubieran sido urbanizados o construidos, según el caso, dentro de los plazos señalados en el presente Acuerdo.

La enajenación forzosa procederá respecto de los inmuebles, o de la parte de ellos, que al vencer el término legal previsto en el presente Acuerdo, no se hubieran urbanizado o construido según el caso.

El proceso para la enajenación forzosa respecto de un inmueble determinado se dará por finalizado si del municipio o cualquiera de sus entidades descentralizadas, según el caso, inicia el de adquisición de dicho inmueble por enajenación voluntaria o por expropiación, en desarrollo de la facultad a que se refiere el literal k del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 499. Del artículo competente. Corresponde al Alcalde ordenar, mediante resolución motivada, la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificarán las normas urbanísticas vigentes y particularmente las relacionadas con el uso y destino del bien común conforme al presente Plan de Ordenamiento Territorial y al plan parcial o decreto que lo desarrolle, según el caso y se ordenará la práctica de los avalúos necesarios para determinar el valor comercial de los inmuebles conforme a la Ley.

El evaluador deberá determinar, además del valor comercial, el monto de la totalidad de las plusvalías que hubieren afectado ese valor por la declaratoria de desarrollo o construcción prioritarias.

ARTÍCULO 500. De la convocatoria para la enajenación forzosa.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Si transcurridos dos (2) meses contados desde la fecha de la interposición del recurso este no se hubiere resuelto, se entenderá negado, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Estando en firme la resolución que ordene la enajenación forzosa, ésta se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble correspondiente. A partir de ese momento no podrá inscribirse ningún otro acto que implique la disposición voluntaria del derecho de propiedad sobre el inmueble ni la construcción de gravámenes y no se podrá conceder licencia de urbanismo o de construcción alguna.

Realizada tanto la inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles como los respectivos avalúos, corresponderá a la administración municipal someter los inmuebles a su enajenación en

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

pública subasta. Para el efecto se hará una convocatoria pública en la que se establecerá:

1. El lugar exacto en que se realizará la diligencia, la fecha y hora en la que se iniciará la subasta.
2. La descripción por su localización, cabida, nomenclatura y nombre si los hubiere, características generales y número de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la subasta. Si no existiere información completa que permita identificar los inmuebles, se describirán por sus linderos georeferenciados por el sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
3. El valor comercial de cada inmueble objeto de la subasta según el avalúo respectivo y el precio de base de la enajenación, no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del valor comercial.
4. El porcentaje del precio de base de la enajenación que, a órdenes del municipio o de la entidad pública competente, deba consignarse para hacer postura admisible.
5. La especificación de que el inmueble objeto de la subasta está afectado con la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, según el caso.
6. La determinación del nuevo plazo para la urbanización o edificación, contado a partir de la inscripción en registro del acto de adjudicación, según el caso. La determinación de ese plazo se sujetará a las mismas reglas para la urbanización o construcción por parte del propietario inicial.

El aviso de convocatoria se publicará en un diario de amplia circulación en Montería y en una radiodifusora local, con una antelación no inferior a cinco (5) días hábiles a la fecha en la que deba realizarse la diligencia de remate.

ARTÍCULO 501. Del procedimiento para la enajenación. El procedimiento de la pública subasta se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

ARTÍCULO 502. De las posturas admisibles. Para la primera convocatoria será postura admisible el setenta por ciento (70%) del valor comercial del inmueble, según el avalúo respectivo. Si en esa subasta no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.

Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles. En ese caso el proceso indemnizatorio será igual al 70% del avalúo catastral y su forma de pago se sujetará a lo previsto en el artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 503. Del incumplimiento de la función social por parte del comprador. El incumplimiento, por parte del adquirente, del desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del Municipio. En este caso el precio indemnizatorio será igual al menor que resulte de comparar el setenta por ciento (70%) del avalúo catastral del inmueble y el monto pagado por el adquirente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor. Cualquiera que sea el resultado, la forma de pago será a plazos, con una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el

saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega de inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios del consumidor para empleados, certificado por el DANE para los seis meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestre vencido.

Adquisición de inmuebles

ARTÍCULO 504. De las entidades competentes. El municipio de Montería es competente para adquirir por enajenación voluntaria, o mediante el trámite de la expropiación, los inmuebles que requiera para el cumplimiento de los fines previsto en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997. También son competentes para adquirir inmuebles en el municipio de Montería, los establecimientos públicos municipales y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, que tengan por objeto desarrollar alguna o algunas de las actividades relacionadas en el mencionado Artículo 10 de la Ley 9, o expresamente facultadas en sus estatutos para llevarlas a cabo.

ARTÍCULO 505. Del objeto específico de la adquisición. El objeto específico para la adquisición de uno o más inmuebles determinados por parte de una entidad competente, lo constituye la obra, el programa, el proyecto o la actuación que la entidad se propone ejecutar en ese o esos inmuebles. Si el objeto específico de la adquisición corresponde a alguna o algunas de las actividades genéricas relacionadas en el Artículo 9 de la Ley 9 de 1989, dicha adquisición será legalmente considerada como de utilidad pública sin necesidad de un acto jurídico de carácter especial que así lo declare.

Habiéndose identificado plenamente el objeto específico de la adquisición, la entidad competente expedirá el acto administrativo mediante el cual ordene adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de la adquisición necesarios para el cumplimiento de dicho objeto.

ARTÍCULO 506. Del anuncio del proyecto. Para los efectos previstos en el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, las entidades competentes, antes de iniciar formalmente el proceso de adquisición de los inmuebles que requieran para el cumplimiento de sus objetivos, harán el anuncio individual de cada uno de los proyectos que hayan decidido ejecutar, de la siguiente manera:

1. Mediante la publicación en la Gaceta Municipal del acto mediante la cual se ordene acometer la ejecución del proyecto específico o adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de adquisición de inmuebles.
2. Lo anterior, se complementará mediante a través de la divulgación de la iniciativa o del acto administrativo en un diario de amplia circulación en el municipio y en una radiodifusora que tenga cobertura local como mínimo.

ARTÍCULO 507. De los levantamientos topográficos. Identificado el inmueble objeto de la adquisición, la entidad adquirente ordenará la realización del respectivo levantamiento topográfico con puntos referenciados por el sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

Los levantamientos deberán ser enviados a la Oficina de Cartografía de Catastro Municipal para que, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al envío, la autoridad catastral los apruebe o, por el contrario, para que de manera motivada se manifieste sobre las modificaciones necesarias para que la información predial de los levantamientos se ajuste a la realidad material y jurídica del inmueble.

ARTÍCULO 508. Del estudio de títulos. Identificado el inmueble objeto de la adquisición, la entidad adquirente ordenará la realización del respectivo estudio de títulos, tendiente a identificar las medidas de saneamiento que sean necesarias antes, durante o con posterioridad a la adquisición.

ARTÍCULO 509. Del estudio de la situación fiscal. La entidad pública adquirente podrá demandar de la Tesorería municipal, de la Secretaría de Planeación, así como de cualquier otra entidad que pueda disponer de información relativa a la situación fiscal de inmuebles en el municipio, el envío actualizado e inmediato de esa información.

ARTÍCULO 510. Del trabajo de campo. Inventario de inmuebles y mejoras. Según la naturaleza de los bienes objeto de la adquisición, la entidad adquirente podrá coordinar una o más visitas al inmueble objeto de la adquisición a fin de poder determinar aspectos como el del estado de las construcciones y las mejoras, si las hubiere, las instalaciones, la existencia de contratos de arrendamiento o comodato, la existencia de invasiones o de ocupaciones de hecho o irregulares.

Como resultado de la visita, la entidad debe realizar un acta, en la que conste un inventario de las construcciones, mejoras e instalaciones que se encuentren y sobre el estado de las mismas.

ARTÍCULO 511. Del avalúo. La determinación del precio de adquisición de un inmueble que deba ser destinado a una cualquiera de las actividades previstas en el Artículo 10 de la Ley 9 de 1989 se regirá por lo dispuesto sobre la materia en la Ley 388 de 1997 y en sus decretos reglamentarios.

ARTÍCULO 512. De la oferta de compra. Con base en el levantamiento topográfico aprobado por la Oficina de Catastro Municipal, en el estudio de títulos, en el estudio de la situación fiscal y en el avalúo correspondiente, el representante legal de la entidad interesada expedirá un oficio por medio del cual se exprese su decisión de adquirir el bien inmueble mediante enajenación voluntaria directa y formalice la oferta de compra correspondiente, en los términos previstos en las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

La notificación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la oferta de compra la entidad adquirente deberá solicitar, ante la oficina de registro de instrumentos públicos competentes, la inscripción del oficio que disponga la adquisición en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

ARTÍCULO 513. Del proceso de negociación. En firme el acto administrativo de la oferta en las condiciones establecidas, los efectos de ésta se regulan por lo dispuesto en los artículos 845 y subsiguientes del Código de Comercio. Serán susceptibles de negociación entre la entidad adquirente y el propietario todos los aspectos del proyectado contrato que no estén regulados de manera imperativa por la Ley.

El proceso de negociación tendrá una duración máxima de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación del oficio de oferta de compra.

ARTÍCULO 514. De la formalización del contrato. Si, dentro del plazo establecido en los artículos anteriores, el precio es aceptado por el titular del derecho real que se pretende adquirir y se alcanza un acuerdo sobre todos los aspectos susceptibles de negociación, se celebrará el contrato de promesa o el acto jurídico de enajenación, según el caso. La promesa o la escritura contentiva del acto de enajenación estará sujeta a las formalidades que la Ley establece para cada caso. Tanto a la promesa, como a la escritura, se acompañará un folio de matrícula inmobiliaria actualizado del inmueble objeto de la adquisición.

ARTÍCULO 515. De la garantía para el pago del saldo del precio. Siempre que se hubiere practicado la entrega real y material del inmueble a favor de la entidad adquirente, ésta deberá entregarle al propietario una garantía bancaria expedida por un establecimiento bancario legalmente constituido en Colombia, mediante la cual se le garantice al vendedor, por ese medio, el pago incondicional de los saldos del precio que quedaren pendientes a partir del momento del otorgamiento de la escritura mediante la cual se formalice el acto de enajenación.

La entidad municipal podrá subrogarse en las deudas hipotecarias que graven los inmuebles objeto de adquisición, siempre que el valor de la obligación hipotecaria no sea mayor que el del precio de adquisición conforme al avalúo respectivo.

ARTÍCULO 516. Del registro del acto de adquisición. Formalizada la escritura contentiva del acto jurídico de la enajenación voluntaria, procederá su registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos competente. Una vez inscrito el acto de enajenación en el folio de matrícula del inmueble transferido se realizará la cancelación del registro de la oferta de compra.

ARTÍCULO 517. De la expropiación por vía judicial. La expropiación judicial es aquella que se inicia con la declaratoria de la entidad pública interesada en la adquisición del inmueble mediante la expedición formal de un acto administrativo que así lo determina, y que se tramita ante un juez de la República y se decide en la sentencia respectiva, conforme a los procedimientos establecidos en la Ley.

La expropiación procederá cuando hubiere vencido el término a que se refiere el inicio segundo del Artículo 426 de este Acuerdo, sin que se hubiere formalizado el acto de enajenación o, al menos, un contrato de promesa en el que consten las condiciones del acto de enajenación prometido.

También procede la expropiación por vía judicial cuando, habiéndose logrado un acuerdo formal en desarrollo del proceso de negociación a que se hizo referencia en el Artículo 426 de este Acuerdo, el prometiente enajenante no cumpliera a favor de la entidad municipal adquirente su obligación de otorgar la escritura de enajenación o, habiéndola otorgado, no se cumpliera la obligación de transferir el derecho de dominio por no haberse registrado el título por cualquier causa.

ARTÍCULO 518. De la expropiación por vía administrativa. La expropiación por vía administrativa en el municipio de Montería se regirá por las disposiciones legales vigentes sobre el particular y especialmente por las del capítulo VIII de la Ley 388 de 1997.

DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

De la participación en plusvalía

ARTÍCULO 519. De la noción de plusvalía. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al municipio de Montería a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Los ingresos provenientes de esa participación se destinarán a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano en el municipio de Montería, así como al mejoramiento del espacio público, y en general, de la calidad urbanística del territorio urbano.

ARTÍCULO 520. De los hechos generadores. Son hechos generadores de la participación en plusvalía:

1. La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
4. Las obras públicas en los términos señalados en la ley.

PARÁGRAFO 1. En los sitios en donde acorde con los planes parciales se dé alguno de los hechos generadores de que tratan los numerales 2 y 3, la administración municipal, en el mismo plan parcial, podrá decidir si se cobra la participación en plusvalía.

PARÁGRAFO 2. Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento, en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, el alcalde podrá determinar el mayor valor adquirido por tales obras, y liquidar la participación siguiendo las reglas señaladas en la ley 388 de 1997 y en los decretos reglamentarios.

ARTÍCULO 521. De las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Montería. La aplicación de la plusvalía en el municipio de Montería se sujetará a las normas legales que regulan la materia y en especial a las provisiones de la Ley 388 de 1997, a las de sus decretos reglamentarios y a las del Estatuto General de Participación en Plusvalía que mediante Acuerdo de carácter general adoptará el Concejo de Montería por iniciativa del Alcalde (Artículo 9 del decreto 1599 de 1998).

Mientras no se haya adoptado el Estatuto General de Participación en Plusvalía para Montería, no se causará participación alguna a favor del municipio.

ARTÍCULO 522. De la exoneración de la participación en plusvalía. No se causará gravamen de plusvalía, cualquiera que sea el hecho generador de la misma, a cargo de los propietarios de inmuebles localizados en Montería susceptibles de urbanizarse, en proceso de urbanización o resultantes de los procesos de

urbanización, que conforme a las normas urbanísticas respectivas deban ser destinados exclusivamente a la construcción de Viviendas de Interés Social Prioritaria definidas como tal.

De la misma manera no se causará participación en plusvalía por ninguno de los hechos generadores contemplados en la Ley, a cargo de las viviendas de interés social, cualquiera que haya sido el precio de adquisición de las mismas, construidas o que se construyan hacia el futuro en el municipio de Montería, durante el período de los cinco (5) años siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura pública mediante la cual se haya transferido la propiedad a su primer beneficiario y siempre que éste no haya incurrido o no incurra en incumplimiento alguno de los condicionamientos que la Ley establece para la adquisición de este tipo de viviendas y/o para haber accedido el respectivo subsidio familiar de vivienda.

De igual forma, serán exonerados aquellos predios que sean utilizados para acciones de preservación, mejoramiento o educación ambiental.

los ingresos provenientes de esa participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano en el municipio de Montería, así como al mejoramiento del espacio público, y en general, de la calidad urbanística del territorio urbano.

ARTÍCULO 523. De la inversión de la participación en plusvalía.

De conformidad con lo previsto en el parágrafo del Artículo 85 de la Ley 388 de 1997, la administración municipal, los planes parciales y los demás instrumentos que desarrollen este Plan de Ordenamiento, deberán establecer la inversión de la participación en las plusvalías que se generen en concreto por las acciones urbanísticas contempladas en ellos, para los siguientes fines y según el orden de prioridades que aquí se establece:

1. Para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación destinados a desarrollar proyectos urbanísticos que generen áreas útiles destinadas a la construcción de viviendas de interés social prioritarias y para la ejecución de las obras de urbanismo de esos mismos proyectos.
2. Para hacer aportes en asociaciones o en entidades gestoras de cualquier naturaleza, cuyo objeto sea el de ejecutar proyectos urbanísticos que generen áreas útiles destinadas a la construcción de viviendas de interés social prioritarias.
3. Para hacer aportes en asociaciones o en entidades gestoras de cualquier naturaleza, cuyo objeto sea el de ejecutar proyectos urbanísticos que generen áreas útiles destinadas a la construcción de viviendas de interés social cuyo precio de venta sea superior al de las prioritarias.
4. Para la adquisición de inmuebles por parte de la sociedad gestora, sea pública o privada, por el sistema de Banco de Tierras que, dentro de la vigencia de largo plazo de este Plan de Ordenamiento, deban ser destinados por esa empresa o por la entidad o entidades gestoras que se constituyan para tal efecto, a la ejecución de proyectos urbanísticos que generen suelo para la construcción de viviendas de interés social.
5. Para la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, para proveer áreas de recreación y de equipamientos sociales, para la adecuación de los asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

incompleto o inadecuado y para la ejecución de programas de mejoramiento integral a cargo del municipio.

6. Para la ejecución de obras y de proyectos relacionados con equipamientos colectivos y con el espacio público incluido el amoblamiento urbano.
7. Para financiar obras de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
8. Para financiar la ejecución de actuaciones urbanísticas en proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.
9. Para el pago del precio de adquisición de inmuebles por el sistema de enajenación voluntaria y para el pago de indemnizaciones por la expropiación de los mismos, cuando deban ser destinados a programas de renovación urbana.
10. Para el fomento de la creación cultural y el mantenimiento del patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

De los derechos adicionales de construcción y desarrollo

ARTÍCULO 524. De la autorización para emitir títulos. De conformidad con el artículo 88 de la Ley 388 de 1997, se autoriza a la Administración Municipal para emitir y colocar en el mercado, títulos valores representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo para determinadas zonas con características geoeconómicas homogéneas, beneficiadas por una o más acciones urbanísticas de las previstas en el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

La unidad de medida de los derechos adicionales de construcción y desarrollo es el metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso para la zona o proyecto específico, con el hecho generador correspondiente según el plan parcial o el decreto reglamentario respectivo.

ARTÍCULO 525. De las características especiales. Los títulos de que trata el artículo anterior serán negociables en el mercado de valores y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia de Valores.

A efectos de darles conveniente utilización, desde la emisión se establecerá una tabla de equivalencias entre el valor incorporado en el título por cada metro cuadrado de construcción adicional o del nuevo uso según el caso teniendo en cuenta las características específicas de la zona para la cual se aplica, y la cantidad de derechos adicionales que representa cada título. Dicha tabla de equivalencias debe estar claramente referenciada e incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le sean propias. A la unidad de equivalencia se le denomina Derecho Adicional Básico.

ARTÍCULO 526. De la exigibilidad de los títulos. Los títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo a cargo de cada inmueble beneficiario de la acción generadora de plusvalía en el municipio de Montería, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo de uso o en el de la solicitud de licencia de urbanización o construcción.

En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del deudor intereses de mora a la tasa máxima legal.

De los pagarés de reforma urbana

ARTÍCULO 527. Del concepto. Los conceptos de reforma urbana de que tratan los artículos 99 y siguientes de la Ley 9 de 1989, así como otros títulos valores a los que se hace referencia en los artículos 61 y 67 de la Ley 388 de 1997, son instrumentos de deuda pública cuyo objeto específico es financiar la adquisición de inmuebles por parte de entidades públicas del orden municipal, que los requieran para destinarlos a una cualquiera de las finalidades del Artículo 10 de la Ley 9 de 1989, modificado por el Artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

El municipio de Montería y sus entidades descentralizadas podrán pagar el precio de adquisición de los inmuebles que adquieran por el sistema de enajenación voluntaria previo acuerdo sobre el particular con los propietarios enajenantes, o el precio indemnizatorio en todo o en parte cuando la adquisición se realiza por expropiación, mediante la emisión y entrega de pagarés de reforma urbana.

ARTÍCULO 528. De la autorización del monto de la emisión. El monto de cada emisión de esos títulos por parte del municipio deberá contar con la previa aprobación por parte del Concejo municipal. Si la emisión es realizada por una entidad descentralizada del orden municipal, la autorización deberá expedirla en cada caso la Secretaría de Hacienda, previa la verificación del nivel de endeudamiento y de la capacidad de pago de la entidad.

ARTÍCULO 529. De la remisión legal. El registro previo, de expedición, la negociabilidad, la exigibilidad, los rendimientos y en general todos los aspectos relativos a las condiciones de forma y de fondo de los pagarés de reforma urbana que se expidan en el municipio de Montería, se regirán por las normas vigentes de la Ley 9 de 1989.

De los bonos de reforma urbana

ARTÍCULO 530. Del concepto. Los bonos de reforma urbana de que tratan los artículos 103 y siguientes de la Ley 9 de 1989, son instrumentos de deuda pública cuyo objeto específico es financiar la ejecución de obras de urbanismo en proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística, o el mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental.

El municipio de Montería y sus entidades descentralizadas podrán pagar el valor pecuniario de las obligaciones que adquieran para el cumplimiento de los mencionados propósitos previo acuerdo sobre el particular con los respectivos acreedores o contratistas, mediante la emisión y entrega de bonos de reforma urbana.

ARTÍCULO 531. De la autorización del monto de la emisión. El monto de cada emisión de esos títulos por parte del municipio de Montería deberá contar con la previa aprobación del Concejo Municipal. La autorización deberá expedirla, en cada caso, la

Secretaría de Hacienda, previa la verificación del nivel de endeudamiento y de la capacidad de pago de la entidad.

DE LOS PROCEDIMIENTOS URBANÍSTICOS

De las zonas de reserva y afectaciones

ARTÍCULO 532. De la definición de zonas de reserva. Son zonas de reserva, las áreas que de conformidad con las disposiciones de este Plan de Ordenamiento o de los instrumentos que lo desarrollen, sean necesarias para la futura construcción o ampliación de obras públicas o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones.

ARTÍCULO 533. De la definición de afectación. Las afectaciones son las restricciones impuestas a uno o más inmuebles específicos, que limiten o impidan la obtención de licencias para la urbanización o para la construcción de ellos, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por conservación ecológica o ambiental, conforme a las disposiciones vigentes de la Ley 9ª de 1989.

ARTÍCULO 534. De las zonas de reserva para constitución de futuras afectaciones en terrenos destinados a vías. Son las áreas, franjas de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación o de intervención y ocupación del espacio público. El establecimiento y demarcación de las zonas de reserva vial además de tener por objeto prever el espacio público vial de la ciudad, con miras a su paulatina consolidación, busca informar a la ciudadanía sobre la política vial del municipio de Montería y fijar las zonas de empate del plan vial con las zonas viales de los municipios limítrofes y con los sistemas departamentales y nacionales de carreteras. Son zonas de reserva vial, la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus anexidades así como las áreas que Planeación Municipal determine como prioritarias dentro de las futuras redes locales para su debida accesibilidad. Las áreas requeridas para las intersecciones viales forman parte del sistema vial arterial. Corresponde a Planeación Municipal definir con detalle las zonas de reserva vial, ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente. Las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria.

ARTÍCULO 535. De las zonas de reserva para el transporte especializado. Podrán, además, definirse zonas de reserva vial específicamente requeridas para la implantación de los siguientes sistemas de transporte especializado:

1. Transporte Colectivo: son zonas de reserva vial para la implantación de troncales con el fin de optimizar el transporte colectivo.
2. Ciclorutas: son aquellas zonas de reserva vial específicamente definidas para la implantación de sistemas integrados de transporte o recreación en bicicletas o similares.
3. Alamedas: son aquellas zonas de reserva vial específicamente definidas para implantación de sistemas peatonales a través de corredores verdes, dotados de arborización ornamental. Estos sistemas pueden estar integrados con los sistemas de ciclorutas.

ARTÍCULO 536. De las zonas de reserva para constitución de futuras afectaciones en terrenos destinados a la ejecución de parques y proyectos recreativos públicos. Son las áreas o inmuebles necesarios para la futura construcción o ampliación de las obras y proyectos de que trata el presente Plan de Ordenamiento y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión y parcelación. Corresponde a Planeación Municipal determinar en detalle las Zonas Recreativas de Uso Público, con base en los estudios técnicos que preparen las empresas y/o entidades públicas encargadas de la prestación de los servicios recreativos, ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, para lo cual las mencionadas entidades y las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria, señalarlas cartográficamente e informar de ello a la oficina de Catastro Municipal, para lo de su competencia.

ARTÍCULO 537. De las zonas de reserva para constitución de futuras afectaciones para obras de infraestructura de servicios públicos. Son las áreas o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de las obras y proyectos de que trata este Plan de Ordenamiento y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión y parcelación. Corresponde a Planeación Municipal determinar en detalle las zonas de reserva para servicios públicos, con base en los estudios técnicos que preparen las empresas y entidades públicas encargadas de la prestación de los respectivos servicios, ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, para lo cual las mencionadas empresas, entidades y las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria, señalarlas cartográficamente e informar de ello a la Oficina de Catastro para lo de su competencia.

ARTÍCULO 538. De las afectaciones que limiten o impidan la obtención de licencias de urbanización. Las afectaciones que limiten o impidan la obtención de licencias de urbanización, se impondrán a los inmuebles urbanizables no urbanizados de las áreas urbanas, o sea aquellos que cuentan con normas específicas para la tramitación y obtención de licencias de urbanización o de desarrollo integral. En los inmuebles distintos de los mencionados en el inciso anterior, en tanto no exista la posibilidad de obtener licencias de urbanización o de desarrollo integral, no habrá derecho susceptible de ser limitado o restringido por medio de afectaciones.

ARTÍCULO 539. De las afectaciones que limiten o impidan la obtención de licencias de construcción, adecuación, ampliación o modificación de edificaciones. Las afectaciones que limiten o impidan la obtención de licencias de construcción, adecuación, ampliación o modificación de edificaciones, se impondrán a los inmuebles edificables, o sea aquellos que cuentan con normas específicas para la tramitación de licencias de construcción, adecuación, modificación o ampliación, ya sea que se trate de lotes sin edificar, o ya sea de lotes edificados, en relación con los cuales sea posible obtener licencia de demolición para su ulterior reedificación. En los inmuebles no edificables y en los edificios y construcciones en los que no sea permitido introducir modificaciones, al no existir la posibilidad de obtener licencias de construcción, ampliación o modificación, no habrá derecho susceptible de ser limitado o restringido por medio de afectaciones.

ARTÍCULO 540. De las afectaciones que limiten o impidan la obtención de licencias de parcelación o subdivisión de inmuebles. Las afectaciones que limiten o impidan la obtención de licencias de parcelación se impondrán a inmuebles cuya parcelación loteo, o subdivisión sea posible según las normas contenidas en el

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

presente acuerdo y sus reglamentos. En relación con los inmuebles que no sean susceptibles de ser parcelados, loteados o subdivididos conforme a las reglamentaciones sobre la materia, no habrá derecho que pueda ser limitado o restringido por medio de afectaciones.

ARTÍCULO 541. De la duración de las afectaciones. Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres años renovables, hasta un máximo de seis. En el caso de vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve años. Las afectaciones para las franjas de control ambiental de vías u otras obras públicas tendrán una duración igual a las de las vías y obras de las cuales son accesorias. Las demás afectaciones impuestas con motivo de control ambiental tendrán el término que se indique en el acto de imposición. En los actos administrativos por medio de los cuales se impongan afectaciones siempre se deberá señalar un término de duración, so pena de invalidez.

ARTÍCULO 542. De las entidades en cuyo favor pueden ser impuestas afectaciones. Las afectaciones podrán ser impuestas a favor del propio municipio de Montería, cuando sea éste el que deba adquirir los inmuebles afectados, ejecutar las obras que la ocasionen o celebrar los contratos de compensación de que trata el Inciso 3 del Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989. Las afectaciones podrán ser impuestas por el municipio de Montería a favor de otra entidad pública a solicitud de dicha entidad.

ARTÍCULO 543. Del procedimiento para la imposición de afectaciones. En lo no previsto expresamente en el presente Acuerdo para el proceso de imposición de afectaciones se aplicarán las disposiciones pertinentes que regulan los procedimientos administrativos de la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 544. De la iniciación de los procedimientos administrativos de imposición de afectaciones. Las actuaciones encaminadas a imponer afectaciones a favor de una entidad, podrán ser iniciadas por Planeación Municipal, advirtiendo que queda bajo su responsabilidad la compensación al propietario afectado por los perjuicios que sufra durante el tiempo de la afectación, mediante la celebración del contrato de que trata el Inciso 3º del Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 y la adquisición oportuna del área o inmueble afectados. Cuando hubiere dos o más entidades interesadas en afectar una misma área o inmueble, la afectación se impondrá a favor de aquella que tenga derecho de preferencia de conformidad con el presente Acuerdo en concordancia con dispuesto al respecto por la Ley 9ª de 1989, sin perjuicio de que dos o más entidades pueden solicitar que la afectación se imponga conjuntamente en favor de todas ellas, caso en el cual serán solidarias en las obligaciones frente al propietario afectado. La regulación de las relaciones entre dichas entidades, será objeto de convenios interinstitucionales. Si la afectación no fuere procedente de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo, la entidad interesada en la afectación podrá solicitar a la Secretaría de Planeación que establezca la correspondiente zona de reserva, a fin de que, en su oportunidad, si fuere el caso, se proceda como indica el literal B, del Artículo siguiente. De la misma manera obrará Planeación Municipal para el caso de imposición de afectaciones a favor del municipio.

ARTÍCULO 545. De las actuaciones oficiosas para la imposición de afectaciones. Las actuaciones oficiosas para la imposición de afectaciones por parte de Planeación Municipal, serán de dos clases:

1. Aquellas en las que el municipio de Montería deba imponer directamente las afectaciones en su favor.
2. Si se hubiere hecho señalamiento de zonas de reserva y se diere comienzo a los trámites para la obtención de licencias de

urbanización de terrenos, o licencias de desarrollo integral, o licencias de construcción, adecuación, modificación o ampliación de edificaciones, o licencias de parcelación, loteo o subdivisión de inmuebles, o algunas de ellas, o todas ellas previa la adopción del plan parcial respectivo o del instrumento que desarrolle el Plan de Ordenamiento Territorial. En los eventos de que trata el presente literal, las afectaciones se impondrán a favor de las entidades que deban ejecutar las obras para las cuales de hayan establecido las zonas de reserva, o adquirir las áreas correspondientes, siendo entendido que la compensación al propietario afectado por los perjuicios que sufra durante el tiempo de la afectación y la adquisición oportuna del área o inmueble afectados, corresponderá exclusivamente a la entidad o entidades en cuyo favor se imponga la afectación.

ARTÍCULO 546. De las providencias por medio de las cuales se da inicio a las actuaciones para la imposición de afectaciones. Las actuaciones oficiosas se iniciarán con una providencia en la cual se indicará que se da comienzo al procedimiento oficioso en camino a la imposición de determinada afectación. Si se trata de una actuación originada en solicitud de una entidad pública interesada en que la afectación se imponga en su favor, la actuación se iniciará con una providencia en la cual se indicará:

1. Que se da comienzo al procedimiento encaminado a la imposición de determinada afectación a favor de la entidad solicitante.
2. Que la obra pública que ocasiona la afectación es conveniente urbanísticamente y que se sujeta a lo dispuesto en los planes y programas, a las políticas de desarrollo urbano y a las reglamentaciones urbanísticas.
3. Que la afectación es procedente de conformidad con lo dispuesto en el presente Acuerdo.

En caso de que no se cumplan los requisitos anteriores, la solicitud se devolverá negada a la entidad solicitante, sin perjuicio del señalamiento de la respectiva zona de reserva para ulteriores afectaciones, si a ello hubiere lugar. Contra esta decisión no cabrán recursos.

ARTÍCULO 547. De las personas y entidades que tienen interés en la actuación. Tienen interés directo en la actuación:

1. El municipio de Montería, representado para el efecto por la Secretaría de Planeación Municipal.
2. Las entidades solicitantes en el evento en que la actuación se haya iniciado a instancias suyas.
3. Las entidades que deban adquirir las áreas para la ejecución de las obras que ocasionan la afectación.
4. El propietario y todas las personas que figuren como titulares de derechos reales en el folio de matrícula del inmueble o inmuebles objeto de afectación y sus sucesores.
5. Quienes figuren en el Certificado Catastral como propietarios del inmueble o inmuebles objeto de afectación.
6. Cualesquiera otras personas que demuestren interés legítimo.

ARTÍCULO 548. De las pruebas. En materia probatoria se aplicará lo dispuesto sobre el particular para las actuaciones administrativas en la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo. El folio

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

de matrícula es prueba de indispensable obtención para poder adelantar la actuación. Así mismo, durante la actuación se le solicitará a Catastro Municipal el Certificado Catastral correspondiente. Esa entidad estará en la obligación de actualizar la información catastral y efectuar el avalúo base para la contratación de la compensación por causa de la afectación de la cual se trata más adelante.

ARTÍCULO 549. Del contenido de los actos administrativos que impongan afectaciones. Las resoluciones de la Secretaría de Planeación Municipal que impongan afectaciones contendrán, al menos, lo siguiente:

1. El nombre de la entidad en cuyo favor se impone la afectación.
2. La denominación de la obra pública que ocasiona la afectación, o la indicación de que se trata de afectación impuesta por motivo de control ambiental, o si se ocasiona en virtud de ambas causas.
3. La identificación del inmueble afectado por el número de su Folio de Matrícula y Cédula Catastral, la cual, si no existiere, será creada por la Oficina de Catastro para la imposición de la afectación.
4. La delimitación precisa del área o zona afectada del inmueble cuando se tenga la prueba de que éste está afectado solo parcialmente. De ser posible, se acogerá un plano oficial que contenga la demarcación cartográfica del área afectada, plano que formará parte integrante de la decisión. Cuando las áreas afectadas cubran más el 60% de un inmueble, o lo fraccione de manera que sus partes sufran sensible demérito o carezcan de idoneidad para ser desarrolladas, se afectará la totalidad del inmueble.
5. También se hará indicación del tipo de restricción o limitación; si ésta hace relación a la obtención de licencias de urbanización; a la obtención de licencias de construcción, modificación, ampliación o adecuación; a la obtención de licencias de parcelación o subdivisión de inmuebles; a la obtención de licencias de funcionamiento; o algunas de ellas, o a todas.
6. El término de duración de la afectación.
7. La indicación de la oficina a la cual se debe acudir para la celebración y firma de los Contratos de Compensación por Causa de Afectaciones de que trata el presente capítulo en concordancia con lo dispuesto por el inciso 3° del Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.
8. La identificación de la norma mediante la cual se hubiere hecho la reserva del área respectiva.

ARTÍCULO 550. De la notificación de las resoluciones por medio de las cuales se imponen afectaciones. Las resoluciones contentivas de afectaciones deberán ser notificadas personalmente al propietario del inmueble dentro del cual se encuentre una parte o la totalidad del área afectada, o a su representante apoderado, que hubiere sido expresamente facultado para recibir notificaciones. Así mismo, deberán ser notificadas personalmente todas aquellas personas que hubieren sido admitidas como titulares de derechos e intereses legítimos durante la actuación administrativa, o a su representante o apoderado, expresamente facultado para recibir notificaciones. Dentro de los cinco días siguientes a la expedición del acto administrativo se enviará por correo certificado, para hacer la notificación personal, una citación a la última dirección que el

interesado o su representante o apoderado, hubieren dejado anotada al intervenir en la actuación, si no hubiere otro medio más eficaz de informarles y si no se hubiere notificado uno de ellos personalmente durante el lapso indicado arriba.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al propietario y a los demás interesados o a sus representantes o apoderados al cabo de cinco días del envío de la citación, o si no hubieren intervenido, o habiéndolo hecho, no figuraren en el expediente de direcciones para el envío de las citaciones, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho por el término de 10 días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

ARTÍCULO 551. Del recurso de reposición contra la resolución que imponga afectaciones. Contra la resolución que imponga afectaciones solo cabrá el recurso de reposición, el cual se tramitará conforme a las reglas contenidas en el Código Contencioso Administrativo. Contra las demás providencias dictadas durante la actuación administrativa no cabrán recursos.

ARTÍCULO 552. De la notificación de la providencia que resuelva el recurso de reposición. La providencia que resuelva el recurso de reposición se notificará en la forma prevista en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 553. Del registro de las afectaciones. Una vez en firme, la decisión contentiva de las afectaciones se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería. Las gestiones para obtener esta inscripción serán adelantadas directamente por las entidades en cuyo favor hayan sido impuestas; si hubieren sido impuestas a favor del propio municipio, las gestiones de inscripción serán adelantadas por Planeación Municipal. Los actos de inscripción realizados por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de Montería se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación.

ARTÍCULO 554. Del inventario de las afectaciones. Corresponde a Planeación Municipal llevar el inventario de las afectaciones, el cual incluirá la información cartográfica sistematizada y deberá mantenerse actualizado mediante el registro de avance de los procesos de afectación.

ARTÍCULO 555. De la prohibición de expedir licencias de urbanización, parcelación, loteo, construcción, modificación, ampliación o adecuación, con anterioridad al perfeccionamiento de las afectaciones. Cuando hayan sido definidas determinadas zonas de reserva conforme a los artículos anteriores, no se podrá expedir licencia de urbanización, parcelación, subdivisión, loteo, construcción, modificación, ampliación o adecuación sin antes efectuar y perfeccionar las afectaciones correspondientes, conforme a lo ordenado por la Ley 9ª de 1989, tomando como guía, el trazado vial, los diseños, las demarcaciones y en general la información que se posea en el momento de la afectación si la Secretaría de Planeación Municipal considerara que esa información fuere insuficiente o carente de la técnica o precisión requeridas para identificar con exactitud el área o el inmueble que se deba afectar, podrá ordenar durante la actuación de que trata el presente capítulo los levantamientos, trabajos o estudios, que considerare necesarios para el cumplimiento de su función.

Tampoco será posible adoptar reglamentaciones urbanísticas específicas, sin antes revisar y señalar las zonas de reserva vial y las demás sobre las cuales tuviere información. La Secretaría de Planeación informará sobre la solicitud de licencia a las entidades en cuyo favor se deba imponer la afectación, según la naturaleza de la zona de reserva, a fin de que tales entidades, si lo consideran necesario, se hagan parte en la actuación.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

Sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos establecidos por el presente Acuerdo y de los que exijan sus reglamentos mientras no se perfeccionen las afectaciones mediante su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la solicitud de licencia no se considera idónea y por tanto no podrá invocarse el silencio administrativo positivo, ni correrán entre tanto, los términos.

ARTÍCULO 556. De las compensaciones por causa de afectaciones. La entidad en cuyo favor haya sido impuesta una afectación, celebrará los contratos de que trata el penúltimo inciso del Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, teniendo en cuenta que las compensaciones por causa de la afectación estarán limitadas a la reparación justa, por el período comprendido entre el momento en que se inscriba la afectación y la fecha en que se adquiera la zona afectada, o se levante la afectación, o pierda efecto, siempre que se urbanice, parcelle o construya dentro del plazo de vigencia de la respectiva licencia o permiso. En general, la compensación estará condicionada a la ocurrencia real de perjuicio originado en la afectación y estará limitado en su cuantía por el contrato mismo conforme a avalúo que Catastro Municipal realice para ese efecto. El contrato de que trata el inciso anterior se denominará "Contrato de Compensación por Causa de Afectaciones" y se regirá por las normas de contratación de las entidades públicas. Las entidades públicas del orden municipal procurarán que se adquieran oportunamente las áreas afectadas y para que se hagan oportunamente las provisiones presupuestales necesarias tanto para el pago de precio de adquisición como para el pago del valor de las compensaciones por causa de afectaciones. Cuando las afectaciones hubieren sido impuestas a favor del Municipio, la Secretaría de Planeación Municipal se encargará de las funciones descritas en el inciso anterior así como de la tramitación de los contratos de compensación de que se está tratando.

ARTÍCULO 557. De la pérdida de efecto de las afectaciones. Las afectaciones de duración definida quedarán sin efecto, de pleno derecho, si el mueble no fuere adquirido durante la vigencia de la afectación por la entidad pública en cuyo favor haya sido impuesta.

ARTÍCULO 558. De las modificaciones a las afectaciones. Cualquier modificación o variación al trazado, diseño, localización o dimensiones a la zona afectada, tendrá que tramitarse en la misma forma de la afectación original y con las mismas formalidades establecidas para las afectaciones.

ARTÍCULO 559. De la sustitución de las zonas de reserva. Una vez perfeccionadas las afectaciones con ocasión de la ejecución de vías o de obras públicas en general, así como las afectaciones por motivo de control ambiental accesorias a tales obras, no subsistirán las zonas de reserva, las cuales quedarán subrogadas por las afectaciones correspondientes. Si el área fuere desafectada por cualquier razón distinta del vencimiento del término de que trata el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 y siempre que éste no fuere renovable conforme a la misma norma, la Secretaría de Planeación Municipal podrá establecer de nuevo la reserva, a fin de ser tenida en cuenta para futuras afectaciones.

ARTÍCULO 560. De las afectaciones viales. Se entiende por afectación vial la restricción impuesta a favor del municipio o de cualquier otra entidad pública a cuyo cargo esté la ejecución de una vía pública, que limita la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción, adecuación, modificación y ampliación en un inmueble determinado por causa de la ejecución de la mencionada vía. Dentro del área afectada quedará incluida la franja de protección ambiental requerida para las vías previstas, cuando de conformidad con las reglamentaciones específicas, ésta no forme parte de las cesiones obligatorias gratuitas. Corresponde a la

Secretaría de Planeación o a la entidad pública a cuyo cargo esté la ejecución de una vía pública, gestionar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería el perfeccionamiento de las afectaciones viales, mediante la elaboración de registros topográficos y diseños precisos que permitan elaborar correctamente la afectación y ajustar los prediseños contenidos en los actos de señalamiento de las zonas de reserva vial.

ARTÍCULO 561. Del levantamiento de las afectaciones viales y renuncia a la indemnización, por mutuo consentimiento entre la entidad en cuyo favor se haya impuesto la afectación y el titular del derecho a la indemnización. Por mutuo consentimiento la Secretaría de Planeación o la entidad en cuyo favor se haya impuesto una afectación vial, podrá solicitar su levantamiento, de una parte y de la otra el propietario podrá renunciar a la compensación, o a una porción de la misma, siempre que efectivamente el área objeto de desafectación sea transferida y entregada real y materialmente a la entidad pública interesada en ella, en los siguientes casos:

1. En lotes sin desarrollar, cuando a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal, mediando solicitud del propietario o urbanizador, sea técnicamente posible reemplazar con el sistema de vías locales de una urbanización, una afectación impuesta para la construcción de vías de la malla arterial, especialmente cuando se trata de diseño de intersecciones viales. En este caso, la afectación sólo se levantará una vez sea entregado el Sistema Vial Local con las especificaciones requeridas por el municipio, por parte de urbanizador. La interventoría corresponderá a la Secretaría de Infraestructura.
2. En lotes desarrollados, cuando a juicio de Planeación Municipal, previo concepto favorable de la Junta de Planeación Municipal y mediando solicitud del propietario o de quien solicite licencia de construcción, sea técnicamente posible reemplazar una afectación impuesta para la construcción de vías de la malla arterial, mediante ampliación y adecuación de las vías existentes y cesión gratuita de las áreas requeridas para la ampliación por parte de los propietarios interesados, especialmente cuando se trata de diseño de intersecciones viales. En este caso la afectación sólo se levantará una vez sea entregada la vía al municipio con la especificaciones requeridas. La interventoría corresponderá en principio a Planeación Municipal, pero podrá ser delegada en la Secretaría de Infraestructura.
3. En relación con la franja de control ambiental requerida para las vías arteriales y que forme parte de las mismas y por lo tanto quede sujeta a afectación, Planeación podrá solicitar el levantamiento de la afectación, cuando a juicio de esta oficina y mediante solicitud del propietario o urbanizador, sea posible ubicar la totalidad o parte de las zonas de cesión gratuita, para que cumplan funciones de control ambiental en la vía, cuando por la magnitud, la forma o las características del desarrollo no sean necesarias las zonas verdes.
4. Como parte de las estipulaciones del Régimen Concertado, en el cual participe la entidad en cuyo favor haya sido impuesta la afectación.

ARTÍCULO 562. De las afectaciones para la ejecución de obras y proyectos de recreación pública. Se entiende por afectaciones para la ejecución de obras públicas de infraestructura y proyectos recreativos públicos, la restricción impuesta a favor de las empresas y entidades públicas encargadas de la prestación de los respectivos servicios, la cual limita la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción, adecuación, modificación, ampliación e

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

intervención y ocupación del espacio público por causa de la ejecución de las mencionadas obras y proyectos.

ARTÍCULO 563. Del levantamiento de las afectaciones para obras y proyectos de recreación pública y renuncia a la indemnización, por mutuo consentimiento entre la entidad en cuyo favor se haya impuesto la afectación y el titular del derecho a la indemnización. Por mutuo consentimiento, de una parte, la entidad en cuyo favor se haya impuesto una afectación para obras y proyectos de recreación pública, podrá solicitar su levantamiento, y el propietario, de otra parte, podrá renunciar a la compensación, o a una porción de la misma, siempre que efectivamente el área objeto de desafectación sea transferida y entregada real y materialmente a la entidad pública interesada en ella, cuando a juicio de Planeación y por solicitud del propietario, urbanizador o constructor, sea posible computar dentro de las cesiones gratuitas de una urbanización, o como cesión al espacio público de un complejo arquitectónico, una parte o la totalidad de las áreas requeridas como zonas recreativas de uso público.

ARTÍCULO 564. De las afectaciones para la ejecución de obras de infraestructura y proyectos de servicios públicos. Se entiende por afectaciones para la ejecución de obras públicas de infraestructura y proyectos de servicios públicos, la restricción impuesta a favor de las empresa y entidades públicas encargadas de la prestación de los respectivos servicios, la cual limita la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción, adecuación, modificación, ampliación, ocupación e intervención del espacio público, por causa de la ejecución de las mencionadas obras públicas. Dentro del área afectada deberá quedar incluida la protección ambiental correspondiente.

ARTÍCULO 565. Del levantamiento de las afectaciones para la ejecución de obras de infraestructura y proyectos de servicios públicos y renuncia a la indemnización, por mutuo consentimiento entre la entidad que haya impuesto la afectación y el titular del derecho a la indemnización. Por mutuo consentimiento, de una parte de la empresa de servicios públicos correspondiente, el municipio de Montería, o la entidad en cuyo favor se haya impuesto una afectación para la ejecución de obras de infraestructura y proyectos de servicios públicos podrá solicitar su levantamiento, y el propietario, de otra parte, podrá renunciar a la compensación, o a una porción de la misma, siempre que efectivamente el área objeto de desafectación sea transferida y entregada real y materialmente a la entidad pública interesada en ella, cuando a juicio de Planeación Municipal por solicitud del propietario, urbanizador o constructor, sea posible computar dentro de las cesiones gratuitas de una urbanización, o como cesión al espacio público de un complejo arquitectónico, una parte o la totalidad de las áreas requeridas como zonas de servicios públicos, en razón a que, dada la magnitud y forma del desarrollo no se requieran las cesiones para zonas verdes o porque éstas se suplan con las áreas de control ambiental correspondientes.

De la legalización de desarrollos

ARTÍCULO 566. De la definición. La legalización es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, a dar la aprobación a los planos correspondientes y a expedir la reglamentación respectiva. La legalización implicará, cuando fuere el caso, la incorporación al perímetro urbano de los sectores del territorio municipal que comprendan las zonas, barrios, asentamientos, desarrollos o edificios legalizados y la regulación urbanística de los asentamientos humanos, salvo cuando expresamente se excluyan los usos urbanos en el acto de legalización.

ARTÍCULO 567. De la delegación en el Alcalde de Montería. Se delega en el Alcalde la potestad de ordenar la legalización de barrios, asentamientos y desarrollos en general, la cual será ordenada mediante decreto. Una vez ordenada la legalización, Planeación Municipal deberá iniciar y concluir el proceso de legalización con arreglo a lo previsto en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 568. De la forma que deben revestir los actos administrativos con los cuales culmina el proceso de legalización. El proceso de legalización culminará con resolución motivada de la Secretaría de Planeación Municipal mediante la cual se adoptará el régimen de usos y demás normas urbanísticas particulares de los barrios residenciales y desarrollos que se legalicen.

ARTÍCULO 569. De la iniciativa para el proceso de legalización. El proceso de legalización deberá iniciarse, continuarse y concluirse oficiosamente por la Secretaría de Planeación Municipal, sin embargo, cualquier entidad u organismo público o cualquier persona o grupo de personas que acredite interés jurídico podrá solicitar que se inicie la actuación y coadyuvarle e impulsarla, mediante escrito que se radicará en la Secretaría de Planeación Municipal y en el cual se indicará como mínimo, el nombre de quien lo suscribe, el interés jurídico que le asiste, el nombre y la localización aproximada del desarrollo cuya legalización se solicita, la zona administrativa donde se encuentra y el nombre de los barrios, desarrollos o fincas vecinas o colindantes. En el mismo escrito se podrán solicitar las pruebas que pueden servir a la finalidad buscada. Las personas jurídicas, a excepción de las entidades públicas del orden municipal, acompañarán al respectivo escrito la prueba idónea de sus existencia y representación legal, así como la prueba de quienes actúen como representantes o mandatarios. Se considera que tienen interés jurídico:

1. Los organismos de la administración y las entidades públicas de los órdenes nacional y departamental así como las personas de derecho privado y sin ánimo de lucro o instituciones de utilidad común, Juntas de Acción Comuna o de ediles o asociaciones cívicas que pretendan participar en la continuidad del mejoramiento progresivo de los asentamientos de desarrollo incompleto y demuestren por tanto su interés legítimo en la legalización.
2. Las autoridades de policía a las que corresponda el control del cumplimiento de las normas urbanistas.
3. Los propietarios, poseedores, arrendatarios y tenedores de inmuebles a cualquier título, sus representantes o mandatarios.
4. Los titulares de derechos reales sobre inmuebles y derechos derivados de promesas de venta o de documentos de los cuales se infiera obligación de transferir la propiedad, la tenencia o posesión y sus representantes o mandatarios.

ARTÍCULO 570. De las pruebas dentro del proceso de legalización. La Secretaría de Planeación Municipal ordenará las pruebas que considere procedentes acerca de la existencia y características del desarrollo o asentamiento, tales como:

1. Las que prueban su existencia, cuando se trate de desarrollos situados en áreas dentro de las cuales estén prohibidos los usos urbanos, o el suelo de vivienda como uso urbano, o el predominante dentro del desarrollo que se persigue legalizar.
2. La prueba o pruebas que considere procedentes acerca de la existencia de los asentamientos urbanos de vivienda de interés

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

social situados por fuera del área urbana, desarrollados por las organizaciones contempladas en el Artículo 62 de la Ley 9ª de 1989, cuando se trate de reglamentar los barrios legalizados por la citada norma.

3. El levantamiento topográfico de la zona, barrio, asentamiento o desarrollo, o el aporte de los planos del edificio o edificios, si fuere el caso.
4. La restitución aerofotogramétrica, cuando la dimensión del sector lo justifique técnica y económicamente.
5. Inspección ocular de los sectores donde se ubiquen los desarrollos que se pretenda legalizar, con el fin de determinar las características generales de los mismos.

ARTÍCULO 571. Del proceso de legalización. Corresponderá al Alcalde la reglamentación del proceso administrativo de legalización, con arreglo al presente acuerdo y a los principios y garantías tutelados por el Código Contencioso Administrativo. Si una vez surtido el proceso, no procede la legalización y ha mediado solicitud del interesado, se le comunicará la decisión negativa, contra la cual cabrán los recursos de reposición y de apelación ante el Alcalde de la ciudad, en concordancia con las normas pertinentes del Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 572. Del deber de comunicar. Cuando de la actuación iniciada para legalizar un barrio o desarrollo cuya legalización haya sido ordenada por acuerdo anterior al presente, o por la Ley 9ª de 1989, o por decreto del Alcalde en ejercicio de la delegación que por medio del presente acuerdo se le hace, se desprenda que hay particulares que puedan resultar afectados en forma directa, se les comunicará la existencia de la actuación y el objeto de la misma. Cuando de los registros que lleve la autoridad y de los documentos que obren en el expediente, resulte que hay terceros determinados que puedan estar directamente interesados en la resultas de la decisión, se les citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo a la dirección que se conozca si no hay otro medio más eficaz.

En estas actuaciones se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en los Artículos 14, 34 y 35 del Código Contencioso Administrativo, así como las demás disposiciones atinentes a la materia del Título I del citado estatuto, en concordancia con el ordenamiento contenido en el Acuerdo No. 3 de 1987.

ARTÍCULO 573. De la formación y examen de expedientes. Se formará un expediente con la actuación, cuya tramitación estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal. Cuando hubiere documentos relacionados con una misma actuación o con actuaciones que tengan el mismo efecto, se hará con todos un solo expediente al cual se acumularán, de oficio o a petición del interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad y tengan relación íntima con él para evitar así decisiones contradictorias. Cualquier persona tendrá derecho a examinar los expedientes en el estado en que se encuentren, y de obtener copias a su costa y certificados sobre los mismos, que se entregarán en un plazo no mayor de tres días.

ARTÍCULO 574. De la habilitación. La habilitación como instrumento de la transformación urbana es el conjunto de acciones adelantadas oficiosamente por la Administración para dotar a las áreas urbanas consideradas de desarrollo incompleto y que han sido legalizadas, de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, de una infraestructura vial y de servicios públicos apropiada y en general, de las obras que garanticen la aptitud de las estructuras. Los actos administrativos mediante los

cuales se legalicen desarrollos urbanos o se incorporen nuevas áreas urbanas como resultado del proceso de legalización tendrán un capítulo especial destinado a establecer las deficiencias del desarrollo legalizado, tanto en materia de servicios públicos, como en la proporción y calidad del espacio público, su infraestructura y equipamiento.

Con base en lo que se establezca conforme a lo dispuesto en el inciso anterior, se elaborará un plan de habilitación que incluirá las metas urbanísticas que se deben cumplir para adecuar la estructura urbana del asentamiento o desarrollo a los requerimientos de las normas establecidas en este Acuerdo y se indicarán las acciones de habilitación aconsejables, así como su orden lógico y prioridad.

ARTÍCULO 575. De las áreas objeto de habilitación. Las áreas destinadas a beneficiarse con programas de habilitación se dividen en dos categorías:

1. Áreas de desarrollo incompleto de condición crítica: Se consideran áreas de desarrollo incompleto de condición crítica, aquellas con presencia de asentamientos carentes de uno o varios de los servicios públicos indispensables, o que se encuentren amenazados por situaciones de riesgo.
2. Áreas de desarrollo incompleto de situación estable. Se consideran áreas de desarrollo incompleto de situación estable, aquellas que presentan deficiencias o interrupciones frecuentes en la prestación de algunos servicios, o aquellas en las cuales el proceso de subdivisión del espacio en lotes, parcelas o viviendas, no hay contado con la aprobación respectiva, sin que se adviertan otras deficiencias distintas de las derivadas de la escasez o falta de idoneidad de los espacios públicos.

La clasificación anterior tiene como fin el de servir de criterio para sustentar la definición de prioridades al seleccionar las zonas que se beneficien con programas de habilitación.

ARTÍCULO 576. De los programas de habilitación. Las acciones se adelantarán a través de programas de habilitación que la administración municipal deberá instrumentar, en lo posible, una vez oído el concepto de los representantes de las Juntas de Acción Comunal y ediles pertenecientes a los sectores involucrados, para que al tener en cuenta los anhelos de las comunidades afectadas por las deficiencias de la estructura urbana, ello permita contar con importantes elementos de juicio, con el objeto de acertar en la definición de las prioridades que se determinen para la ejecución de las obras públicas que forman parte del respectivo programa de habilitación.

ARTÍCULO 577. De las fases de habilitación. Para efectos de la ejecución de los programas a que hace referencia el artículo anterior, se consideran tres fases de habilitación:

1. Fase primaria: Corresponde a las acciones de emergencia para suministrar los servicios públicos básicos, entre los que se destacan los siguientes:
 - a. Obras de prevención de desastres en áreas de riesgo.
 - b. Acueducto por pilas públicas o tanques.
 - c. Cunetas y redes básicas de desagües de aguas negras y lluvias conectadas en lo posible a redes generales de la ciudad.
 - d. Alumbrado público y redes para servicios domiciliarios de energía eléctrica.
 - e. Teléfonos públicos
 - f. Vía principal de penetración

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

- g. Erradicación, reubicación interna o protección de edificaciones emplazadas en condiciones o localización inaceptables.
 - h. Movimiento de tierras y obras en general para la definición, protección y adecuación del espacio público.
2. Fase secundaria. Corresponde a las acciones encaminadas a lograr:
- a. Prestación de servicios públicos domiciliarios. (Acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica, gas, teléfonos).
 - b. Accesibilidad de los predios a las zonas viales.
 - c. Construcción de obras civiles de protección.
 - d. Adecuación, producción, incremento construcción y amoblamiento del espacio público, en especial las vías y las áreas recreativas.
3. Fase terciaria o de regularización. La regularización es la última fase de la habilitación y consiste en emprender y ejecutar las acciones necesarias para equipar las condiciones y características de la estructura urbana de propiedad pública en los sectores beneficiados con programas de habilitación, con las del promedio del resto del área urbana, o al menos con las mínimas exigidas.

ARTÍCULO 578. De los programas de mejoramiento urbano de desarrollos ilegales. El conjunto de acciones compuestas por la gestión de legalización y los programas de habilitación y regularización conforman lo que se denomina un Programa de Mejoramiento Urbano de Desarrollos Ilegales.

Los Programas de Mejoramiento Urbano en desarrollo que sean objeto de legalización deberán involucrar a las urbanizaciones responsables para que den cumplimiento a sus obligaciones urbanísticas.

PARÁGRAFO: Se faculta al Alcalde de Montería para que reglamente el procedimiento que permita el cumplimiento de lo dispuesto. Estableciendo la graduación necesaria de los deberes de dichos urbanizadores.

ARTÍCULO 579. De la selección de zonas. La selección de las zonas para adelantar prioritariamente las acciones de habilitación se hará, ante todo, para beneficiar desarrollos incompletos de condición crítica, se tendrán en cuenta, además, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Las políticas de desarrollo urbano.
2. Las posibilidades técnicas de las empresas de servicios públicos.
3. El número de familias beneficiadas en relación con cantidades constantes de inversión pública.
4. La antigüedad de los desarrollos existentes.
5. Las condiciones de estabilidad.
6. La localización de los desarrollos.
7. El tipo de servicios requeridos y las necesidades en cuanto a prestación de servicios.
8. La organización y potencial de colaboración de las comunidades beneficiarias con los programas de habilitación.

ARTÍCULO 580. Del procedimiento para el desarrollo de programas de habilitación. La Secretaría de Planeación Municipal, en coordinación con las empresas de servicios públicos, previo concepto de la Comisión de Mejoramiento Urbano, seleccionará las áreas donde se adelantarán los programas de habilitación e identificará las acciones prioritarias, de manera acorde con las

previsiones presupuestales dentro de las cuales se enmarcan las inversiones en cada vigencia. En la primera quincena del mes de Mayo de cada año, la Secretaría de Planeación Municipal presentará los programas de habilitación. Las distintas entidades incorporarán en los anteproyectos de presupuesto las partidas correspondientes para la ejecución de las respectivas obras dentro de los programas de habilitación.

En caso contrario, sus representantes legales deberán explicar por escrito a la Secretaría de Planeación Municipal las razones para haberse abstenido.

ARTÍCULO 581. De la integración de la Comisión de Mejoramiento Urbano. La Comisión de Mejoramiento Urbano estará integrada así:

1. El secretario de Planeación Municipal o su delegado. El delegado asistirá con voz pero sin voto, cuando presida el primero de los nombrados y en ausencia de éste, presidirá la sesión.
2. El secretario de Gobierno o su delegado.
3. El gerente de PROACTIVA o su delegado.
4. El gerente de ELECTROCOSTA o su delegado.
5. El gerente de Surtigas o su delegado.
6. El gerente de la concesión de Parques o su delegado.
7. El gerente de Aseo Total o su delegado.
8. El secretario de Infraestructura o su delegado.

Podrán asistir con voz, los funcionarios de otras dependencias públicas, los representantes de los gremios consultores del gobierno y los representantes de las Juntas de Acción Comunal, los ediles y las asociaciones comunitarias y de vecinos, que el Alcalde invite a las sesiones que específicamente determine.

Es atribución del Alcalde reglamentar el funcionamiento de la Comisión. Corresponde a Planeación Municipal, iniciar, coordinar e impulsar los procesos de habilitación y preparar los estudios y recomendaciones relativos a las acciones que deban emprenderse.

ARTÍCULO 582. Del concepto de la Secretaría de Planeación Municipal previo a la adquisición de inmuebles por parte de las entidades públicas que pretendan adelantar programas de vivienda en dichos inmuebles. Antes de adquirir o destinar lotes para adelantar planes y programas de vivienda, o de celebrar cualquier tipo de contrato que implique la utilización de un inmueble determinado para dichos planes y programas, estas entidades deberán obtener el concepto previo y favorable la Secretaría de Planeación Municipal, de manera que se garantice el cumplimiento de lo dispuesto en la última parte del Artículo 50 de la Ley 9ª de 1989. El incumplimiento de lo aquí dispuesto, por parte de las entidades públicas mencionadas en el artículo anterior, las hará responsables de los perjuicios que se irroguen a terceros, o al municipio de Montería, derivados de los errores que sean imputables a la omisión de la obligación de consultar previamente con la Secretaría de Planeación Municipal la adquisición de inmuebles, con arreglo a lo dispuesto en el presente artículo.

De las cesiones públicas obligatorias

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

ARTÍCULO 583. De las cesiones obligatorias gratuitas como formas de producción de espacio público. Las cesiones obligatorias gratuitas son formas de producir espacio público a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización o por construcción.

ARTÍCULO 584. De las cesiones obligatorias que forman parte del patrimonio de los bienes de uso público en el municipio. Dentro de las cesiones obligatorias gratuitas, se destacan aquellas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de la ciudad. Serán cesiones obligatorias gratuitas con destino a incrementar el patrimonio de bienes de uso público, las siguientes:

1. Todas aquellas cesiones al espacio público que determinan la vialidad de un proyecto urbanístico específico, como son las vías locales, las cesiones tipo A para zonas verdes, comunales y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo, independientemente de si existen o no zonas de reserva en el predio.
2. En los predios afectados por vías del plan vial arterial son de cesión gratuita a espacio público, además:
 - a. Las zonas de protección ambiental de las vías del plan vial arterial, no incluidas como parte de la sección transversal de la vía, deducida la porción de ellas computable como zona de cesión tipo A.
 - b. Una proporción del área bruta del terreno a urbanizar, para el trazado de la vía arterial. El monto de las indemnizaciones a las que se refiere el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, por causa de las afectaciones viales, deberá disminuirse de manera que al establecerlo se tenga en cuenta la cuota de cesiones obligatorias gratuitas de que trata el presente numeral, las cuales no pueden ser fuente de obligaciones indemnizatorias a cargo del Estado. Las demás cesiones para el uso público de propiedad pública, serán objeto de negociación o expropiación entre los particulares y las entidades públicas, siguiendo los procedimientos establecidos por el capítulo 3º de la Ley 9ª de 1989.

ARTÍCULO 585. De la escritura de constitución de urbanizaciones, barrios o desarrollos urbanísticos. En la escritura pública de constitución de urbanizaciones, barrios o desarrollos urbanísticos aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal, se deberá incluir una cláusula que exprese que este acto, por sí mismo, implica la cesión obligatoria gratuita al municipio de Montería de las áreas públicas. Las áreas públicas objeto de este tipo de cesión deberán ser demarcadas por localización, alinderación y amojonamiento con base en el plano aprobado por Planeación Municipal en la escritura pública y el urbanizador tendrá la obligación de avisar a Planeación Municipal para que concurra a firmar la escritura en señal de aceptación. Una vez la escritura sea registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, esta entidad procederá a abrir los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a cada una de las cesiones respectivas.

La ejecución y entrega de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, sobre las zonas de cesión obligatorias, deberán ser garantizadas por éste mediante póliza de seguros cuyo valor se determinará de acuerdo al procedimiento que más adelante se establece. El término de la póliza será igual al de la vigencia de la respectiva licencia más tres (3) meses.

Esta garantía deberá amparar además la entrega de los parques con su dotación y equipamiento antes de la entrega material de las unidades de vivienda a los residentes.

Sin la constitución de la póliza, que se protocolizará con la escritura pública de constitución de la urbanización, el Procurador de Bienes no podrá firmar la aceptación de las cesiones que allí constan.

ARTÍCULO 586. De los proyectos urbanísticos de un solo lote o superlote.

Sin perjuicio de lo preceptuado en el artículo anterior, cuando el proyecto urbanístico se refiera a un solo lote o superlote destinado a una unidad inmobiliaria y no se haya otorgado la escritura pública de constitución de la urbanización, deberá constituirse una póliza que garantice tanto la constitución de la urbanización por escritura pública y su inscripción en el registro, como la ejecución y entrega de las obras y las dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias. Esta garantía será requisito para el otorgamiento de la licencia de construcción.

ARTÍCULO 587. De la entrega provisional de las cesiones públicas obligatorias. En caso que el urbanizador haya hecho entrega provisional de las zonas de cesiones obligatorias gratuitas al municipio, Planeación Municipal procederá a requerirlo para que, en un término no superior a ocho (8) días calendario, otorgue la escritura pública correspondiente. Si el urbanizador no atiende el requerimiento de la Procuraduría de Bienes del municipio, ésta procederá a verificar, con fundamento en el acta de entrega provisional y el plano de urbanismo aprobado por Planeación, la exactitud y estado de las zonas de cesión obligatorias entregadas, incorporando aquellas que no lo fueron, y haciendo la declaración de propiedad pública, mediante escritura pública que será debidamente registrada.

ARTÍCULO 588. De la verificación de zonas de cesión. En los casos de entregas inconclusas, determinadas en el artículo anterior, cuando la Procuraduría de Bienes, en los estudios documentales antecedentes a la inspección de las zonas encuentre diferencias en las áreas y en los usos, entre los que consta en el acta provisional, el plano y la zona física, procederá a dejar constancia de las diferencias encontradas y titulará las zonas de cesión sin perjuicio de las acciones legales que deberá iniciar para la recuperación de las zonas afectadas o su legalización.

ARTÍCULO 589. De la propiedad pública de las cesiones. Una vez que, como consecuencia del cumplimiento del urbanizador en la escritura de cesiones obligatorias gratuitas, se haya realizado la diligencia de toma de posesión sobre las zonas de cesión señaladas en el plano urbanístico aceptado por Planeación Municipal, se procederá a otorgar la escritura pública a favor del municipio, en la cual se deberá declarar la propiedad pública sobre las zonas cuya posesión ha sido tomada, y a protocolizar el plano y el acta de toma de posesión respectiva. La escritura correspondiente deberá ser debidamente registrada.

ARTÍCULO 590. Del recibo de las obras de urbanización. Una vez construidas las redes y obras de infraestructura de servicios públicos, la autoridad a quien se asigne esta función, efectuará el recibo de las obras de urbanización en forma efectiva con las correspondientes escrituras.

ARTÍCULO 591. De la inspección de las zona de cesión. La inspección de las zonas de cesión la realizará Planeación Municipal. En los desarrollos que se ajusten a lo previsto en el Artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y a lo dispuesto en este decreto, la diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la Secretaria de Planeación. Dicha fecha será señalada y comunicada dentro de los

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

cinco (5) días siguientes al registro de la escritura pública de constitución de la urbanización.

PARÁGRAFO: Para obtener la licencia de construcción, en los casos de proyectos urbanísticos de un solo lote o superlote, destinados a una unidad inmobiliaria sobre los cuales no se haya otorgado la escritura de constitución de la urbanización, deberá suscribirse un acta de compromiso con Planeación Municipal que se anexará a la garantía antes mencionada. El término de esta garantía será igual al de la respectiva licencia y tres (3) meses más.

Planeación Municipal efectuará el acta en el plazo de cinco (5) días siguientes a la radicación de la solicitud de hacer el acta de compromiso. La firma del acta de inspección y de compromiso y la constitución de la garantía se hará antes de la iniciación de las obras de urbanismo. Sin el cumplimiento de este requisito no se podrá expedir la licencia de construcción para el desarrollo.

ARTÍCULO 592. De la escritura y entrega de las zonas de cesión. Una vez terminadas las obras de urbanismo, el propietario del predio objeto de la licencia de urbanización deberá hacer entrega material y definitiva, total o por etapas, de las zonas de cesión. Para tal efecto, deberá realizar la escrituración de las mismas con su correspondiente inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Para efectuar tal entrega de las zonas de cesión de uso público, el interesado deberá presentar los documentos pertinentes ante Planeación, la cual procederá a recibirlas materialmente en la fecha y hora que para el efecto se señale. De esta diligencia se levantará la correspondiente acta. La tradición de las zonas de cesión se hará mediante la inscripción de la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. De dicha escritura hará parte el acta de recibo de que trata el artículo anterior.

ARTÍCULO 593. De los requisitos para la entrega de obras. Para la entrega de las obras en las zonas de cesión y dentro del término de vigencia de la garantía constituida, el urbanizador, junto con la solicitud de recibo a Planeación deberá presentar lo siguiente:

1. Constancia de entrega y recibo de las obras de urbanismo firmadas por las empresas prestadoras de los servicios públicos correspondientes; y constancia de entrega y recibo de las vías a cargo del urbanizador.
2. Presentación de una póliza que garantice la estabilidad de las obras, realizadas en las zonas de cesión por cinco (5) años.
3. Constancia de la visita de inspección de Planeación, donde se exprese que las obras en construcción, adecuación y dotación de los parques se encuentran conformes con el proyecto o esquema que hace parte de la licencia de urbanismo o de la licencia integral.

ARTÍCULO 594. Del valor de las pólizas. Las garantías previstas en este decreto ampararán, según el caso, la construcción, dotación y entrega de las obras proyectadas para las zonas de cesión; la obligación de constitución de la urbanización cuando se trate de desarrollos urbanísticos de un solo lote o superlote, y la estabilidad y buena ejecución de las obras de urbanismo. El valor de las pólizas se calculará de la siguiente manera:

1. Para la estabilidad y buena ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento previstas en el artículo anterior, una garantía equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor total de las obras.
2. Para la ejecución y entrega de las obras y la dotación de las zonas de cesión previstas en el artículo denominado "Escritura

de constitución de urbanizaciones, barrios o desarrollos urbanísticos" de este Acuerdo, una garantía equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor total de las obras.

3. Para el cumplimiento de la obligación de constituir la urbanización por escritura pública y su registro, en el caso de proyectos urbanísticos de un solo lote o superlote, una garantía equivalente al treinta por ciento (30%) del valor correspondiente al avalúo catastral del lote objeto de la urbanización.

ARTÍCULO 595. De las entregas anticipadas de cesiones. Los dueños de predios sin urbanizar podrán poner al municipio, o éste a ellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que se recibirán a buena cuenta de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando resulten convenientes para proyectos de interés comunitario incluidos en el Plan de Desarrollo.

En este evento la Secretaría de Planeación Municipal efectuará el recibo del área o las áreas cedidas, indicando su destino, y procederá a efectuar, con el dueño, el otorgamiento, de la escritura pública de cesión anticipada y sus correspondientes inscripciones en el registro.

ARTÍCULO 596. De la entrega de zonas de cesión para servicios comunales.

La Secretaría de Planeación Municipal, en ejercicio de la facultad de administración de las zonas de cesión, determinará a cuál o cuáles de las juntas, asociaciones, ligas u otras formas asociativas comunitarias, sin ánimo de lucro, de las que solicitan áreas en zonas de cesión para la construcción de servicios comunales o equipamiento comunal público se le entregará el terreno mediante la contratación prevista en la Ley.

ARTÍCULO 597. De las reglas especiales para el uso de las zonas de cesión.

Para la entrega y el uso de las zonas de cesión comunales se tendrá en cuenta las siguientes reglas:

1. Cuando en el plano urbanístico aceptado de un desarrollo se hubieren discriminado las zonas comunales y las zonas verdes, Planeación Municipal, podrá variar su distribución siempre que se conserve el carácter y porcentaje de zonas verdes y servicios comunales.
2. La Secretaría de Planeación antes de la contratación y la entrega de las zonas de cesión solicitadas para equipamiento comunal, en los casos en los que aparezcan en el plano del proyecto urbanístico porciones de terreno destinadas a zonas verdes y servicios comunales, sin que estén delimitadas las áreas respectivas, deberá establecer la parte de la zona destinada a verde y la parte susceptible de ser construida. De la definición se dejará constancia en un acta de delimitación en el cual se indicarán las áreas resultantes. Esta acta se inscribirá en la cédula correspondiente del Registro Único del Patrimonio Inmobiliario del Municipio.
3. En las zonas que tienen asignado uso para servicios comunales, se podrá construir entre otras, una o varias de las siguientes instalaciones:
 - a. Culturales
 - b. Religiosos (capillas)
 - c. Deportivos en espacios cerrados o construidos
 - d. De salud (Centro de Salud)
 - e. Centros de atención al menor, como guarderías, e instalaciones de las entidades de asistencia social.
 - f. Salones comunales

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

- g. Centros integrales comunales
- h. Centros de atención inmediata

Esta aplicación no estará limitada por las asignaciones específicas señaladas en el plano urbanístico respectivo.

En ningún caso, el área destinada a los servicios antes enunciados, podrá corresponder a más del 40% del área total de cesión Tipo A, para lo cual siempre se indicará que las construcciones y sus anexidades deberán concentrarse en el porcentaje de área entregada.

PARÁGRAFO: En los casos en que el plano urbanístico respectivo se señalen zonas verdes, sin que existan zonas comunales, aquellas podrán entregarse para construcción de equipamiento comunal previa de determinación de Planeación Municipal, en la cual se indicarán la zona y la ubicación de la construcción.

ARTÍCULO 598 De la aprehensión de las zonas de cesión. Cuando el urbanizador no cumpliera con la entrega y enajenación de las zonas de cesión, la Secretaría de Planeación tomará las medidas que sean necesarias para garantizar su escrituración y registro, y procederá a tomar posesión de dichas zonas.

ARTÍCULO 599. De las áreas de cesión para la conformación del sistema vial local y la malla intermedia vial de la ciudad. Corresponde a la red vial al interior de los barrios de la ciudad, que se constituye en el soporte estructural, subyacente y flexible del sistema vial urbano. Está conformada por dos retículas complementarias, la primera, de 200 metros por 200 metros aproximadamente y se adapta a la topografía y a la morfología urbana adyacente, garantizando la conectividad total y la continuidad del sistema local vehicular con la malla vial arterial, y la segunda, complementaria de la anterior, será de 100 metros por 100 metros aproximadamente de circulación peatonal continua y circulación vehicular restringida. En todo terreno en proceso de urbanización se deberá tener con carácter obligatorio la implementación del sistema de malla intermedia en la definición del sistema vial principal o interbarrios que estructure el conjunto de vías locales de la urbanización, las cuales deben ceder a título gratuito el área requerida para la conformación del sistema vial local de uso público, el cual debe cumplir con las siguientes características generales:

1. Que constituya una malla vial vehicular continua, conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
2. Que los accesos de las vías locales y a las del plan vial arterial sean planteados de acuerdo con las normas y especificaciones técnicas sobre la materia.
3. Que exista acceso de las vías locales a las zonas verdes y comunales.
4. Que las áreas delimitadas por vías locales de uso público o del plan vial no sean superiores a las proporciones que determinará la aplicabilidad del sistema de mallas intermedias que tendrá como promedio de manejo las cuatro (4) hectáreas, cuando se trate de desarrollos residenciales en áreas de expansión, para áreas al interior del perímetro urbano deberá ser más flexible, dependiendo de las circunstancias específicas y el nivel de consolidación del sector.
5. Que el sistema vial local prevea soluciones conjuntas para el tráfico vehicular, peatonal, ciclorutas, alamedas u otros, con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento de conformidad con las normas vigentes que regulen la materia.

PARÁGRAFO: La definición de secciones transversales de zonas viales y sus diseños se pueden verificar en el anexo de sistema vial.

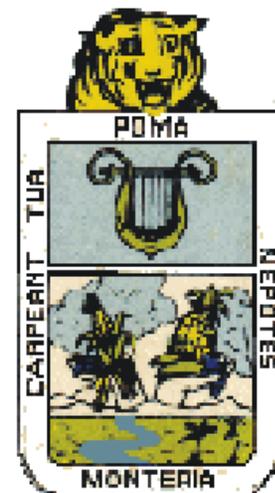
ARTÍCULO 600. De las áreas de cesión para la recreación pública y equipamiento comunal. En todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder a título gratuito el área requerida para la conformación de los sistemas de recreación y equipamiento comunal público de uso general para la ciudad, según los parámetros que para el efecto se determinen en los reglamentos específicos de este acuerdo.

PARÁGRAFO: La proporción de cesión obligatoria de uso público por tratamientos, en áreas urbanas y de expansión se determina en el capítulo de tratamientos, así como lo relacionado con:

1. Criterios para la graduación
2. Localización de áreas de cesión
3. Características
4. Especificaciones técnicas de obras en espacio público

Los sistemas conformados por estas cesiones de clasifican así:

1. Sistema Recreativo: Constituido por parques, zonas verdes, plazas, plazoletas, campos deportivos y similares.
2. Sistema de Equipamiento Comunal Público. Constituido por instalaciones de servicio comunitario, de producción y mercadeo de uso comunitario e instalaciones de servicio comunitario, de producción y mercadeo de uso comunitario e instalaciones de servicios públicos.



PARTE CUARTA

COMPONENTE RURAL

ARTÍCULO 601. De los objetivos generales. Son objetivos de ordenamiento territorial para el suelo rural, los siguientes:

1. Integrar funcionalmente el territorio rural a la vida económica, social y cultural del municipio.
2. Asegurar el mantenimiento de la riqueza escénica, biótica, cultural y garantizar el mantenimiento de la oferta hídrica actual y futura de las áreas rurales.
3. Conservar los modos de vida rurales y fortalecer las áreas rurales, manteniendo su participación y su especialización funcional en el balance territorial del municipio, promoviendo la aprobación colectiva y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y de los servicios ambientales, como base principal del desarrollo rural.
4. Equilibrar espacial y funcionalmente los procesos de conservación y aprovechamiento de los recursos naturales, controlando y orientando la ocupación de las áreas rurales, de manera acorde con las potencialidades y restricciones del territorio.
5. Mejorar la calidad de vida de las comunidades rurales, propiciar el desarrollo sostenible de las actividades y usos propios del medio rural y estructurar el sistema de asentamientos rurales como base socioeconómica del territorio rural.
6. Integrar el territorio rural al sistema de planeación del municipio y al sistema regional, desde la base del reconocimiento y fortalecimiento de su función regional, acorde con su realidad social y ambiental.

ARTÍCULO 602. De las estrategias generales. Para alcanzar los objetivos propuestos, las estrategias para el ordenamiento territorial en el suelo rural, son:

1. Promover el intercambio socioeconómico y ambiental entre las áreas rurales y urbanas, recíprocamente enriquecedor y acorde con las necesidades y potenciales de cada área.
2. Proteger los elementos claves de la riqueza escénica, biótica y cultural de las áreas rurales, promover su adecuada incorporación al proceso de ocupación y transformación del territorio y proteger integralmente las áreas de conservación, las zonas de recarga de acuíferos, las áreas de núcleos y cinturones de condensación, los nacimientos y rondas de los cursos de agua.
3. Asignar usos y dotaciones de un modo cualitativa y cuantitativamente propicio a la conservación y mejoramiento de los modos de vida rurales.
4. Distribuir espacialmente los usos y funciones de modo que se mantenga la integridad y funcionalidad de los procesos ecológicos, socioeconómicos y se propicie su armónica interacción.

5. Dotar las áreas rurales con las infraestructuras, equipamientos y tecnologías apropiadas, según las necesidades identificadas y distribuidas de acuerdo con la especialización funcional de los distintos asentamientos.
6. Reconocer los procesos y tendencias de ocupación y transformación del territorio rural, planteando escenarios futuros socioeconómicamente viables a escala local, subregional y posicionar el área rural del municipio de Montería dentro del contexto regional, fortaleciendo su papel dentro de dicho ámbito en correspondencia con su estructura ecológica y socioeconómica.

ARTÍCULO 603. De las estrategias ambientales del componente rural del Plan de Ordenamiento Territorial. Las estrategias globales se refieren al quehacer dentro del proceso de manejo integral de los recursos naturales del área municipal.

Las estrategias estarán orientadas a:

- a. La preservación o protección
- b. La prevención
- c. La adecuación y producción
- d. La recuperación
- e. La producción

ARTÍCULO 604. De los objetivos ambientales rurales. Estos objetivos están orientados a buscar en el mediano y largo plazo, efectos ambientales positivos:

1. Efectos reguladores de la vegetación en ciclo hidrobiológico.
2. Protección del suelo de los efectos de la erosión.
3. Mejoramiento de los márgenes de producción y minimización de los costos de recuperación de suelos.
4. Efectos reguladores a largo plazo de las condiciones hidrobiológicas y climáticas.
5. Mejoramiento de la calidad y cantidad del agua de escorrentía.
6. Sostenibilidad de los atributos productivos de los suelos.
7. Sostenimiento de la biodiversidad.

ARTÍCULO 605. De los programas para el desarrollo ambiental. Programa de apoyo institucional.

1. Programa de manejo de cobertura vegetal.
2. Programa de apoyo a las actividades de producción.
3. Programa de manejo de suelos, control de erosión.
4. Programa de apoyo al saneamiento ambiental.

ARTÍCULO 606. Del programa de apoyo institucional – Proyectos. Este programa pretende apoyar a las instituciones coparticipes en la ejecución del mismo, se espera lograr un buen posicionamiento ante las instituciones y mejorar el ambiente de participación institucional, se realizará a través de los siguientes proyectos:

- a. Elaboración de un sistema de información ambiental, mediante la utilización de un sistema de información geográfica (SIG) y de un software creado para el efecto.

- b. Construcción de viveros permanentes y transitorios.
- c. Capacitación para la organización y participación comunitaria para el manejo ambiental de la microregión.
- d. Construcción de zoológicos y estaciones de repoblamiento animal.
- e. Aislamiento de zonas de reservas, ya sean naturales, forestales o protectores, parcelas demostrativas,

ARTÍCULO 607. Del programa de manejo de cobertura vegetal y revegetalización protectora. Este programa pretende mejorar las condiciones ambientales de las comunidades, incentivando actividades de reforestación y repoblación vegetal en zonas de alta fragilidad, estas actividades se han clasificado en los siguientes proyectos:

- a. Establecimiento de reforestación protectora
- b. Establecimiento de fajas protectoras de cauces y arroyos
- c. Establecimiento de bosques comunales dendroenergéticos
- d. Establecimiento de cercas vivas.

ARTÍCULO 608. Del programa de apoyo a las actividades productivas. Este programa pretende mejorar las condiciones de producción económica de las comunidades, incentivando actividades de reforestación con fines comerciales o multipropósito en zonas que eventualmente pueden necesitar de apoyo crediticio, y mecanismos de comercialización. Estas actividades se han clasificado en los siguientes proyectos:

- a. Establecimiento de bosques productores
- b. Establecimiento de sistemas agroforestales
- c. Establecimiento de plantación de palma

ARTÍCULO 609. Del programa de manejo de suelos y control de erosión. Este programa está orientado a mitigar el deterioro ambiental de algunos sectores deteriorados, mediante la construcción de obras de control de erosión, elaboración de abonos orgánicos y adecuación de tierras, se requiere de bajos niveles de cofinanciación. Se han dividido en varios proyectos así:

- a. Establecimiento de barreras rompevientos
- b. Construcción de trinchos y gaviones en piedra y malla
- c. Limpieza de canales y caños
- d. Construcción de banquetas y zanjas de absorción
- e. Construcción de acequias de desviación
- f. Construcción de abonos orgánicos en fosas (compost)

ARTÍCULO 610. Del programa de saneamiento ambiental. Este programa requiere de altos niveles de cofinanciación, se formula como actividades de apoyo de saneamiento básico. Se espera mejorar las condiciones ambientales de la comunidad especialmente en lo que respecta al mejoramiento de la calidad del agua, se dividen en varios proyectos, así:

- a. Construcción de estufas de leña eficientes, autopurificantes de agua.
- b. Construcción de letrinas y pozos de agua.
- c. Construcción de pequeños filtros de agua o galerías filtrantes

ARTÍCULO 611. De la zonificación de usos en el suelo rural. Para la definición del régimen de usos en el suelo rural, éste se divide en las siguientes zonas:

1. Áreas protegidas rurales
2. Áreas para la producción rurales
3. Centros poblados rurales

4. Corredores viales

ARTÍCULO 612. De los usos rurales, definiciones e infraestructura asociada

Para efectos del régimen de usos en las distintas clases de suelo rural, se adoptan las siguientes definiciones:

USOS	DEFINICIÓN	INFRAESTRUCTURA ASOCIADA
Recreación Activa	Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.	La recreación activa implica equipamientos tales como: albergues, estadios, coliseos, canchas y la infraestructura requerida para deportes motorizados, instalaciones deportivas, y parqueaderos asociados.
Recreación pasiva	Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento, el disfrute escénico y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales no se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.	Senderos, miradores y el mobiliario propio de las actividades contemplativas; parqueaderos asociados.
Ecoturismo	Turismo centrado en el disfrute escénico y la contemplación de los elementos naturales	Albergues asociados a actividades ecoturísticas, zonas de campismo
Agrícola	Establecimiento de cultivos transitorios o permanentes diferentes de los forestales.	Cultivos, huertas, cercados, vallados, infraestructura de riego, composteras, bodegas y silos para almacenamiento a pequeña escala.
Pecuario	Cría y aprovechamiento de especies animales domésticas.	Pasturas, cultivos de forraje, infraestructura de riego; porquerizas, establos e instalaciones para ordeño, galpones para aves, corrales, apiarios, cercados, bodegas para insumos y productos pecuarios.
Agroforestal	Establecimiento y aprovechamiento combinado de especies forestales junto con cultivos a actividades pecuarias.	Cultivos transitorios o pasturas combinados con cultivos forestales; viveros, cercados, infraestructura de riego, instalaciones para almacenaje de productos e insumos agrícolas, pecuarios y forestales.
Forestal Protector	Establecimiento de plantaciones para la protección o recuperación de los recursos naturales renovables, de las cuales se puede hacer aprovechamiento indirecto (el de productos no maderables).	Viveros; infraestructura de control de incendios; obras físicas de control de erosión; obras físicas de regulación de torrentes. Plantaciones forestales y revegetalizaciones, restauración ecológica, instalaciones para el aprovechamiento de productos forestales no maderables.
Forestal productor	Establecimiento de plantaciones forestales y su aprovechamiento directo o indirecto (productos maderables o no maderables del bosque) condicionado al mantenimiento del efecto forestal protector.	Viveros; Infraestructura de control de incendios; obras físicas de control de erosión; obras físicas de regulación de torrentes. Plantaciones forestales y revegetalizaciones. Instalaciones para el aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales.
Forestal productor	Establecimiento de plantaciones forestales para el aprovechamiento directo o indirecto (productos maderables o no maderables del bosque).	Viveros; Infraestructura de control de incendios; obras físicas de control de erosión; obras físicas de regulación de torrentes. Plantaciones forestales para el aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales; parqueaderos asociados.
Agroindustrial	Actividad transformadora que incorpora productos agropecuarios como principales materias primas.	Instalaciones para la producción agropecuaria industrializada (galpones avícolas, porquerizas, establos industriales) o instalaciones de tipo industrial (no artesanal) para la transformación primaria de productos agropecuarios locales; parqueaderos asociados.
Industrial (manufacturero de bebidas y alimentos)	Actividad transformadora que incorpora otras materias primas principales distintas a productos agropecuarios.	Instalaciones de tipo administrativo para almacenamiento, procesamiento y transformación, parqueaderos asociados.
Industrial minero	Aprovechamiento directo de los recursos minerales o transformación primaria de los mismos.	Canteras, tolvas, hornos para derivados minerales, molinos de piedra. Instalaciones de tipo administrativo asociadas a la explotación minera. Viveros y demás obras e instalaciones asociadas a procesos de recuperación morfológica y ambiental; parqueaderos asociados.
Comercial de vereda (pequeño, al por menor)	Mercadeo de alimentos y otros productos básicos (canasta familiar) al pormenor, asociado a vivienda campesina.	Tienda y vivienda campesina o de baja densidad, asociada.
Comercial de insumos agropecuarios	Mercado de insumos agropecuarios al por menor.	Depósitos, almacén; parqueaderos asociados.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

Comercial agropecuario	Acopio y mercadeo de productos agropecuarios al por mayor.	Centros de acopio, áreas de carga y descarga, plazas y puestos de mercado; parqueaderos asociados; instalaciones para el manejo de residuos orgánicos producidos por el acopio y mercadeo agropecuario.
Comercial	Venta de servicios y bienes al pormenor	Pequeños comercios y sus bodegas para mercancías y servicios complementarios (ej: droguerías, papelerías, ferreterías, sastrerías).
Comercial de grandes tiendas	Mercadeo de productos manufacturados diversos al por mayor.	Bodegas, almacén, parqueaderos cubiertos o al descubierto.
Servicios de alimentación	Venta de alimentos preparados para consumo preparado.	Restaurantes, cafeterías, panaderías; parqueaderos asociados.
Expendio de licores	Comercio de bebidas alcohólicas al por menor.	Discotecas, bar, taberna, parqueadero asociados.
Servicios hoteleros	Prestación de servicios de alojamiento.	Hoteles, moteles, hostales, zonas de campismo; parqueaderos asociados.
Servicios al automóvil	Prestación de servicios de mantenimiento y venta de combustibles, lubricantes y repuestos para los vehículos automotores.	Talleres, estaciones de servicio, cambiaderos de lubricantes, montallantas, almacenes de repuestos automotrices; parqueaderos asociados.
Dotacional Administrativo	Prestación de servicios para la administración del territorio o funciones administrativas del Estado en general.	Instalaciones requeridas por la administración pública del orden nacional, regional, municipal, y local; oficinas notariales y de registro; oficinas gremiales; centros comunitarios; instalaciones para la coordinación de la asistencia técnica agropecuaria y ambiental; centros de prestación de servicios públicos.
Dotacional de seguridad	Prestación de servicios para la prevención de riesgos asociados a amenazas naturales, tecnológicas o la criminalidad.	Estaciones y puestos de policía, casi, estaciones de bomberos; puestos de la Defensa Civil; instalaciones para el control de incentivos forestales; puestos de vigilancia de amenazas naturales; parqueaderos asociados.
Dotacional de culto	Prestación de servicios asociados a las prácticas religiosas.	Templos, capillas, adoratorios, cementerios, instalaciones administrativas asociadas.
Dotacional de educación	Prestación de servicios de educación formal o no formal.	Escuelas, colegios, universidades, centros de capacitación ambiental o agropecuaria; centros de investigación ambiental o agropecuaria; teatros, auditorios, centros culturales; instalaciones administrativas y recreativas asociadas; parqueaderos asociados.
Dotacional de salud y asistencia	Prestación de servicios médicos y paramédicos	Puestos y centros de salud, hospitales, centros de atención paramédica, laboratorios clínicos, centros médicos y consultorios privados; guarderías, ancianatos y centros de rehabilitación de discapacitados; instalaciones administrativas asociadas; parqueaderos asociados.

USOS	DEFINICIÓN	INFRAESTRUCTURA ASOCIADA
Dotacional de gran escala	Prestación de servicios institucionales y equipamientos de orden administrativo, seguridad y otros, planteados para cubrir demandas de ámbito municipal o regional. Estos usos siempre estarán condicionados a los resultados de los estudios de impacto y los planes de manejo, para los impactos que generen en la zona	Cantones militares, cárceles especiales, centrales de investigación, equipamientos como mataderos, centros de acopio.
Residencial campesino	Habitación asociadas a usos agropecuarios o forestales y de condiciones acordes con la tradición arquitectónica del área rural	Vivienda del productor agropecuario, instalaciones para almacenamiento temporal de maquinaria, insumos y productos agropecuarios, establos, corrales e infraestructura asociada.
Residencial de baja densidad	Habitación autosuficiente en servicios y con zonas verdes superiores al 70% del predio.	Vivienda del propietario, vivienda del empleado, jardines, parqueos.
Residencial (alta densidad)	Habitación conectada al sistema general de servicios públicos y con ocupación del predio	Vivienda.

PARÁGRAFO 1. Los usos según el nivel de afinidad y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se encuentra el territorio rural se clasifican en:

- Usos principales: Es el uso deseable que coincide con la función específica de las zonas y que ofrece las mayores ventajas desde el punto de vista del desarrollo sostenible.

- Usos compatibles: Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad, protección de suelo y demás recursos naturales conexos.
- Usos Condicionados: Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y representan ciertos riesgos ambientales controlables.
- Usos prohibidos: Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental y de planificación y por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ambiental y/o social.

PARÁGRAFO 2. En cada zona de uso de entenderán como prohibidos todos aquellos usos que no estén señalados como principales, compatibles, condicionados o prohibidos.

ARTÍCULO 613. De las áreas protegidas rurales. Las áreas protegidas rurales forman parte del Sistema de Áreas Protegidas del municipio de Montería y, por tanto, se consideran como suelo rural de protección. El régimen de usos dentro de las mismas depende de la categoría dentro del Sistema de Áreas Protegidas a la cual pertenecen, de conformidad con lo estipulado en el capítulo denominado Estructura Ecológica Principal.

ARTÍCULO 614. De las zonas de amortiguación. La zona de amortiguación es la franja de suelo rural en torno a un área protegida, que no hace parte de la misma, en la cual se promoverá y vigilará la prevención, mitigación y compensación de los impactos de las actividades en terrenos vecinos, que puedan afectar los objetivos y tratamientos de conservación dentro del área protegida o la extensión de sus servicios ambientales y procesos ecológicos a nivel local y regional.

En las zonas de amortiguación se promoverán las acciones que contribuyan a la conectividad ecológica entre áreas protegidas y entre éstas y ecosistemas estratégicas a escala municipal y regional, así como modelos de aprovechamiento que comprometan la producción y la conservación de los recursos naturales.

PARÁGRAFO 1. La delimitación y extensión de la zona de amortiguación de cada área protegida se establecerán dentro del respectivo plan de manejo.

PARÁGRAFO 2. Las zonas de amortiguación de las áreas protegidas del nivel regional o municipal, serán las fijadas por las unidades ambientales competentes en dicho ámbito y se manejarán conforme a sus disposiciones.

ARTÍCULO 615. Del ordenamiento de Sierra Chiquita. Se faculta, de manera extraordinaria, al Alcalde para que en un término de 18 meses expida un Decreto con fuerza de Acuerdo que contenga las normas estructurales y generales que regulen el desarrollo de Sierra Chiquita.

Estando en vigencia el decreto a que se refiere el inciso anterior, el municipio deberá suministrarle a la Corporación Autónoma Regional CVS toda la información necesaria para que la mencionada autoridad ambiental pueda efectuar el realinderamiento respectivo.

ARTÍCULO 616. De las áreas para la producción sostenible. Las áreas específicamente destinadas para la producción sostenible, propia de los modos de vida rurales, según su aptitud agrológica y capacidad de carga se dividen en:

- Áreas de alta capacidad
- Áreas de alta fragilidad
- Áreas de manejo especial

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

Las áreas para la producción sostenible se delimitan en el plano denominado "Usos de la tierra", el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 617. De las áreas para la producción sostenible de alta capacidad. Identificados por su aptitud agropecuaria, alta en el contexto de las áreas rurales, así como por su tradición productora. El manejo y régimen de usos de estas áreas se orientan al fomento de la productividad y rentabilidad de los procesos, tecnificando y optimizando el aprovechamiento, de modo acorde con la capacidad de carga identificada, para elevar el nivel de vida de las comunidades locales.

Las áreas para la producción sostenible de alta capacidad se relacionan a continuación:

AREAS DE ALTA CAPACIDAD
CORREGIMIENTO: SANTA CLARA U.E.F. No. 1
 CABECERA
 AGUAS BLANCAS
 LA IGUANA
 EL TIGRE
 MARRALU
CORREGIMIENTO: CAÑO VIEJO - PALOTAL U.E.F. No. 1
 CABECERA
 EL FLORAL
 EL VIDRIAL
 SINCELEJITO
 SUTEATRO
CORREGIMIENTO: MORINDO CENTRAL U.E.F. No. 1
 MORINDO SANTA FE
 MORINDO SANTO DOMINGO
CORREGIMIENTO: SANTA LUCIA U.E.F. No. 1
 CUCHARAL
 LOS PANTANOS
 LA LUCHA
 LOS CEDROS
 SAN FELIPE
CORREGIMIENTO: DE MARTINICA U.E.F. No. 2
 CABECERA
 SAN RAFAELITO
 SAN RAFAEL
CORREGIMIENTO: NUEVO PARAISO U.E.F. No. 2
 CABECERA
 LA MORA
 GUAIMARAL
 QUEBRADA DEL MEDIO
 LAS PAVAS
CORREGIMIENTO: LETICIA U.E.F. No. 2
 CABECERA
 EL COCUELO
 EL TRONCO
 PALMITO PICAPO
 TENERIFE
CORREGIMIENTO: PUEBLO BUHO U.E.F. No. 3
 AGUAS PRIETAS
 EL BALSAL
 QUEBRADA EN MEDIO
 EL NEGRO
 QUEBRADA SECA
 DOS BOCAS
CORREGIMIENTO: LOMA VERDE U.E.F. No. 3
 CABECERA
 LA FRONTERA
 VERDINAL
 LAS LOMAS
 CAÑA FLECHA
 BOCA LA BALSAL
CORREGIMIENTO: GUASIMAL U.E.F. No. 4
 LA GLORIA
 CORDOBA
 SAN DIEGO
 LAS NUBES
 SAN FRANCISCO
 PUENTE LARGO
 SAN DIEGO ARRIBA
 MATAMORO
 LAS FLORES
CORREGIMIENTO: LAS PALOMAS U.E.F. No. 4
 CABECERA
 EL CUCHARO
 FLORIZANTO
 SAN GABRIEL
 BROQUELITO
 LA PUENTE
 PEREIRA
 VILLAVICENCIO
CORREGIMIENTO: JARAQUIEL U.E.F. No. 4
 EL GUINEO
CORREGIMIENTO: PATIO BONITO U.E.F. No. 5
 CABECERA
 BIJAGUAL
 EL MANGUITO
 EL COROZO
 EL NEQUE
 KM 24
 KM 28
CORREGIMIENTO: LA VICTORIA U.E.F. No. 5

CABECERA
 PLAZA HORMIGA
 EL TOTUMO
 PUEBLO NUEVO
 CALLE BARRIDA
CORREGIMIENTO: EL SABANAL U.E.F. No. 5
 CABECERA
 EL CLAVAL
 EL FARO
 LA RISUENA
 EL TAPAO
CORREGIMIENTO: EL CERRITO U.E.F. No. 5
 CABECERA
 CHISPA LAS PALMITAS
 Km. 12
CORREGIMIENTO: NUEVA LUCIA U.E.F. No. 6
 CUCARO
 ENSENADA DE HAMACA
 LEON ABAJO
 LEON ARRIBA
 LEON MEDIO
CORREGIMIENTO: GUATEQUE U.E.F. No. 6
 CABECERA
 SAN JERONIMO
 HOYO OSCURO
CORREGIMIENTO: SAN ANTERITO U.E.F. No. 6
 CHISPA LA GLORIA
 CHISPA CATALINA
 LA POZA
 MOCHILA
 ALTO ROSARIO
CORREGIMIENTO: SAN ISIDRO U.E.F. No. 6
 CABECERA
 GALILEA
 MONCHOLO
CORREGIMIENTO: SANTA ISABEL U.E.F. No. 7
 CABECERA
 LA FLORIDA
 LA ESPERANCITA
CORREGIMIENTO: TRES PALMAS U.E.F. No. 7
 CABECERA
 LOS PEGADOS
 COREA
 LA ESPERANZA
CORREGIMIENTO: TRES PIEDRAS U.E.F. No. 7
 CABECERA
 PUNTO FIJO
 CURRAYAO
 EL TORNO
 MARACAYO
 TODOS PENSAMOS
 EL COROZO
CORREGIMIENTO: BUENOS AIRES U.E.F. No. 8
 CABECERA
 BETULIA
 LOS LIMONES
 BIJAGUAL
 MACHIN
 MANGUITO
CORREGIMIENTO: LA MANTA U.E.F. No. 8
 CABECERA
 LA PELEA
 MAQUENCIAL
CORREGIMIENTO: NUEVA ESPERANZA U.E.F. No. 8
 CABECERA
 ARROYON
 SABANANUEVA
 PINALITO
CORREGIMIENTO: GARZONES U.E.F. No. 9
 AGUAS NEGRAS
 BOCA DE LA CEIBA
 LAS BABILLAS

ARTÍCULO 618. Del régimen de usos de las áreas para la producción sostenible de alta capacidad. Para dichas áreas se define el siguiente régimen de usos:

Usos principales: agrícola, pecuario, agroforestal protector, forestal protector-productor y forestal productor.

Usos compatibles: Recreación pasiva, ecoturismo, agroindustrial; comercial de vereda, de insumos agropecuarios y agropecuario; dotacional de seguridad y residencial campesino.

Usos Condicionados: dotacional administrativo, de culto, de salud, de educación y asistencia; servicios de alimentación, expendios de licores; residencial de baja densidad y recreación activa.

Usos Prohibidos: industrial e industrial minero; comercial de grandes tiendas, servicios hoteleros, servicios al automóvil, residencial conurbano y dotacional de gran escala.

PARÁGRAFO: Los usos dotacionales, servicios de alimentación, expendios de licores y la recreación activa, quedan restringidos a

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

aquellas modalidades de menor dimensión, requeridas para cubrir la demanda rural y adecuadas a la atención de población rural dispersa o escasamente nucleada en las veredas.

El uso residencial de baja densidad queda sometida a la norma para parcelaciones rurales, que define 4 viviendas por hectáreas considerando predios hasta de 3 hectáreas como mínimo.

ARTÍCULO 619. De las áreas para la producción sostenible de alta fragilidad. Identificadas por su baja aptitud agrológica, en el contexto de las áreas rurales municipales asociadas a una alta fragilidad ambiental, en las cuales se han consolidado usos agropecuarios tradicionales. Su aprovechamiento está condicionado a una intensa incorporación de prácticas de conservación de suelos, agua y biodiversidad.

Las áreas para la producción sostenible de alta fragilidad son las que se relacionan a continuación:

AREAS DE ALTA FRAGILIDAD
CORREGIMIENTO: CAÑO VIEJO - PALOTAL U.E.F. No. 1

CABECERA
EL FLORAL
EL VIDRIAL

CORREGIMIENTO: SANTA LUCIA U.E.F. No. 1

LOS CEDROS

CORREGIMIENTO: DE MARTINICA U.E.F. No. 2

CABECERA

CORREGIMIENTO: LETICIA U.E.F. No. 2

EL TRONCO

CORREGIMIENTO: GUASIMAL U.E.F. No. 4

CABECERA

CORREGIMIENTO: LAS PALOMAS U.E.F. No. 4

CABECERA

FLORIZANTO

BROQUELITO

CORREGIMIENTO: JARAQUIEL U.E.F. No.4

CABECERA

EL GUINEO

CORREGIMIENTO: EL SABANAL U.E.F. No. 5

CABECERA

EL CLAVAL

EL FARO

LA RISUEÑA

EL TAPAO

CORREGIMIENTO: EL CERRITO U.E.F. No. 5

CABECERA

CORREGIMIENTO: NUEVA LUCIA U.E.F. No 6

ENSENADA DE HAMACA

CORREGIMIENTO: GUATEQUE U.E.F. No.6

SAN JERONIMO

CORREGIMIENTO: SAN ISIDRO U.E.F. No.6

CABECERA

CORREGIMIENTO: SANTA ISABEL U.E.F. No. 7

CABECERA

CORREGIMIENTO: TRES PALMAS U.E.F. No. 7

CABECERA

CORREGIMIENTO: TRES PIEDRAS U.E.F. No 7

CABECERA

CURRAYAO

EL TORNO

MARACAYO

CORREGIMIENTO: GARZONES U.E.F. No 9

CABECERA

AGUAS NEGRAS

ARENAL

BOCA DE LA CEIBA

BUENAVENTURA

LAS BABILLAS

ARTÍCULO 620. Del régimen de usos de las áreas para la producción sostenible de alta fragilidad. Para dichas áreas se define el siguiente régimen de usos:

Usos Principales: Agroforestal, forestal protector y forestal productor-productor.

Usos Compatibles: recreación pasiva, ecoturismo, agrícola, pecuario, forestal productor, agroindustrial; comercial de vereda, de

insumos agropecuarios y agropecuario; dotacional de seguridad y residencial campesino.

Usos condicionados. Dotacional de culto, de salud, de educación y asistencial; servicios de alimentación, expendios de licores, residencial de baja densidad y recreación activa, industrial e industrial minero y dotacional de gran escala.

Usos prohibidos: Comercial de grandes tiendas, servicios hoteleros, servicios al automóvil e dotacional administrativo y residencial conurbano.

PARÁGRAFO: Los usos dotacionales, servicios de alimentación, expendios de licores y la recreación activa, quedan restringidos a aquellas modalidades de menor dimensión, requeridas para cubrir la demanda rural y adecuadas a la atención de población rural dispersa o escasamente nucleada en las veredas.

Los dotacionales de gran escala siempre estarán condicionados a los resultados de los estudios y los planes de manejo para los impactos que generen en la zona.

ARTÍCULO 621. De las áreas de manejo especial. Las áreas de manejo especial en suelo rural del municipio de Montería son áreas que, teniendo en cuenta factores ambientales y socioeconómicos, se destinan a constituir modelos de aprovechamiento racional de los recursos naturales, en los cuales se integren estrechamente la producción agropecuaria y la recuperación de la cobertura vegetal para controlar y mitigar la presión de fragmentación ejercida por los sistemas productivos sobre el Sistema de Áreas Protegidas.

Las áreas para la producción sostenible de manejo especial son las que se relacionan a continuación:

ZONAS DE RESTAURACION (Z. ESPECIALES)
CORREGIMIENTO: SANTA CLARA U.E.F. No. 1

CABECERA
AGUAS BLANCAS

LA IGUANA

EL TIGRE

MARRALU

CORREGIMIENTO: MORINDO CENTRAL U.E.F. No. 1

MORINDO SANTA FE

MORINDO SANTO DOMINGO

CORREGIMIENTO: SANTA LUCIA U.E.F. No. 1

AGUAS VIVAS

CUCHARAL

EL TIGRE

LA LUCHA

SAN FELIPE

CORREGIMIENTO: DE MARTINICA U.E.F. No. 2

SAN RAFAEL

CORREGIMIENTO: NUEVO PARAISO U.E.F. No. 2

GUAIMARAL

QUEBRADA DEL MEDIO

LAS PAVAS

CORREGIMIENTO: LETICIA U.E.F. No. 2

TENERIFE

CORREGIMIENTO: PUEBLO BUHO U.E.F. No. 3

BUENA VISTA

QUEBRADA EN MEDIO

TRES TUSAS

EL NEGRO

QUEBRADA SECA

EL CAOBA

DOS BOCAS

CORREGIMIENTO: LOMA VERDE U.E.F. No. 3

LA FRONTERA

VERDINAL

CAÑA FLECHA

BOCA LA Balsa

CORREGIMIENTO: GUASIMAL U.E.F. No. 4

LA GLORIA

SAN DIEGO

LAS NUBES

SAN FRANCISCO

PUENTE LARGO

SAN DIEGO ARRIBA



ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.



MATAMORO
CORREGIMIENTO: LAS PALOMAS U.E.F. No. 4
 EL CUCHARO
 FLORIZANTO
 PEREIRA
 VILLAVICENCIO
CORREGIMIENTO: JARAQUIEL U.E.F. No.4
 EL GUINEO
CORREGIMIENTO: PATIO BONITO U.E.F. No 5
 BIJAGUAL
 EL MANGUITO
 EL COROZO
 TREMENTINO
 EL ÑEQUE
 KM 24
 KM 28
CORREGIMIENTO: LA VICTORIA U.E.F. No. 5
 CABECERA
 EL TOTUMO
 PUEBLO NUEVO
 CALLE BARRIDA
CORREGIMIENTO: EL CERRITO U.E.F. No. 5
 CHISPA LAS PALMITAS
 Km. 12
CORREGIMIENTO: NUEVA LUCIA U.E.F. No 6
 CUCARO
 ENSENADA DE HAMACA
CORREGIMIENTO: GUATEQUE U.E.F. No.6
 EL PRADO
 HOYO OSCURO
CORREGIMIENTO: SAN ANTERITO U.E.F. No. 6
 CABECERA
 SALAMINA
CORREGIMIENTO: SAN ISIDRO U.E.F. No.6
 MONCHOLO
CORREGIMIENTO: SANTA ISABEL U.E.F. No. 7
 LA FLORIDA
 LA ESPERANCITA
CORREGIMIENTO: TRES PALMAS U.E.F. No. 7
 LOS PEGADOS
 COREA
 LA ESPERANZA
CORREGIMIENTO: TRES PIEDRAS U.E.F. No 7
 MARACAYO
 TODOS PENSAMOS
CORREGIMIENTO: BUENOS AIRES U.E.F. No 8
 TRES PALOS
 LOS LIMONES
CORREGIMIENTO: NUEVA ESPERANZA U.E.F. No. 8
 ARROYON
ZONAS DE NACIMIENTO (Z. ESPECIALES)
CORREGIMIENTO: SANTA CLARA U.E.F. No. 1
 MARRALU
CORREGIMIENTO: SANTA LUCIA U.E.F. No. 1
 CABECERA
CORREGIMIENTO: LETICIA U.E.F. No. 2
 EL COCUELO
 PALMITO PICA
 TENERIFE
CORREGIMIENTO: PUEBLO BUHO U.E.F. No. 3
 CABECERA
 EL BALSAL
 QUEBRADA SECA
CORREGIMIENTO: LOMA VERDE U.E.F. No. 3
 VERDINAL
CORREGIMIENTO: JARAQUIEL U.E.F. No.4
 CABECERA
CORREGIMIENTO: PATIO BONITO U.E.F. No 5
 CABECERA
 BIJAGUAL
 EL MANGUITO
 EL COROZO
 TREMENTINO
 EL ÑEQUE
 KM 24
CORREGIMIENTO: LA VICTORIA U.E.F. No. 5
 PUEBLO NUEVO
CORREGIMIENTO: EL CERRITO U.E.F. No. 5
 CABECERA
 CHISPA LAS PALMITAS
CORREGIMIENTO: GUATEQUE U.E.F. No.6
 CABECERA
CORREGIMIENTO: SAN ANTERITO U.E.F. No. 6
 CHISPA LA GLORIA
CORREGIMIENTO: BUENOS AIRES U.E.F. No 8
 BETULIA

LISTADO DE BOSQUES		
CORREGIMIENTO	VEREDA o CASERIO	AREA (Has.)
SANTA LUCIA	CUCHARAL	20
SANTA LUCIA	AGUAS VIVAS	60
MORINDO CENTRAL	MORINDO SANTA FE	18
LETICIA	EL TRONCO	1
LETICIA	SANTA PAULA	1
LETICIA	TENERIFE	10
LETICIA	CABECERA	40
LETICIA	PROVIDENCIA	280
LETICIA	VORAGINE	192
MARTINICA	CABECERA	3
NUEVO PARAISO	CABECERA	10
NUEVO PARAISO	LA MORA	5
LOMA VERDE	CABECERA	48
LOMA VERDE	LA GLORIA	5
LOMA VERDE	SAN FRANCISCO	72
JARAQUIEL	EL VARAL	130
JARAQUIEL	MEDELLIN SAPO	60
LAS PALOMAS	CABECERA	700
LAS PALOMAS	PEREIRA	25
LAS PALOMAS	VILLAVICENCIO	10
GUASIMAL	CABECERA	30
PATIO BONITO	CABECERA	130
PATIO BONITO	KM. 26	12
PATIO BONITO	BETULIA	80
LA VICTORIA	PLAZA HORMIGA	100
EL CERRITO	KM. 12	30
NUEVA LUCIA	CABECERA	61
NUEVA LUCIA	LEON MEDIO	15
GUATEQUE	LAS PEÑITAS	20
SAN ANTERITO	CABECERA	10
SAN ANTERITO	LA POZA	20
SAN ANTERITO	MOCHILA	15
SAN ANTERITO	CHISPA GLORIA	25
SANTA ISABEL	CABECERA	148
SANTA ISABEL	PALMITO PICA	520
SANTA ISABEL	FLORIDA	70
SANTA ISABEL	LA RISA	67
TRES PALMAS	CABECERA	75
TRES PIEDRAS	EL VIVIANO	28
TRES PIEDRAS	MARACAYO	16
BUENOS AIRES	CABECERA	90
LOS GARZONES	LAS BABILLAS	10

SECTORIZACIÓN HIDROLÓGICA MUNICIPIO DE MONTERÍA DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA

SECTOR HIDROGRAFICO	SUBCUENCAS	MICROCUENCAS	
RIO SINÚ Sector medio	QUEBRADA MANGA		
	SECTOR BAJO SINU (Puri – Loricá)		
	QUEBRADA LAS FLORES		
	QUEBRADA BETANCI	Afluente directo	
		Quebrada Betanci	
		Quebrada El Ñeque	
		Quebrada Aragón	
		Quebrada la Manta	
		Arroyo La Pelea	
		Arroyo El León	
ARROYO TREMENTINO	Arroyo Cañomacho		
	Arroyo Trementino		
ARROYOS CHISPERO Y EL TOPO			
ARROYOS BOCA SECA Y SIERRA CHIQUITA			
QUEBRADA CAÑAS FLECHAS Y CAÑO LOS NARANJOS	Quebrada Florisanta		

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

SECTOR HIDROGRAFICO	SUBCUENCAS	MICROCUENCAS
SUBSISTEMA HÍDRICO Area noroccidental	QUEBRADA AGUAS BLANCAS Y ARROYO EL COCO	Quebrada Caña Flechas
		Quebrada El Basal
		Quebrada Morrocoyera
		Quebrada San Rafaelita
		Quebrada San Felipe
		Quebrada El Limón
		Cañada la Quinta
		Quebrada Aguas Blancas
		Quebrada Prietas
		Quebrada Agua Viva
Quebrada Pendiente		

CIENAGAS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO DE MONTERIA - RURAL

No.	NOMBRE.CIENAGA	SUB-REGION	CORREGIMIENTO	VEREDA	MARGEN
1	TODOS VERAN	1	PALOTAL	PALOTAL	IZQUIERDA
2	CIENEGA LARGA	1	PALOTAL	EL FLORAL	IZQUIERDA
3	PISA LINDO	1	PALOTAL	EL VIDRIAL	IZQUIERDA
4	LA TRAMPA	0	MONTERIA	PRINGAMOSA	IZQUIERDA
6	EL REPARO	0	MONTERIA	PRINGAMOSA	IZQUIERDA
7	REDONDA	0	MONTERIA	PRINGAMOSA	IZQUIERDA
8	BERLIN	0	MONTERIA	PRINGAMOSA	IZQUIERDA
9	EL COCO	0	MONTERIA	PICA-PICA	IZQUIERDA
10	POZO LOS CAJONES	1	SANTA LUCIA	LOS CEDROS	IZQUIERDA
11	NUEVA	1	SANTA LUCIA	LOS CEDROS	IZQUIERDA
12	TIOJOGIL	1	SANTA LUCIA	LOS CEDROS	IZQUIERDA
13	EL INFIERNO	4	JARAQUIEL	JARAQUIEL	IZQUIERDA
14	LA REDONDA	2	MARTINICA	MARTINICA	IZQUIERDA
15	POZO BONITO	4	JARAQUIEL	JARAQUIEL	IZQUIERDA
16	AHUAYAMAL	4	JARAQUIEL	JARAQUIEL	IZQUIERDA
17	LA ENEA	4	JARAQUIEL	JARAQUIEL	IZQUIERDA
18	EL PLAYON	4	JARAQUIEL	JARAQUIEL	IZQUIERDA
19	MOSQUITO	4	JARAQUIEL	JARAQUIEL	IZQUIERDA
20	MONO MACHO	4	JARAQUIEL	EL GUINEO	IZQUIERDA
21	EL DESEO	4	JARAQUIEL	EL GUINEO	IZQUIERDA
22	LA LAMINA	4	JARAQUIEL	EL GUINEO	IZQUIERDA
23	LAS BRISAS	4	LAS PALOMAS	BROQUELITO	IZQUIERDA
24	LA MANUELA	4	LAS PALOMAS	BROQUELITO	IZQUIERDA
25	LAMEMANGA	4	LAS PALOMAS	BROQUELITO	IZQUIERDA
26	PANTANO DE CAÑO VIEJO	4	LAS PALOMAS	BROQUELITO	IZQUIERDA
27	PINO	4	LAS PALOMAS	LAS PALOMAS	IZQUIERDA
28	LAS BABILLAS	9	GARZONES	LAS BABILLAS	DERECHA
29	SABANAL	5	SABANAL	SABANAL	DERECHA
30	CORAZONES	5	SABANAL	SABANAL	DERECHA
31	PUNTO ESCONDIDO	5	SABANAL	BESITO VOLAO	DERECHA
32	EL CERRITO	5	EL CERRITO	EL CERRITO	DERECHA
33	FERMIN	5	SABANAL	EL TAPAO	DERECHA
34	SIERRACHIQUITA	0	MONTERIA	MONTERIA	DERECHA
35	GRANDE	4	JARAQUIEL	JARAQUIEL	DERECHA
36	JARAQUIEL	4	JARAQUIEL	JARAQUIEL	DERECHA
37	JUANILLO	4	JARAQUIEL	JARAQUIEL	DERECHA
38	EL TESORO	6	GUATEQUE	SAN JERONIMO	DERECHA
39	MONTEZUMA	6	GUATEQUE	SAN JERONIMO	DERECHA
40	EL PORVENIR	6	SANTA ISABEL	SANTA ISABEL	DERECHA
41	LA MESA	6	SANTA ISABEL	SANTA ISABEL	DERECHA
42	NIZA	6	SANTA ISABEL	SANTA ISABEL	DERECHA
43	LA DICHA	6	SANTA ISABEL	SANTA ISABEL	DERECHA
44	LA HURTADA	7	TRES PIEDRAS	TRES PIEDRAS	DERECHA
45	CURRAYAO	7	TRES PIEDRAS	CURRAYAO	DERECHA
46	BETANCI	7	TRES PIEDRAS	MARACAYO	DERECHA
47	TRES PIEDRAS	7	TRES PIEDRAS	MARACAYO	DERECHA
48	CHAVARRI	7	TRES PIEDRAS	EL TORNO	DERECHA

ARTÍCULO 622. Del régimen de usos de las áreas de manejo especial. El régimen de usos dentro de los áreas de manejo especial es el siguiente:

Usos Principales: forestal protector, forestal protector-productor y agroforestal.

Usos Compatibles: recreación pasiva, ecoturismo, comercial de vereda y de insumos agropecuarios, residencial campesino, dotacional de seguridad (CAIs, puesto de bomberos).

Usos Condicionados: Agrícola, pecuario, forestal productor, agroindustrial, industrial, comercial agropecuario y de grandes tiendas; dotacional administrativo, educativo y de culto; residencial de baja densidad; recreación activa; servicios de alimentación, servicios hoteleros y expendios de licores.

Usos Prohibidos: Residencial, industrial minero, servicios al automóvil y dotacionales de gran escala.

PARÁGRAFO: Los usos mencionados en el presente artículo como condicionados, serán permitidos con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Forestal Productor:

1. Localización fuera de las principales áreas de recarga del acuífero, nacederos y rondas hidráulicas (las cuales deben estar bajo cobertura protectora).
2. Fuera de suelos propensos a deslizamientos o desprendimientos en masa.

Agroindustrial, agrícola y pecuario:

1. Uso restringido de agroquímicos (según las normas que establezca la autoridad ambiental competente).
2. Implementación de prácticas de conservación de suelos y aguas.
3. Preservación y restauración de la cobertura vegetal protectora de las rondas y nacimientos de agua.
4. No causar alteración alguna de la vegetación leñosa nativa (arbustos o árboles nativos).

Residencial de baja densidad:

1. No causar alteración alguna de la vegetación leñosa nativa (arbustos o árboles nativos).
2. No estar dentro de zonas de alto riesgo.
3. Contar con posibilidad de conexión vial a la red arterial.
4. Vivienda permanente
 - a. Es la vivienda del propietario y trabajador, que no puede ser fraccionada por debajo de la extensión determinada como unidad agrícola familiar UAF generando en las fincas de producción agrícola y pecuaria.
 - b. Vivienda Campesina. Son aquellas desarrolladas por procesos de parcelación rural para aquella vivienda ligada a permanencias cortas con fines de ocio y/o turismo.
 - c. Vivienda Productiva. Son las viviendas que se agrupan en proyectos solidarios productivos cuya dimensión por predio es de 1.000 m² o 10 unidades por hectárea, con áreas integrales equivalente al 20% de la suma de las viviendas por agrupación.

Los usos dotacionales, servicios de alimentación, expendios de licores y la recreación activa, quedan restringidos a aquellas modalidades de menor dimensión, requeridas para cubrir la demanda rural y adecuadas a la atención de población rural dispersa o escasamente nucleada en las veredas.

Para los restantes usos condicionados:

1. Mínimo 70% de superficie cubierta con zonas verdes y arborización.
2. Mitigación del ruido, por debajo de 60 decibeles.
3. No causar alteración alguna de la vegetación nativa.

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

4. Infraestructura integrada paisajísticamente al entorno.
5. Su localización deberá contar con conexión vial preexistente.
6. Manejo de emisiones y vertimientos de acuerdo con las normas vigentes.

ARTÍCULO 623. Del sistema de asentamientos humanos.

Se plantea el reconocimiento de un sistema de asentamientos humanos, conformado por poblados en diferentes niveles de consolidación y especializaciones funcionales, y la existencia de población dispersa. Se definen dos categorías:

Centros poblados
Asentamientos menores

ARTÍCULO 624. De los centros poblados. Estos comprenden asentamientos nucleados, que concentran servicios públicos, sociales, asistenciales, administrativos, recreativos y culturales, y que atienden la población dispersa de las veredas en su área de influencia. El espacio delimitado como centro poblado comprende el asentamiento actual más las áreas previstas para su crecimiento proyectado al corto y mediano plazo.

En esta categoría se incluyen los siguientes asentamientos:

Subregión 1. UEF

1. Caño Viejo Palotal
2. Morindó Central
3. Santa Lucía -Cabecera de Subregión-
4. Santa Clara

Subregión 2. UEF

5. Martinica
6. Nuevo Paraíso
7. Leticia -Cabecera de subregión-

Subregión 3. UEF

8. Pueblo Buho -Cabecera de subregión-
9. Loma Verde

Subregión 4 UEF

10. Jaraquiel
11. Guasimal -Cabecera de subregión-
12. Las Palomas

Subregión 5 UEF

13. Patio Bonito -Cabecera de subregión-
14. La Victoria
15. Sabanal -Cabecera de subregión-
16. El Cerrito

Subregión 6 UEF

17. Nueva Lucía
18. Gateque
19. San Anterito -Cabecera de subregión-
20. San Isidro

Subregión 7 UEF

21. Santa Isabel
22. Tres Palmas -Cabecera de subregión-

23. Tres Piedras

Subregión 8 UEF

24. Buenos Aires -Cabecera de subregión-
25. La Manta
26. Nueva Esperanza

Subregión 9 UEF

27. Garzones -Cabecera de subregión-

ARTÍCULO 625. Del régimen de usos de los centros poblados.

Al interior del perímetro definido para cada centro poblado se establece el siguiente régimen de usos:

Usos principales: residencial nucleado; comercial de vereda, agropecuario, de insumos agropecuarios y de grandes tiendas; dotacional administrativo, de seguridad, de culto, de educación, de salud, asistenciales; recreación activa y pasiva.

Usos compatibles: ecoturismo, agrícola, servicios hoteleros y de alimentación, expendio de licores, residencial campesino y residencial de baja densidad.

Usos condicionados: pecuario, agroforestal, forestal protector, forestal protector-productor y forestal productor y servicios al automóvil.

Usos prohibidos: Industrial minero, agroindustrial, industrial y dotacional de gran escala.

PARÁGRAFO: El uso pecuario y los servicios al automóvil quedan condicionados al manejo de olores, vertimientos y los criterios de localización con respecto a la vivienda, establecidos en las normas ambientales y sanitarias vigentes.

Los usos forestales y agroforestales quedan condicionados a su localización exclusiva dentro de las rondas hidráulicas y áreas no aptas para usos residenciales.

ARTÍCULO 626. Del mejoramiento integral en los centros poblados.

De conformidad con la actual localización y distribución de vivienda, dotaciones, equipamiento e infraestructura en los centros poblados definidos como tal en este Acuerdo, se determina la línea de perímetros del poblado y el replanteamiento de estructuración al interior de cada uno, en el que se considera:

Malla estructural: Incluye las áreas destinadas para el crecimiento a futuro, áreas para la consolidación, la habilitación y el desarrollo.

Red Vial: Estructuración y clasificación en vehiculares y peatonales.
Protección ambiental: Definición de rondas, áreas de protección y de reforestación.

Espacio Público: Espacio público principal y áreas para la recreación.

Patrimonio construido: Identificación de obras para conservación.

PARÁGRAFO: Los estudios de detalle que se desarrollen para el ordenamiento al interior de cada uno de los centros poblados definidos en este Acuerdo, serán elaborados por Planeación Municipal en un término no mayor a 12 meses, contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo. Estos estudios deberán ajustarse



ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

a las condiciones infraestructurales, sociales, económicas, espaciales y ambientales de cada uno de los centros poblados, así como a sus respectivas funciones y relaciones dentro del sistema urbano-regional y siguiendo las directrices generales de usos, zonificación y dotaciones aquí establecidas.

ARTÍCULO 627. De las dotaciones y equipamientos para los centros poblados. De conformidad con la localización de cada uno de los poblados, su dotación actual, la especialización y el papel dentro de la estructura rural, y la dinámica funcional urbano-rural-regional, se establece la distribución de dotaciones y equipamientos, conforme con la siguiente tabla:

CREACIÓN	MEJORAMIENTO
Dotacional: Asistencia, seguridad	- Potabilización
- Educación Agropecuaria, asistencia técnica	- Alcantarillado y tratamientos de aguas residuales.
- Centro Comunitario	- Dotación de salud
- Mercado	- Recreación
- Recreación	- Dotacional administrativo
- Disposición de residuos sólidos	- Dotacional educativo
- Teléfonos	- Vivienda
- Disposición de residuos sólidos	
- Investigación	
- Ecoturismo	
- Mercado agropecuario	
- Centros comunitarios.	

ARTÍCULO 628. De los asentamientos menores. Bajo esta denominación se consideran los núcleos poblacionales rurales, con vivienda dispersa, que concentran algunos servicios para la población circundante. Se caracterizan por ser puntos representativos o nodos sobre las vías vehiculares. Los asentamientos menores localizados en las veredas en el suelo rural son:

Subregión 1 UEF

Santa Clara: Aguas Blancas, La Iguana, El Tigre, Marralú.

Caño Viejo Palotal: El Floral, El Vidrial, Sincelejito, Su Teatro.

Morindó Central: Morindó Santafé, Morindó Santo Domingo.

Santa Lucía: Aguas Vivas, Cucharal, El Chiquero, El Tigre, Hueso, La Lucha, Los Cedros, San Felipe, Los Pantanos.

Subregión 2 UEF

Martinica: San Rafaelito, San Rafael.

Nuevo Paraíso: La Mora, Guasimal, Quebrada del Medio, Las Pavas.

Leticia: El Tronco, Palmito Picao, Tenerife, El Cocuelo.

Subregión 3 UEF

Pueblo Buho: Aguas Prietas, Buena Vista, El Balsal, Tres Tusas, El Negro, Quebrada Seca, Quebrada en Medio, El Caoba y Dos Bocas.

Loma Verde: La Frontera, Verdina, Las Lomas, Caña Flecha, Boca La Bolsa.

Subregión 4 UEF

Las Palomas: El Cuchano, Florizanto, San Gabriel, La Puente, Pereira, Villavicencio.

Jaraquiel: El Guineo.

Guasimal: La Gloria, Córdoba, San Diego, Las Nubes, San Francisco, Puente Largo, San Diego Arriba, Matamoro, Las Flores.

Subregión 5 UEF

Patio Bonito: Bijagual, El Manguito, El Corozo, El Ñeque, K. 24, K. 28, Trementino.

La Victoria: Calle Barrios, Plaza Hormiga, El Totumo, Pueblo Nuevo.

Sabanal: El Claval, El Tapao, La Risueña, El Faro.

El Cerrito: Km., 12, Chispas Las Palmitas.

Subregión 6 UEF

Nueva Lucía: Cucaro, Ensenada La Hamaca, León Abajo, León Arriba, León Medio.

Guateque: Hoyo Oscuro, El Prado, Medellín Sapo.

San Anterito: Chispa Gloria, Chispa Catalina, Salamina, La Poza, Mochila, Alto Rosario.

San Isidro: Galilea, Moncholo

Subregión 7 UEF

Santa Isabel: Florida, La Esperancita

Tres Palmas: Los Pegados, Corea, La Esperanza

Tres Piedras: Punto Fijo, Currayayo, El Reparó, Maracayo, Todos Pensamos, El Torno, El Corozo.

Subregión 8 UEF

Buenos Aires: Tres Palos, Betulia, Los Limones, Machín, Manguito, Bijagual, La Manta, La Pelea, Maquencial.

Nueva Esperanza: Arroyon, Sábana Nueva, Piñalito.

Subregión 9 UEF

Garzones: Aguas Negras, Arenal, Boca de la Ceiba, Buenaventura, Las Babillas.

El régimen de usos para los asentamientos menores corresponde al señalado para el tipo de áreas o zona de uso en la cual se localizan.

ARTÍCULO 629. De las dotaciones y equipamientos para los asentamientos menores. La distribución de dotaciones y equipamientos en los asentamientos menores se hace tal como se localizan en el plano denominado Servicios Básicos y Públicos, el cual hace parte integral del presente Acuerdo, y conforme al siguiente cuadro:

CREACIÓN	MEJORAMIENTO
Dotacional: Administrativo, asistencial, salud, seguridad, recreación, centro comunitario, telefonía.	Potabilización Detrinización y tratamiento de aguas residuales, telefonía.
Educación agropecuaria, asistencia técnica.	

ARTÍCULO 630. Del suelo suburbano. Definición.

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural, y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

Uso Principal: Agropecuario y forestal.

Uso Compatible: Servicios comunitarios de carácter rural.

Usos Condicionados: Construcción de vivienda de baja densidad, corredores inter-regionales.

Uso Prohibido: Urbano.

De acuerdo con el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 3 del artículo 31 de la Ley 99/93 se establece que en cuanto a la construcción de vivienda el índice de ocupación máximo es el 30%.

ARTÍCULO 630. De los asentamientos del suelo suburbano. Delimitación.

El suelo suburbano está compuesto por las siguientes áreas:

1. **Garzones:** Arenal, La Ceiba, Buenaventura, Aguas Negras, Las Babillas.
2. **El Sabanal:** El Faro, El Claval, El Tapao, Sabanal.
3. **El Cerrito**
4. **Jaraquiel:** Margen Derecha, Margen Izquierda
5. **Montería:** Picapica, Los Piojos, Loma Grande, Las Pulgas, Las Lamas

ARTÍCULO 631. De las condiciones de localización de usos en las áreas suburbanas. Deben estar dentro de las zonas comprendidas entre el perímetro urbano y los límites de las veredas que se incorporaron.

- a. Los usos institucionales deberán garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos y el tratamiento de emisiones y afluentes. Así mismo, los propietarios o residentes serán responsables del manejo de los residuos sólidos.
- b. El diseño paisajístico y arquitectónico, las volumetrías y las normas de construcción deberán ser compatibles con el entorno.
- c. Se deberán garantizar los servicios públicos básicos.

ARTÍCULO 632. De las áreas de recreación. Son aquellas áreas donde el medio y sus recursos solo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo, dadas sus características.

Uso Principal: Recreación masiva, cultural, centros vacacionales, turismo y similares.

Usos Compatibles: Embalses, restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales.

Usos Condicionados: Agropecuario tradicional y mecanizado, parcelaciones vacacionales y condominios, minería en general.

Usos Prohibidos: Minería en general, usos industriales, urbanos.

ARTÍCULO 633. De parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda productiva – Red Suburbana. Se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo del terreno como unidad indivisible.
- b. El elemento básico del conjunto debe ser de una (1) Ha, y la ocupación debe tener una densidad de (10) diez viviendas por Ha para predios de 1000 m² que permiten una producción de autoabastecimiento y de pequeña escala.
- c. Del proyecto asociativo de la vivienda productiva se deberá anexar el 20% del terreno para la producción de escala intermedia.
- d. La producción se destinará al uso intensivo de la tierra con agricultura y pecuarias de pequeña escala.

AGRICOLAS	PECUARIAS
Cultivos semipermanentes	Porcicultura
Frutales	Cunicultura
Hortalizas	Caprinos
	Piscicultura
	Lechería. Semitabulamiento
	Avícola

PARÁGRAFO. Quedan prohibidos la explotación de bovinos y la agricultura extensiva.

ARTÍCULO 634. De las áreas de expansión de las cabeceras de la Red Suburbana. Son las áreas que se incorporan para desarrollar los modelos de vivienda productiva.

POBLADO CABECERA	ÁREA INCORPORADA	DENSIDADES			POBLACIÓN	
		FLIAS/HA	HAB./FLIA	HAB./HA.	FAMILIAS	HABITANTES
SABANAL	200	10	5,1	51	2.000	10.200
EL CERRITO	200	10	5,1	51	2.000	10.200
JARAQUIEL	200	10	5,1	51	2.000	10.200
GARZONES	200	10	5,1	51	2.000	10.200
EL VIDRIAL	50	10	5,1	51	500	2.550

ARTÍCULO 635. De las condiciones para el uso residencial en las áreas suburbanas.

- a. El predio debe tener un área mayor o igual a 3 Ha.
- b. La densidad máxima será de 10 viviendas por Ha.
- c. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (Áreas complementarias, vías).
- d. Los desarrollos de vivienda deberán garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos y el tratamiento de emisiones y afluentes.
- e. El diseño paisajístico y arquitectónico, las volumetrías y normas de construcción deberán ser compatibles con el entorno natural.

ARTÍCULO 636. De los corredores viales. Se definen como corredores viales las franjas de 100 metros a cada lado de las vías principales que comunican a Montería con los municipios vecinos a través de las áreas rurales.

Se definen corredores viales sobre los tramos rurales de las siguientes vías:

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

LONGITUD DE VIAS DE MONTERIA INCLUIDAS EN EL PROYECTO VIAL DEPARTAMENTAL							
ARTICULACION	RUTA	CLASIFICACION	TRAMOS PERTENECIENTES A M/RIA. (Kms.)				ENTIDAD A CARGO
			PAVIM.	EN AFIRM.	EN TIERRA	X CONSTR.	
INTERNACIONAL (c)	CAUCASIA						
	PLANETA RICA	TRANSV. PPAL.	61				INVIAS
	MONTERIA						
	PUERTO REY						
REGIONAL (PC)	TRANSV. No. 04						
	MOCARI						INAT. DPTO.
	SAN CARLOS	TRONCAL REG.		7			MPIOS. FNCV e
	EL VIAJANO						INVIAS
	SAN MARCOS						
	TRONCAL No. 01						
(PC)	LAS PIEDRAS	TRONCAL DPTAL.			9	24	DPTO. MPIOS.
	(Valencia) -						
	CANALETE						
	TRONCAL No. 03						DPTO. MPIOS.
DEPARTAMENTAL	CALLEJAS	TRONCAL DPTAL.		26	24.4	12.6	FNCV INVIAS e
(PC)	MONITOS						
	TRONCAL No. 05						DPTO. CAMINOS
(PC)	VILLANUEVA	TRONCAL DPTAL.		79			FNCV.
	LA DOCTRINA						
	TRONCAL No. 07						DPTO. MPIOS.
(C)	FRASQUILLO	TRONCAL DPTAL.	0	71			INVIAS URRRA
	SAN ANTERO						

Fuente: GOBERNACION DE CORDOBA - EQUIPO TECNICO P.O.T.M.
(C) CONSTRUIDA
(PC) POR CONSTRUIR

ARTÍCULO 637. Del tratamiento de corredor vial. El manejo de los corredores viales deberá cumplir con los siguientes objetivos:

1. Controlar y mitigar los impactos ambientales generados por la vía y el tráfico automotor sobre los ecosistemas, viviendas y predios vecinos.
2. Conservar y mejorar la calidad escénica en torno a las vías, con predominio de cobertura forestal nativa.
3. Regular y controlar los usos del suelo propios de los corredores viales, previniendo el surgimiento de desarrollos desordenados y la consecuente descomposición ambiental y socioeconómica de las áreas protegidas y rurales afectadas por los mismos.

PARÁGRAFO 1. En la zonificación interna, manejo y régimen de usos aquí establecidos para los corredores viales se exceptúan los tramos dentro de áreas protegidas del orden nacional y regional existentes o que se creen, los cuales se acogen a lo dispuesto por la autoridad ambiental competente.

PARÁGRAFO 2. Los corredores viales localizados sobre áreas protegidas del orden regional o nacional, sólo pueden acogerse al régimen de usos establecidos por la autoridad ambiental competente. Dada la importancia de estos corredores viales en la generación y

orientación de los procesos de ocupación y transformación del territorio, una vez sea modificada su situación jurídica, cada uno de ellos deberá recibir la reglamentación, ordenamiento y manejo acordados con el nuevo marco normativo.

ARTÍCULO 638. De las áreas de control ambiental para los corredores viales. Para todos los predios por desarrollar con frente a las vías sobre las cuales se han definido corredores en este Acuerdo, se establecerán franjas de control ambiental de 15 metros de ancho que se mantendrán como zonas verdes, de los cuales se arborizará como mínimo una franja de 10 metros de ancho.

Para los predios ubicados sobre las intersecciones viales, en los corredores de que trata el presente artículo, el área de control ambiental será de 15 metros de ancho en zona verde, tanto en el frente sobre la vía principal, como en el de la vía secundaria y no requerirá ser arborizado.

ARTÍCULO 639. Del régimen de usos de los corredores viales. Dentro de los corredores viales de las áreas rurales se establece el siguiente régimen de usos:

Usos Principales: recreación pasiva, ecoturismo, agrícola, pecuario, agroforestal, forestal protector, forestal protector-productor, agroindustrial y comercial de vereda.

Usos Compatibles: dotacional de seguridad, residencial campesino.

Usos Condicionados: recreación activa, forestal productor, industrial, comercial de insumos agropecuarios, comercial de grandes tiendas, comercial agropecuario, servicios de alimentación, expendio de licores, servicios hoteleros y al automóvil; dotacional de culto, de educación, de salud y asistenciales; residencial de baja densidad y dotacional de gran escala.

Usos prohibidos: industrial minero, dotacional administrativo y residencial conurbano.

PARÁGRAFO: Los usos condicionados se someten a las siguientes consideraciones:

Los usos industrial, comercial de insumos agropecuarios, de grandes tiendas, agropecuario, los servicios de alimentación, servicios hoteleros y al automóvil, expendio de licores, y los dotacionales de culto, de educación, de salud y asistenciales, a la aprobación, por parte de las autoridades ambientales y urbanísticas correspondientes, de una propuesta que considere el manejo de zonas verdes, retiros, protección para los peatones, integración paisajística al entorno, estacionamientos; vertimientos, emisiones y residuos sólidos; abastecimiento de servicios públicos.

La recreación activa se somete a todos los requisitos anteriores, además de la aprobación de propuestas viales que permitan mitigar el impacto que genera la afluencia masiva de público a los escenarios deportivos.

El uso forestal productor se condiciona a la obligación de no reemplazar la cobertura vegetal compuesta por especies nativas.

Las notaciones de gran escala siempre estarán condicionados a los resultados de los estudios y los planes de manejo para los impactos que generen en la zona.

ARTÍCULO 640. De los estudios detallados para el ordenamiento de los corredores viales rurales. Siguiendo las directrices generales de uso y zonificación aquí establecidos y la evolución del marco normativo de conservación para las áreas cubiertas, los

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

corredores viales de las áreas rurales serán objeto de estudios detallados para el ordenamiento, específicamente ajustados a las condiciones infraestructurales, sociales, económicas y ambientales de cada uno, así como a sus respectivas relaciones y funciones dentro del sistema urbano-regional y como parte del sistema vial municipal y local.

PARÁGRAFO: Los estudios detallados para el ordenamiento de los corredores viales, de que trata el presente artículo, serán elaborados por la Secretaría de Planeación Municipal en un término no mayor a dos años a partir de la aprobación del presente Acuerdo. Los estudios detallados para el ordenamiento correspondientes a corredores viales dentro de áreas protegidas del orden nacional o regional, serán formulados dentro del año siguiente a la modificación de su actual régimen de usos, si ocurriere.

ARTÍCULO 641. De la prolongación y mejoramiento del sistema vial. El desarrollo del sistema vial de las áreas rurales del Municipio comprende:

CODIGO	RUTA	LONG. (Kms.)	CATEGORIA PROYECTO
DM0001	APARTADA EL VIDRIAL - SEVERA	28,50	REHABILITACION
DM0006	APARTADA BUENOS AIRES - BUENOS AIRES	13,30	MANTENIMIENTO
DM0008	APARTADA MARACAYO - MARACAYO	6,00	MANTENIMIENTO
DM0009	APARTADA TRES PIEDRAS - TRES PIEDRAS	6,40	MEJORAMIENTO

CODIGO	RUTA	LONG. (Kms.)	CATEGORIA PROYECTO
DM0010	APARTADA TRES PALMAS - TRES PALMAS	5,90	MEJORAMIENTO
DM0011	APARTADA STA. ISABEL - STA. ISABEL - STA. FE	17,10	MEJORAMIENTO
DM0060	LA MANTA - NUEVA LUCIA	9,20	MEJORAMIENTO
DM0064	PLANETA RICA - BUENOS AIRES	26,80	MANTENIMIENTO
DM0066	APARTADA LA VICTORIA - EL TOTUMO	9,30	MEJORAMIENTO
DM0068	BUENOS AIRES - NUEVA LUCIA	18,40	MEJORAMIENTO
DM0070	APARTADA SAN ISIDRO - SAN ISIDRO	2,30	MEJORAMIENTO
DM0103	VALPARAISO - PUEBLO MALUCO	8,80	REHABILITACION
DM0104	EL VIDRIAL - SANTA CLARA	17,80	REHABILITACION
DM0105	PAJONAL - SEVERA	3,00	REHABILITACION
DM0109	APARTADA STA. CLARA - MORINDO SANTANA	17,00	REHABILITACION
DM0115	APARTADA GALLO CRUDO - VILLANUEVA	56,50	REHABILITACION
DM0116	APARTADA MARTINICA - NUEVO PARAISO	13,60	REHABILITACION
DM0117	APARTADA NUEVO PARAISO - NUEVO PARAISO	1,60	MANTENIMIENTO
DM0123	LA VORAGINE - LOMA VERDE	16,70	MEJORAMIENTO
DM0124	PUEBLO BUJO - LA GRAN CHINA	9,40	MEJORAMIENTO
DM0125	LA GRAN CHINA - LOMA VERDE	8,20	MEJORAMIENTO
DM0127	CRUCES STA. LUCIA - CRUCES LAS PAVAS	10,70	MANTENIMIENTO
DM0142	APARTADA EL TOTUMO - BUENOS AIRES	20,10	MEJORAMIENTO
DM0179	APART. AGUAS VIVAS - IZQ.CANALETE CRUC.VIA AL PANTANO	12,10	MANTENIMIENTO
DT0001	TIERRALTA - EL Km. 15	29,10	MEJORAMIENTO
H2300101	MONTERIA - EL SABANAL	2,80	MANTENIMIENTO
H2300102	EL SABANAL - CANAL PRINCIPAL	6,00	MANTENIMIENTO
H2316202	MOCARI - AGUAS NEGRAS - LAS BABILLAS	4,00	MANTENIMIENTO
H2316206	UNIVERSIDAD DE CORDOBA - CANAL PRINCIPAL	4,70	MANTENIMIENTO
H2367803	DREN 5 - CRUCE PURGATORIO - SAN CARLOS	2,70	REHABILITACION
H2367804	MONTERIA - BERASTEGUI	10,00	MEJORAMIENTO
V2364900	MONTERIA - LAS PALOMAS - VALENCIA	69,00	REHABILITACION
V2365330	SANTA ELENA - VILLAVICENCIO	27,75	REHABILITACION
V2365345	SAN ANTERITO - NUEVA LUCIA	23,20	REHABILITACION
V2365350	MONTERIA - GUATEQUE - HOYO OSCURO	20,60	REHABILITACION
V2365370	APARTADA MARTINICA - PUEBLO BUJO	34,40	MANTENIMIENTO
V2365380	MONTERIA - JARAQUIEL	9,85	MANTENIMIENTO
V2365760	LA CEIBA - CANALETE	5,00	MANTENIMIENTO
	VERDINAL - EL GUINEO (M. IZQ. CORREG. SANTA ISABEL)	32,00	MEJORAMIENTO
	DOS BOCAS - LAS PALOMAS	36,00	MEJORAMIENTO
	CUERNAVACA - LETICIA	5,50	MEJORAMIENTO
	MORINDO CENTRAL - CUCHARAL - SANTA LUCIA	15,00	MEJORAMIENTO
	SANTA CLARA - CUCHARAL	6,00	MEJORAMIENTO
	Caseño VENEZUELA - SANTA LUCIA	10,00	MEJORAMIENTO

Fuente: INVERSION REQUERIDA PARA OPTIMIZAR EL SISTEMA VIAL DEPARTAMENTAL GOBERNACION DE CORDOBA 1999

De las fichas resumen de normativa rural

ARTÍCULO 642. El Plan de Ordenamiento Territorial en su expresión normativa rural será fácilmente consultable para cualquier agente público, privado o comunitario, que esté interesado en conocer las

definiciones normativas que afecten un determinado predio o porción del territorio a través de una ficha de normativa que, en un plazo no mayor de ocho meses a partir de la fecha de aprobación del presente acuerdo realizará la Secretaría de Planeación Municipal, compilará todas las definiciones jurídicas a tener en cuenta por cada zona de intervención, en lo referente a normas estructurales y generales.

La primera parte de la ficha presentará las normativas de carácter estructural, definidas por el presente Plan, tanto para el componente general como para el componente rural que aplican territorialmente en la zona de intervención en particular.

La segunda parte de la ficha contendrá las normas generales, es decir la relación de aspectos normativos sobre usos, zonas de intervención y densidades aplicables para la zona en cuestión

QUINTA PARTE

DE LAS DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 643. Del programa de ejecución. Continúan vigentes los proyectos de ordenamiento incluidos en el Plan Trienal de Inversiones correspondiente al Plan de Desarrollo Integral del Municipio para el período 2001-2003. Estos proyectos, se consideran como el programa de ejecución de la actual administración municipal.

ARTÍCULO 644. Excepciones a las normas. Cuando se decida adelantar un macroproyecto o una actuación urbanística integral, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y las normas que la desarrollan, y el tratamiento asignado al polígono en el que se desarrolla sea de conservación, renovación o mejoramiento integral, podrán excepcionarse las normas anteriormente consagradas, siempre y cuando se cumpla con los siguientes parámetros:

No podrán ser objeto de excepción las normas de primera jerarquía, entendiendo por tales las referidas a los sistemas estructurantes y el espacio público.

La sustentación de tal excepción debe apoyarse en el correspondiente plan parcial que incluya los estudios técnicos o económicos que la justifiquen.

La excepción sólo causará efectos frente al proyecto de que trate y en ningún caso podrá utilizarse como cambio general a la normativa establecida.

Deberá referirse al conjunto de inmuebles que se encuentran incorporados en el plan parcial o establecer los mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios cuando sólo se favorece una parte de los mismos.

PARÁGRAFO. Cuando la modificación trate de cambios en el plan vial trate de cambios será obligatorio el concepto previo del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

ARTÍCULO 645. Del consejo Consultivo de Ordenamiento. Para la aprobación, mediante acuerdo municipal, de los planes parciales y la modificación de cualquier elemento estructurante o complementación del POT será obligatoria la consulta al Consejo Consultivo, instancia asesora de la administración municipal en materia de ordenamiento territorial integrado por funcionarios de la administración, los curadores urbanos y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano.

ACUERDO N°. 0018 de 2002

Octubre 31 de 2002

Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Montería.

ARTÍCULO 646. Del tránsito de normas urbanísticas. Se consideran como parte del suelo urbano y no hacen parte del suelo de expansión, los terrenos de las urbanizaciones aprobadas y con trámite vigente al momento de aprobar el Plan de Ordenamiento Territorial. Las condiciones de aprobación regirán por el plazo de vigencia de la licencia de urbanismo y construcción que hubiere sido aprobada. En caso de vencerse la licencia sin que se hubiera producido el desarrollo urbanístico, el suelo se considerará como suelo de expansión y su urbanización deberá acogerse a las condiciones de desarrollo definidas por el correspondiente plan parcial.

PARÁGRAFO. Las personas naturales o jurídicas que a la fecha de aprobación del presente Plan de Ordenamiento estuvieren tramitando licencia de urbanización o construcción, radicadas en debida forma en las curadurías, podrán decidir si continúan con el trámite o si se acogen a la reglamentación consagrada en el presente acuerdo, en este caso podrán retirar la solicitud de la curaduría para los ajustes pertinentes.

ARTÍCULO 647. Obligatoriedad del Plan de Ordenamiento Territorial. Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten al presente Plan, a su desarrollo en planes parciales y a las normas complementarias que se expidan.

ARTÍCULO 648. De las normas transitorias. Mientras la administración municipal expide las normas complementarias, de acuerdo con lo establecido en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, para procesos de urbanización y construcción en el suelo urbano y de expansión, cesiones urbanísticas y aprovechamientos por zonas de tratamiento, seguirán vigentes las actualmente vigentes.

ARTÍCULO 649. De la licencia para la ocupación del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento. Con base en lo establecido por la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, la administración municipal establecerá el procedimiento para el trámite y aprobación de la licencia para la ocupación del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, en un plazo no mayor a dos años.

ARTÍCULO 650. De la licencia de loteo y subdivisión de predios. De acuerdo con lo establecido por la Ley 388 de 1997, se requerirá de licencia expedida por la administración municipal para dividir un lote, cualquiera sea su localización. Los requisitos y procedimientos para acceder a la licencia de loteo y subdivisión de predios, serán reglamentados por la administración municipal en un plazo no mayor a doce (12) meses.

ARTÍCULO 651. La administración municipal establecerá un instrumento de carácter financiero para recibir los pagos en dinero de las obligaciones urbanísticas por equipamiento colectivo, cuando se trate de tratamiento de consolidación o de las compensaciones de que tratan las normas vigentes. Este instrumento tendrá como finalidad principal el financiar la creación y dotación de espacio público con criterio de equidad, siendo obligatoria la inversión de un porcentaje de lo recaudado en la zona que genere la obligación. Los dineros restantes se invertirán en las zonas de la ciudad que, de acuerdo con estudios técnicos, se encuentren más deficitadas.

PARÁGRAFO. Los procedimientos administrativos, manejo y operación de este instrumento financiero serán reglamentados por el Alcalde; en todo caso, los recursos provenientes de estos pagos y compensaciones no ingresarán a las cuentas de fondos comunes del Municipio.

ARTÍCULO 652. De la cartilla didáctica. Autorízase al Alcalde Municipal para que en un término de cuatro (4) meses, a partir de la vigencia del presente Acuerdo, elabore la cartilla didáctica del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.

ARTÍCULO 653. De las zonas fronterizas. Se faculta al Señor Alcalde para que en un término de veinticuatro (24) meses contados a partir de la publicación del presente acuerdo pueda establecer las modificaciones en el tratamiento de las zonas de frontera del municipio que se deriven de un proceso de concertación con las administraciones de los municipios vecinos y que consulte los objetivos de los respectivos planes de ordenamiento a fin de lograr un desarrollo coordinado y armónico.

ARTÍCULO 654. De la concertación con la CVS. El POT de Montería que se adopta por el presente acuerdo, fue concertado y aprobado por la CVS, en los asuntos exclusivamente ambientales según el acta final de fecha 25 de julio del 2002. En el mismo sentido frente a la instancia de concertación y aprobación ante el Consejo Territorial de Planeación y el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial según acta final no. 10 de fecha 24 de abril del 2002.

PARÁGRAFO. El municipio de Montería se compromete a ejecutar, en el corto plazo, los compromisos pactados y observaciones aplazadas según lo consignado en el acta de concertación con la CVS.

ARTÍCULO 655. De la vigencia y derogatorias El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación y deroga las disposiciones de igual jerarquía que le sean contrarias.

Dado en el Concejo Municipal de Montería a los 31 días del mes de Octubre del año 2002

