



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERIA

3961-2023

CONCEPTUA

El predio con nomenclatura K 10A W 28 45 se localiza en la unidad de planeación UDP 410: JUAN XXIII - LAS VILLAS, ubicada en pieza urbana: ZONA OCCIDENTAL el cual es parte integral de documento NORMATIVIDAD URBANA PARA LA CIUDAD DE MONTERÍA. Presenta una actividad de: COMERCIO Y SERVICIOS. Sometida al tratamiento: CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN.

La actividad económica (3830) Recuperación de materiales ; descrita en su solicitud, se denomina como Comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto, de conformidad con el cuadro anexo No. 6 (Clasificación usos URB) que hace parte integral del Acuerdo No. 003 de 2021 – Plan de Ordenamiento Territorial.

La actividad (3830) Recuperación de materiales, se considera como

Principal, complementario, restringido o prohibido, por lo tanto el uso del suelo **ES PERMITIDO** en el inmueble ubicado en la K 10A W 28 45 e identificado con referencia catastral 14098580, de acuerdo con el régimen de uso del suelo de la UDP 410: JUAN XXIII - LAS VILLAS.

Es importante resaltar lo dispuesto en el artículo 293 del Acuerdo No. 003 de 2021 en el sentido que *“La habilitación de un uso del suelo se logra mediante licencia urbanística en cualquiera de sus modalidades, ya sea que el uso se haya habilitado en la licencia original o se habilite mediante licencia de adecuación. Cuando la implantación de un uso requiera de acciones específicas de manera previa o posterior a la construcción de acuerdo con el presente Plan o la normatividad nacional aplicable, estas serán parte de las obligaciones del urbanizador y/o constructor.”*

El presente concepto de uso del suelo no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas, en los términos del numeral 3 del artículo **2.2.6.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1197 de 2016.**

Para efectos informativos se adjunta el anexo No. 1.

Para constancia se firma en Montería, a los veinticuatro (24) días del mes de Mayo de 2023.

Julio Eliecer Lora Hernández
Secretario de Planeación

Reviso Nicolás Yabrudy

Elaboro: Nicolás Yabrudy



SECRETARIA DE PLANEACIÓN
LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERIA

ANEXO I

En el presente anexo se relacionan algunas normas y requisitos para la habilitación de los usos del suelo, los cuales deben ser tramitados de manera previa al inicio de las actividades comerciales que se pretendan realizar en el municipio de Montería.

El Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio No. 1077 de 2015 y el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, adoptado mediante Acuerdo No. 003 de 05 de mayo de 2021, definieron que en las licencias de construcción se habilitan y concretan los usos del suelo, razón por la cual sobre el inmueble en el que se vaya a desarrollar la actividad se debe contar con la licencia urbanística de construcción en cualquiera de sus modalidades donde se señale de manera específica el uso.

Aunado a ello, el Acuerdo No. 003 de 2021 definió entre los artículos 321 - 326 medidas de mitigación, planes de implantación, de regularización, directrices y entre otras, que deben ser cumplidos para ejercer la actividad comercial, y en otros casos, para regular los usos preexistentes a la entrada en vigor del mentado Acuerdo.

En virtud de lo anterior, la Secretaría de Planeación consideró que el plazo hasta el 28 de febrero de 2023, es un término suficiente para que puedan contar con la licencia de construcción correspondiente, sin que se afecten derechos fundamentales que impidan ejercer la actividad económica.

De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 el otorgamiento de la licencia urbanística *“implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así cómo la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, Y CONLLEVA LA AUTORIZACIÓN ESPECÍFICA SOBRE USO y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.”* (Mayúsculas y negrillas por fuera del texto)

El artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 consagró que *“En las licencias de construcción SE CONCRETARÁN DE MANERA ESPECÍFICA LOS USOS, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.”* (Negrillas y mayúsculas por fuera del texto)

El artículo 293 del Acuerdo No. 003 de 2021 (Plan de Ordenamiento Territorial) *“La habilitación de un uso del suelo se logra mediante licencia urbanística en cualquiera de sus modalidades, ya sea que el uso se haya habilitado en la licencia original o se habilite mediante licencia de adecuación. Cuando la implantación de un uso requiera de acciones específicas de manera previa o posterior a la construcción de acuerdo con el presente Plan o la normatividad nacional aplicable, estas serán parte de las obligaciones del urbanizador y/o constructor.”*

Las edificaciones preexistentes a la entrada en vigencia de este Plan y sus instrumentos reglamentarios, localizadas en sectores normativos donde no se permite el uso según las nuevas normas y que demuestren mediante licencia urbanística ejecutada haber cumplido con las normas anteriores vigentes, podrán mantenerse en los sitios donde se han establecido, con excepción de los usos clasificados como de localización restringida y/o alto impacto, o industriales de escala regional, los cuales, de estar prohibidos, no podrán permanecer en el sector específico y deberán reubicarse en sectores donde se permita.

Los usos condicionados que estén permitidos en el área de actividad deberán realizar las acciones de mitigación requeridas según su escala, según la norma contenida en el presente Plan. En todo caso, los usos del suelo deberán atender las normas ambientales y sanitarias que les sean aplicables según la normatividad vigente.

El artículo 322 del Acuerdo No. 003 de 2021 estipuló con respecto a la Aplicación de las normas sobre emisión de ruido, lo siguiente: *Deberá garantizarse el control de la emisión de ruidos dentro de los límites permisibles definidos por la resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, así:*

1. *Al interior de zonas residenciales delimitadas por las UDP, incluidos los ejes de comercio y servicios dentro de las áreas de actividad residencial, los usos no podrán generar presión sonora al entorno superior a 65 decibeles y a 55 decibeles en horario diurno y nocturno respectivamente. Esta norma deberá ser atendida también por los predios en ejes múltiples con frente sobre zonas residenciales, como medida de transición.*

2. *Al interior de zonas no especializadas dentro de los ejes múltiples y en el área de actividad central delimitadas por las UDP, los niveles máximos de emisión de ruido serán de 65 y 55 decibeles en horario diurno y nocturno respectivamente.*

3. *Al interior de zonas especializadas de los ejes múltiples delimitadas por las UDP y en la zona Ciudad Aeropuerto, la presión sonora podrá aumentar excepcionalmente hasta 70 y 60 decibeles en horario diurno y nocturno respectivamente, en todo caso atendiendo las demás medidas contenidas en los artículos siguientes. En las áreas habilitadas para usos industriales de escala regional, la emisión de ruido máxima podrá ser de 75 decibeles en horario diurno y nocturno.*

4. *En un radio de 300 m. con respecto a equipamientos de salud, bienestar y cultura, independientemente del área de actividad en la que se encuentre, los niveles máximos de emisión de ruido serán de 55 y 50 decibeles en horario diurno y nocturno, respectivamente.*

El artículo 323 del Acuerdo No. 003 de 2021 definió las siguientes medidas generales de mitigación de impactos. *Las Medidas Generales de Mitigación de Impactos son aplicables a todos los usos del suelo, y serán objeto de particular control urbanístico cuando se trate de usos complementarios y condicionados en las áreas de actividad. Deberán estar consignadas como acciones exigibles dentro de la resolución que otorga la respectiva licencia urbanística y corresponden a las siguientes medidas:*

1. *Acciones de mitigación de impactos urbanos*

a. *No podrán instalar campamentos, casetas, anuncios, carpas, mobiliario o similares en el espacio público no autorizados mediante licencias de intervención de espacio público y/o por aprovechamiento económico de espacio público.*

b. *Durante la obra, no podrá deteriorarse el estado de la malla vial, el pavimento, los andenes ni de las zonas verdes o la arborización. En caso de que esto ocurra, el constructor responsable deberá restituir las zonas deterioradas en las mismas condiciones al Municipio.*

c. *Deberán cumplir las normas y reglamentos técnicos nacionales vigentes sobre eliminación de barreras arquitectónicas para permitir la movilidad y comunicación de las personas con movilidad reducida.*

d. *Cuando el proyecto incluya la construcción o adecuación de vías públicas, estas deberán dar continuidad a los perfiles viales establecidos en el presente Plan y empatar en las rasantes de conformidad con el Plan de Drenaje Pluvial. No se podrán afectar o deteriorar los canales de agua.*

e. *En licencias en modalidad de obra nueva, como parte de la adecuación de andenes, se deberá dar cumplimiento al manual de diseño de espacio público y generar el mobiliario y vegetación necesarios para el confort del espacio público.*

f. *El desarrollo de la actividad no podrá extenderse sobre el espacio público, incluido el parqueo de vehículos para actividades de talleres de mantenimiento de automotores.*

2. *Acciones de mitigación de impactos en movilidad:*

- a. *Deberán garantizar el acceso a servicios de parqueadero en su predio o a través de convenios en predios vecinos, a menos de 100 metros de distancia.*
- b. *No podrán generar parqueo en vía, excepto en zonas de estacionamiento en vía que sean autorizados por el plan maestro de movilidad.*
- c. *Las edificaciones o proyectos de vivienda con más de 2.000 m² de área de terreno realizarán estudio de tránsito en las condiciones establecidas en el siguiente artículo.*

3. Acciones de mitigación de impactos ambientales

- a. *Deberán definirse y garantizar la debida ubicación de los espacios para el almacenamiento y clasificación en la fuente de residuos dentro del predio, de modo que no se generen afectaciones sobre el espacio público o los vecinos. Estos espacios no podrán entenderse como bodegas o estaciones de reciclaje.*
- b. *Deberá garantizarse el control de la emisión de ruidos dentro de los límites permisibles definidos en el artículo anterior.*
- c. *Deberá garantizarse el control de olores ofensivos en zonas residenciales.*
- d. *Deberán incluir superficies permeables, materiales que permitan la percolación de aguas superficiales, coberturas vegetales, cubiertas y fachadas verdes, y sistemas urbanos de drenaje sostenible. El manejo de estas áreas se define en la norma de tratamientos y complementadas mediante la reglamentación de construcción y urbanismo sostenible que adopte la administración.*

El artículo 324 del Acuerdo No. 003 de 2021 en referencia a las Directrices de implantación y regularización para el manejo de impactos, definió: *Corresponden a las acciones de mitigación de impactos que deberán desarrollar los usos condicionados en las áreas de actividad para evitar las alteraciones sobre el entorno urbano y los demás usos principales y complementarios del sector en el que se ubica.*

Se denominan de implantación para nuevos usos o los que realicen adecuación funcional en predios antes destinados a otros usos. Se denominan de Regularización para usos preexistentes condicionados en las áreas de actividad, los cuales tendrán hasta dos años para adelantar las acciones tendientes a normalizar la situación urbanística.

Serán verificados por los curadores urbanos durante el trámite de licencias de urbanismo y/o construcción, según corresponda, y estarán consignadas como acciones exigibles dentro de la resolución que otorga la respectiva licencia urbanística

1. Usos obligados al cumplimiento de Directrices de implantación y regularización:

- a. *Equipamientos obligados a contemplar acciones de mitigación de impactos: Los equipamientos aislados o nodos de equipamientos de todo tipo, de escala urbana y regional. También deberán atender las directrices acá señaladas los equipamientos de culto de escala zonal.*
- b. *Usos de comercio y servicios con localización restringida y/o de alto impacto, de escala zonal.*
- c. *Usos de comercio, usos de servicios y usos industriales de escala urbana.*

2. Acciones de mitigación de impactos urbanos:

- a. *Conformar áreas para la aglomeración de usuarios, de forma que no se afecte el uso del espacio público, a través de la generación en el predio de áreas de transición entre el exterior y el interior. Estas podrán desarrollarse en el área de antejardín, en otras áreas privadas afectas al uso público o al interior de la edificación, siempre que se desarrollen a nivel de acceso y contiguas a los puntos de ingreso. Estas áreas corresponderán a una proporción del 5% del área neta del uso generador.*
- b. *Garantizar el uso de las franjas peatonales de las vías a través de la recuperación de andenes y la intervención del espacio público circundante al proyecto.*

2. Acciones de mitigación de impactos de movilidad:

- a) *Disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, a través de carriles de acceso para la acumulación de vehículos y la generación en el predio de zona de cargue y descargue.*
- b) *Garantizar la adecuada operación del equipamiento a través de zonas de maniobra vehicular y/o abordaje para taxis.*
- c) *Prever zonas de ascenso y descenso de vehículos de emergencia. En el caso de equipamientos*

de salud, estos deberán ser independientes de los demás accesos a la edificación.

d) Incentivar el uso de la bicicleta por parte de usuarios y visitantes, previendo cupos de estacionamiento de bicicletas y bicicletteros públicos según las normas del sistema de movilidad.

e) Plan de manejo de tráfico: Teniendo en cuenta que la construcción de cualquier edificación de las señaladas puede generar afectaciones en el entorno urbano, se deben realizar las siguientes acciones por parte del interesado para mitigar los impactos negativos en la movilidad.

f) Durante la Construcción se deberá contar con un plan de manejo de tráfico, aprobado por la Administración Municipal, en el cual se indicará el manejo a realizar para garantizar la continuidad de la circulación peatonal y de biciusuarios en las vías aledañas a la obra; horarios de cargue y descargue de materiales los cuales deberán ser diferentes a las horas picos de la zona, indicando el cierre tipo en caso de ser necesario para esta operación, a realizar en la vía de menor jerarquía vial; manejo del ascenso y descenso de pasajeros en las vías aledañas al proyecto y las rutas de ingreso y salida de los equipos de obra, la cual deberá realizarse por las vías de mayor jerarquía, en los casos en que se requiera el cierre de un carril para el descargue de equipo, este deberá ser en horario nocturno si el proyecto no cuenta con una vía de la malla vial barrial en su entorno.

4. Estudio de tránsito: Como requisito para el inicio de la operación del proyecto, y previo a la obtención de licencia de construcción, el constructor deberá presentar para aprobación de la Secretaría de Infraestructura un estudio que permita mitigar los siguientes impactos:

a. El ingreso y salida al proyecto deberá realizarse por la vía de menor jerarquía. En caso de que se deba realizar por una vía arterial se deberá realizar por una calzada de servicio del proyecto.

b. Garantizar que no se generen colas sobre los carriles existentes de las vías aledañas del proyecto, por efecto del ingreso vehicular.

c. Garantizar la continuidad de la red peatonal y cicloruta propuesta en las vías aledañas al proyecto.

d. Proponer los puntos de ascenso y descenso de pasajeros y las áreas de aglomeración de peatones

e. Solucionar los conflictos peatonales que se generen o incrementen por la implementación del proyecto

f. Manejo del cargue y descargue de mercancías al interior del predio en horarios diferentes a los picos esperados.

g. Lineamientos para el manejo vial que asegure la continuidad de las vías arteriales, conectoras y locales, según las normas de conformación de manzanas y demás normas aplicables.

h. En caso de que la propuesta aprobada por la Administración requiera intervención sobre la infraestructura aledaña, el propietario del proyecto deberá contar con los permisos requeridos y las obras ejecutadas y recibidas por el municipio de manera previa al inicio de operación del proyecto.

i. Garantizar la movilidad sostenible y eficiente en medios no motorizados y hacer el énfasis en la dotación de espacios que faciliten el desplazamiento de los peatones.

5. Acciones de mitigación de impactos ambientales:

a. Controlar la contaminación de suelos por residuos sólidos a través de la generación en el predio de zonas para el manejo de residuos.

b. Controlar los niveles de ruido con medidas mediante aislamiento o insonorización de las fuentes de ruido en las edificaciones para garantizar los niveles de presión sonora definidos en el artículo anterior.

c. No podrán ubicar las fuentes de emisión de ruido en el espacio público, antejardines, terrazas, ni en general realizar las emisiones hacia el entorno, salvo en las zonas especializadas de los ejes múltiples que se definan en las UDP.

Parágrafo. en el caso de usos de comercio y servicio de localización restringida y/o alto impacto, el estudio de tránsito que señala el numeral 4 del presente artículo, será exigible sólo a partir de la escala urbana.

En relación con los planes de mitigación de impactos urbanísticos, **el Artículo 325 del Acuerdo No. 003 de 2021**, manifestó que “Los planes de implantación y de regularización son instrumentos adoptados por la Secretaría de Planeación, que permiten estudiar los impactos urbanísticos, de movilidad, ambientales, entre otros, de los usos cuya escala, localización o conformación generan impactos en el entorno que requieren de un diseño urbano específico y de la aprobación del instrumento antes de la obtención de licencias urbanísticas.

1. Objetivos de los planes de mitigación de impactos urbanísticos:

- a. Garantizar la ejecución de obras sobre el espacio público que mitiguen los impactos de la afluencia de usuarios*
- b. Garantizar la ejecución de obras sobre la infraestructura vial para mitigar los impactos sobre la movilidad vehicular*
- c. Garantizar la ejecución de medidas de mitigación de los elementos contaminantes del medio ambiente.*

2. Usos obligados a obtener planes de mitigación de impactos urbanísticos:

- a. Equipamientos en el marco de nodos, con el fin de obtener la edificabilidad y/o mezclas de uso según las condiciones normativas de los nodos de equipamientos.*
- b. Equipamientos de servicios básicos asociados a los sistemas de movilidad y de servicios públicos.*
- c. Usos de comercio y servicios con localización restringida y/o de alto impacto, de escala urbana y regional.*
- d. Usos de comercio, usos de servicios y usos industriales de escala regional.*

3. Contenidos mínimos de los planes de mitigación de impactos urbanísticos:

- a. Norma de usos y edificabilidad, identificando edificaciones existentes y propuestas*
- b. Áreas libres privadas, áreas públicas de cesión.*
- c. Estudio de tránsito y obras sobre el sistema de movilidad*
- d. Otras medidas de mitigación ambiental, urbanística y de movilidad con al menos los parámetros anteriormente señalados para Directrices de implantación y regularización y para acciones generales de mitigación.*
- e. Cronograma de ejecución y vigencia del plan*

4. Las obligaciones de mitigación deberán quedar contenidas en la respectiva licencia”

Para las demás normas aplicables, deberá consultar en el link <https://www.monteria.gov.co/publicaciones/2844/pot-aprobado-2021-2033/>, el Acuerdo No. 003 de 2021 y la cartografía que hace parte integral del mismo.