SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Montería, 22 de mayo de 2025 Oficio S.P.M. 1317 De 2025

Señor
ANDRES ALQUICHIRE GALVIS
Correo: contactenos@cordoba.gov.co
Ciudad

ASUNTO: Solicitud de concepto de riesgo y uso de suelo

Respetado señor,

De conformidad con su solicitud donde requiere concepto de riesgo y uso de suelo expedido por la Secretaría de Planeación para el predio identificado con referencia catastral 01-01-00-00-0225-0002-0-00-00-0000 ubicado en el en el municipio de Montería, nos permitimos informarle lo siguiente:

Que, según cartografía oficial del Acuerdo 003 del 5 de mayo de 2021 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA UNA REVISIÓN GENERAL ORDINARIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MONTERÍA, mapa 18 G_CONDICION DE RIESGO SUELO URBANO Y EXPANSION, el predio identificado con referencia catastral referencia catastral 01-01-00-00-0225-0002-0-00-00-0000 en el municipio de Montería, Se evidencia que el predio cuenta con un área de 37.500 m² y **233 m²** de esta se encuentran por fuera de la ronda hídrica del río, ubicados en zona con **condición de riesgo por inundación.**

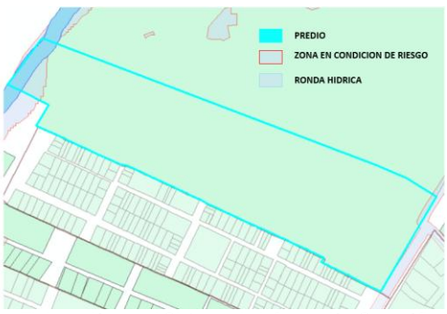


Imagen: Elaboración en el Sistema de Información Geográfica POT.
*Fuente: POT Montería, Mapa 1***8 G_CONDICION DE RIESGO SUELO URBANO Y EXPANSION.**

Es importante resaltar que, el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería – POT, producto de los estudios básicos contemplados en la ley para la adopción de ellos, definió unas zonas de amenaza y zonas con condición de riesgo, no obstante, hasta tanto no realicen, por parte del Municipio de Montería, los estudios detallados de riesgo, no se pueden declarar zonas como de alto riesgo no mitigable, toda vez que no dispone de los insumos necesarios para ello.

Es importante anotar que las i) zonas de amenaza, ii) las zonas con condición de riesgo y iii) las zonas de alto riesgo no mitigable son tres definiciones diferentes, reiterando que, para el caso del Municipio de Montería, solo se han definido las dos primeras.
Atendiendo lo anterior, **le manifestamos que la zona que se ubica en condición de riesgo no implica que esta sea zona de alto riesgo no mitigable**, por lo que no se configura lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 7 de la ley 1848 de 2017, compilado en el artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015.

Que, conforme a lo dispuesto en el plano de USOS PERMITIDOS PLANO 1, de la UDP 8-01, el cual hace parte de la cartografía oficial del Decreto 0067 de 2023 *"Por medio se adopta la Unidades de Planeamientos Urbano 8-01 y 9-01 y se dictan otras disposiciones"*, el inmueble se localiza en el Sector 10; Subsector UNICO, con Área de Actividad DOTACIONAL y le corresponde el siguiente régimen de usos:

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

USOS PERMITIDOS

P	Principal
C	Complementario
R	Restringido

SECTOR						Sector 10
Código		Uso	Tipo	Escala		Único
R	R1	Residencial	Unifamiliar/bifamiliar	N.A.		
	R2		Multifamiliar	N.A.		
	R3		Colectiva	N.A.		C
C	C1	Comercio	Comercialización de productos básicos al por menor. Incluye centros comerciales	Vecinal	Hasta 80 m2	C
				Zonal	Más de 80 m2 , hasta 800 m2	C
				Urbana	Más de 800 m2 , hasta 2.000 m2	
				Regional	Más de 2.000 m2	
	C2		Comercialización de productos especializados al por menor.	Zonal	Hasta 400 m2	
				Urbana	Más de 400 m2 , hasta 2.000 m2	
				Regional	Más de 2.000 m2	
	C3		Comercialización de productos al por mayor	Zonal	Hasta 400 m2	
				Urbana	Más de 400 m2 , hasta 2.000 m2	
				Regional	Más de 2.000 m2	
	C4		Comercialización de maquinaria y equipo al por mayor	Zonal	Hasta 400 m2	
				Urbana	Más de 400 m2 , hasta 2.000 m2	
				Regional	Más de 2.000 m2	
	C5		Comercio agropecuario	Zonal	Hasta 400 m2	
				Urbana	Más de 400 m2 , hasta 2.000 m2	
				Regional	Más de 2.000 m2	
S	S1	Servicios	Consumo de alimentos y bebidas	Vecinal	Hasta 80 m2	C
				Zonal	Más de 80 m2, hasta 800 m2	C
				Urbana	Más de 800 m2 , hasta 2.000 m2	
				Regional	Más de 2.000 m2	
	S2		Servicios personales de primera necesidad	Vecinal	Hasta 80 m2	C
				Zonal	Más de 80 m2, hasta 800 m2	C
				Urbana	Más de 800 m2 , hasta 2.000 m2	
				Regional	Más de 2.000 m2	
	S3		Oficinas de servicios financieros y seguros	Zonal	Hasta 400 m2	
				Urbana	Más de 400 m2 , hasta 2.000 m2	
				Regional	Más de 2.000 m2	
	S4		Oficinas inmobiliarias, de asesoría y de consultoría	Vecinal	Hasta 200 m2	
				Zonal	Más de 200 m2, hasta 500 m2	
				Urbana	Más de 500 m2 , hasta 2.000 m2	
				Regional	Más de 2.000 m2	
	S5		Servicios de alquiler	Zonal	Hasta 500 m2	
				Urbana	Más de 500 m2 , hasta 2.000 m2	
				Regional	Más de 2.000 m2	
	S6		Servicios profesionales	Vecinal	Hasta 200 m2	
				Zonal	Más de 200 m2, hasta 800 m2	
				Urbana	Más de 800 m2 , hasta 2.000 m2	
				Regional	Más de 2.000 m2	
	S7		Mantenimiento de enseres	Vecinal	Hasta 120 m2	
				Zonal	Más de 120 m2, hasta 500 m2	
				Urbana	Más de 500 m2 , hasta 2.000 m2	
				Regional	Más de 2.000 m2	

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

SECTOR						Sector 10
Código		Uso	Tipo	Escala		Único
S	S8	Servicios	Servicios de telecomunicación y similares	Zonal	Hasta 500 m2	
				Urbana	Más de 500 m2 , hasta 2.000 m2	
				Regional	Más de 2.000 m2	
	S9		Logística y mensajería	Zonal	Hasta 500 m2	
				Urbana	Más de 500 m2 , hasta 2.000 m2	
				Regional	Más de 2.000 m2	
	S10		Servicios de parqueo	Zonal	Mín. 100 m2, hasta 500 m2	C
				Urbana	Más de 500 m2 , hasta 2.000 m2	C
				Regional	Más de 2.000 m2	
	S11		Alojamiento	Zonal	Hasta 1.000 m2	
				Urbana	Más de 1.000 m2 , hasta 4.000 m2	
				Regional	Más de 4.000 m2	
	S12		Actividades de investigación y desarrollo	Zonal	Hasta 500 m2	C
				Urbana	Más de 500 m2 , hasta 2.000 m2	C
				Regional	Más de 2.000 m2	C
	S13		Actividades creativas, innovación y de entretenimiento	Urbana	Más de 500 m2 , hasta 2.000 m2	C
				Regional	Más de 2.000 m2	C

SECTOR						Sector 10
Código		Uso	Tipo	Escala		Único
I	I1	Industria	Fabricación de alimentos	Vecinal	Hasta 80 m2 (sólo panadería)	
				Zonal	Más de 80 m2, hasta 200 m2	
				Urbana	Más de 200 m2, hasta 1.000 m2	
	I2		Fabricación de bebidas	Zonal	Hasta 200 m2 (sólo artesanal)	
				Urbana	Más de 200 m2, hasta 1.000 m2	
	I3		Fabricación de textiles, cuero y calzado	Vecinal	Hasta 80 m2 (sólo confección en micro-empresa o fami-empresa)	
				Zonal	Más de 80 m2, hasta 500 m2	
				Urbana	Más de 500 m2, hasta 1.000 m2	
	I4		Procesamiento y fabricación de artículos de madera, papel y cartón	Zonal	Hasta 200 m2 (sólo atesanal)	
	I5		Procesamiento de químicos y productos farmacéuticos	Urbana	Hasta 1.000 m2 (sólo botánicos)	
	I6		Fabricación de productos de metalurgia, maquinaria, equipo y similares	Zonal	Hasta 200 m2	
				Urbana	Más de 200 m2, hasta 2.000 m2	
	I7		Fabricación de productos electrónicos, informáticos, comunicación, iluminación y	Urbana	Hasta 1.000 m2	
				Regional	Más de 1.000 m2, hasta 2.000 m2	
	I8		Fabricación de vehículos y partes	Zonal	Hasta 200 m2	
				Urbana	Más de 200 m2, hasta 2.000 m2	
	I9		Manufactura en general	Vecinal	Hasta 80 m2 (sólo artesanal)	
				Zonal	Más de 80 m2, hasta 200 m2	
				Urbana	Más de 200 m2, hasta 2.000 m2	

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

Que, conforme a lo dispuesto en el plano de EDIFICABILIDAD PERMITIDA, de la UDP 8-01, al predio de su consulta le corresponde la siguiente edificabilidad:

SECTOR	Sector 10 (Nota 3)
SUBSECTOR	Único
TRATAMIENTO	DESARROLLO DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 8, 11, 13)
ACTIVIDAD	Dotacional
Índice de ocupación	0,65
Índice de construcción	2,00
Altura máxima permitida (Pisos)	4,00
Lote mínimo (Subdivisión mínima)	
Área	800,00
Frente	12,00
Retiro frontal antejardin (metros) (Nota 2, 5, 6, 7)	5,00
Subdivisión mínima	
Retiro posterior	4,00
Retiro lateral (Nota 4)	1,50
Voladizo	2,00

NOTAS

2. En equipamientos sociales, la dimensión del antejardín deberá permitir la circulación y aglomeración de personas e integración al espacio público.
3. La edificabilidad en espacios públicos será determinada por el respectivo Plan Maestro.
4. Los equipamientos de escala vecinal y zonal no podrán tener retiros laterales menores a 1.5 m en tipología aislada.
5. Los predios que se encuentren en vía arterial o colectora, deberán dejar un antejardín de 5 metros.
6. En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.
7. Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, de hasta 1.50 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.50 metros desde el nivel de andén.
8. Para edificaciones de más de 3 pisos en la modalidad de sectores urbanos especiales se deberán asumir cargas de 0.05 m2 por cada m2 construido adicional.
11. Las cesiones urbanísticas para el tratamiento de desarrollo deberán ser del 17% para espacio público y 8% para equipamientos, para edificaciones superiores a 6 pisos se deberán asumir cargas de 0.05 m2 por cada m2 construido adicional.
13. Las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados sin trámite de plan parcial se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones: disponibilidad inmediata de servicios públicos, área no superior a las diez hectáreas netas urbanizables, garantizar las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial, no ser objeto de concertación con la autoridad ambiental, no requerir la gestión asociada de los propietarios y demás determinantes del Decreto 1077 de 2015

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,

Firmado digitalmente por JHON NEL RODRIGUEZ SANCHEZ

JHON NEL RODRIGUEZ SANCHEZ
Secretario de Planeación Municipal.

Proyectó: Tulio Herazo Germán – Contratista SPM
Proyectó: Claudia A. Perdomo Chica – Contratista SPM
Revisó: Gilberto Gil Betruz – Coordinador POT

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co