

Alcaldía de MONTERÍA

Montería, 17 de mayo de 2024

Al contestar por favor cite el siguiente código
OFICIO C.I.S.P.M N°1140 de 2024

Doctora
IRIS SPATH CAMAÑO
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
MUNICIPIO DE MONTERIA
Correo: s.infraestructura@monteria.gov.co
L.C.

ASUNTO: Respuesta a solicitud de concepto de uso del suelo para instalaciones de la Alcaldía de Montería – Comunicación remitida al correo el día 15 de mayo de 2024.

Cordial saludo,

En atención a su solicitud en la cual requiere concepto de uso del suelo para los predios donde se encuentran las instalaciones de la Alcaldía de Montería (Sede Centro y Sede Centro Verde – Margen izquierda), nuestra Secretaría, se permite emitir conceptos de uso del suelo de los inmuebles en el orden que están relacionados:

ALCALDIA SEDE CENTRO:

Que, conforme a lo dispuesto en el plano de USOS PERMITIDOS PLANO 2 DOTACIONAL, USO ALTO IMPACTO, de la UDP 5-01 (PEMP), el cual hace parte de la cartografía oficial del **Decreto 0603 de 03 de noviembre de 2022** "Por medio se adopta la Unidad de Planeamiento Urbano 5-01 y se dictan otras disposiciones", el inmueble se localiza en el Sector 2; Subsector I, con Área de Actividad CENTRAL y tratamiento de CONSERVACION DE SECTORES DE INTERES CULTURAL y que el uso requerido por se clasifica como un SERVICIO URBANO - SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION PUBLICA: que son los equipamientos dedicados a albergar funciones administrativas de todos los niveles de gobierno y de las entidades del Estado. Agrupa oficinas de atención al ciudadano y las sedes de entidades administrativas del Estado

El cual es COMPLEMENTARIO en las escalas ZONAL, URBANA Y REGIONAL.

USOS PERMITIDOS

P	Principal
C	Complementario
R	Restringido

SECTOR					Sector 1	Sector 2						
Código	Uso	Tipo	Escala		Único	I	II	III	IV	V	VI	VII
DB	Servicios urbanos (Nota 5, 6)	Servicios de la Administración Pública	Zonal	Hasta 500 m2		C	P		P	P		C
			Urbana	Hasta 1.500 m2		C	P					C
			Regional	Más de 1.500 m2		C	P					C

Página 1 de 3

NOTAS:

5. Los equipamientos de todo tipo con más de 5.000 m2 construidos o 1 hectárea de suelo, deberán desarrollar acciones de mitigación de impactos.
6. Para mayor detalle de dotacionales y escalas dirigirse a la tabla de No. 9 del documento "DTS Componente Urbano" (Acuerdo 003 de 2021).

ALCALDIA SEDE CENTRO VERDE (MARGEN IZQUIERDA):

Que, conforme a lo dispuesto en la cartografía del **Acuerdo 003 de 2021** en el PLANO 28_U AREA DE ACTIVIDAD el inmueble se localiza en área de actividad DOTACIONAL y en el PLANO 29_U TRATAMIENTOS URBANISTICOS el inmueble se localiza en tratamiento de CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES.

Que, según lo enunciado en el numeral 2 del **Artículo 472. Régimen de transición del Acuerdo 003 de 2021**, el cual cita lo siguiente: "...Las UDP adoptadas seguirán rigiendo dentro de los ámbitos de los tratamientos de consolidación, hasta tanto sean sustituidas por las nuevas reglamentaciones..."

Que, debido a lo anterior y teniendo en cuenta que la nueva UDP para el sector aún no se encuentra reglamentada, le hacemos mención de lo que rezan los Artículos 231 y 232 del Acuerdo 003 de 2021, con relación al área de actividad Dotacional:

Artículo 231. Área de Actividad Dotacional.

Zonas de la ciudad cuya vocación es la permanencia o el desarrollo de usos dotacionales o equipamientos, permitiendo una mezcla moderada de usos complementarios, siempre y cuando complementen el uso principal y contribuyan al mejoramiento de su función y a la consolidación de nodos de equipamientos. Estas áreas de actividad se delimitan con un área mínima de 5.000 m2.

Artículo 232. Lineamientos para la asignación de usos en el Área de Actividad Dotacional.

La definición de la norma urbanística de usos en las áreas de actividad deberá considerar los siguientes lineamientos:

1. De manera general, en el área de actividad dotacional se permite hasta el 20% con usos complementarios. Cuando en el área de actividad dotacional se determinen Nodos de Equipamientos, los usos complementarios podrán ocupar hasta el 40% del área construida.
2. No se permiten en el área de actividad dotacional, incluso cuando se conformen nodos, usos que afecten el funcionamiento del uso principal existente.
3. Los predios al interior del área de actividad dotacional tendrán las condiciones de permanencia y posibilidad de transformación que se determina en el Sistema de Equipamiento del presente Plan. Cuando el equipamiento opte

ju

Alcaldía de **MONTERÍA**

por la transformación del uso, podrá conservar el régimen de usos del área de actividad o acceder al régimen de las áreas de actividad urbana integral.

4. Las UDP podrán ampliar el ámbito de las áreas de actividad dotacional, cuando se construya un nuevo equipamiento cuya escala supere los 5.000 m² de área de terreno, o para la conformación de un nodo de equipamientos contiguos articulados por el espacio público y la movilidad peatonal y de bicicleta.

Por último, se le indica al peticionario deberá iniciar el trámite ante la Curaduría Urbana de su elección, para la expedición de la Licencia Urbanística de Construcción en la modalidad que corresponda, donde se habilite el USO DEL SUELO, tal y como lo estipula el Artículo 293 del Acuerdo 003 de 2021 y que en virtud del numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, *"La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas."*

Para mayor ampliación de la norma POT, lo invitamos a consultar el sitio web de la Alcaldía de Montería, en donde encontrará información relacionada con el **Acuerdo 003 de 2021** *"Por medio del cual se adopta una revisión general ordinaria del plan de ordenamiento territorial de Montería"*. Consultar el siguiente enlace: monteria.gov.co/publicaciones/2844/pot-aprobado-2021-2033/.

Cordialmente,



JHON NEL RODRIGUEZ SANCHEZ
Secretario de Planeación Municipal

Elaboró: Claudia A. Perdomo Chica - Arquitecta Contratista S.P.M. 
Revisó: Luis Carlos Raciny - Contratista SPM 