



DECRETO No.0571

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 410, JUAN XXIII – LAS VILLAS, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE OCCIDENTAL, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

EL ALCALDE DE MONTERÍA

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el artículo 357, numeral 2, y por el artículo 446 del Acuerdo 0018 de octubre 31 de 2002

CONSIDERANDO:

Que el artículo 357 del Acuerdo 0018 de octubre 31 de 2002 establece que la ficha normativa es un instrumento de carácter reglamentario, adoptado por Decreto del Alcalde, mediante el cual se establecen las normas urbanísticas para los sectores de la ciudad donde coincide un tratamiento urbanístico con un área de actividad.

Que con el fin de articular la norma urbanística con el Planeamiento Zonal, es necesario adoptar la estrategia de insertar los sectores normativos dentro del marco de las Unidades de Planeamiento (UDP), con lo cual se identifica dentro de cada unidad territorial una estructura básica compuesta por el suelo de protección y las estructuras de movilidad y funcionalidad, así como las directrices normativas contenidas en este decreto y los planos normativos a escala, que forman parte del mismo. Su perspectiva es desarrollar en el tiempo de vigencia del POT, estudios, proyectos e intervenciones de la escala zonal que permitan elevar la calidad de vida de sus habitantes.

Que según el mencionado artículo 357 del POT, la estructura de la ficha reglamentaria (también denominada ficha normativa) debe estar conformada por dos bloques de información: uno relacionado con aspectos tales como usos, estacionamientos, edificabilidad, espacio público y demás normas para el planeamiento de la zona, y el otro concerniente a la información del sector y a la información gráfica de soporte (planos a escala).

Que para dar cumplimiento a los artículos 390 al 392 del Acuerdo 0018 de octubre 31 de 2002, las fichas reglamentarias adoptadas con el presente decreto deben contener además las normas respecto del manejo de alturas, antejardines, rampas, las condiciones de empate de estos elementos volumétricos con construcciones permanentes, así como el manejo de cubiertas inclinadas.

Que de conformidad con el párrafo 1 del artículo 356 del Acuerdo 0018 de octubre 31 de 2002 se precisaron en detalle los límites de las áreas de actividad tratamiento en los planos a escala de las fichas reglamentarias

Que las precisiones adoptadas se han consignado en el presente Decreto.



DECRETO No.0571

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 410, JUAN XXIII – LAS VILLAS, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE OCCIDENTAL, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

DECRETA:

CAPITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

ARTÍCULO 1. **ÁMBITO ESPACIAL Y FUNCIONAL**

La Unidad de Planeamiento UDP No. 410 denominada **JUAN XXIII – LAS VILLAS**, se ubica en la Pieza Urbana BORDE OCCIDENTAL a la cual el Plan de Ordenamiento Territorial le asigna como función dentro del modelo reconvertir y recualificar el tejido residencial de la margen izquierda, buscando equilibrar el desarrollo urbano mediante la cohesión de nodos alternos de actividad de abastecimiento, dotacional, comercio y servicios en la centralidad de 2do orden, de manera que desarrolle un polo de actividad urbana. En este marco de referencia la Unidad de Planeamiento UDP 410 se caracteriza por ser una zona residencial con incipientes y fraccionadas franjas comerciales localizadas sobre tramos de los ejes viales. No cuenta con la adecuada cuota de equipamientos dotacionales de escala zonal que el uso principal amerita. Se destacan la Centralidad de primera orden, propuesta por el Modelo, que busca disminuir el obligado desplazamiento hacia el centro tradicional de la ciudad; como también la incidencia del nuevo puente sobre el río Sinú que articulará las dos márgenes e impulsará el desarrollo de áreas actualmente dedicadas a usos agrícolas.

Esta Unidad se encuentra identificada en el denominado “Plano de Localización” que hace parte de este decreto, y sus límites son:

NORTE:	Perímetro Urbano
SUR:	Carretera Montería – Puerto Rey
ORIENTE:	Río Sinú
OCCIDENTE:	Carretera Montería – Puerto Rey

PARÁGRAFO. Los elementos señalados en el Plano de Localización son indicativos. Los elementos relacionados con la estructura ecológica y sistemas generales serán precisados por las entidades competentes.



DECRETO No.0571

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 410, JUAN XXIII – LAS VILLAS, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE OCCIDENTAL, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

ARTÍCULO 2. REGLAMENTACIÓN DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO JUAN XXIII – LAS VILLAS, UDP No. 410.

Sectores Normativos.

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTOS	NORMA ESPECIFICA
1	ÁREA URBANA INTEGRAL	MÚLTIPLE	DESARROLLO POR PLAN PARCIAL	Art. 377 del Acuerdo 0018 de 2002 y los que lo reglamenten
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	FICHA 410-2 la licencia aprobatoria y Artículo 6 numeral 1 de este Decreto
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	MEJORAMIENTO INTEGRAL INTERVENCIÓN REESTRUCTURANTE	FICHA 410-3 y Artículo 9 de este Decreto
4, 21 y 30	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO Y RECREATIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ART. 3 DE ESTE DECRETO y Disposiciones de la Entidad responsable de su Mantenimiento
5	ÁREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	FICHA 410-5 Y Art. 369 y 377 del Acuerdo 0018 de 2002
6	SUELO PROTEGIDO	RONDA RIO	SUELO PROTEGIDO	ART. 25 del ACUERDO 0018 de 2002
7, 27 y 33	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO Y RECREATIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ART. 3 DE ESTE DECRETO y Disposiciones de la Entidad responsable de su Mantenimiento
8	ÁREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO POR NORMAS EN ÁREAS URBANAS	Art. 369 y 377 del Acuerdo 0018 de 2002
9	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	MEJORAMIENTO INTEGRAL INTERVENCIÓN REESTRUCTURANTE	FICHA 410-9 y Artículo 9 de este Decreto
10, 12, 13, 17, 18, 28 Y 34	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ART. 3 DE ESTE DECRETO
11	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ART. 3 DE ESTE DECRETO
14	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS	ART. 3 DE ESTE DECRETO
15	SUELO PROTEGIDO	RONDA CANAL	SUELO PROTEGIDO	ART. 28 del ACUERDO 0018 de 2002
16	ÁREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO POR NORMAS EN ÁREAS URBANAS	FICHA 410-16 Y Art. 369 y 377 del Acuerdo 0018 de 2002
19	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	FICHA 410-19 la licencia aprobatoria y Artículo 6 numeral 1 de este Decreto
20	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	MEJORAMIENTO INTEGRAL INTERVENCIÓN REESTRUCTURANTE	FICHA 410-20 y Artículo 9 de este Decreto



DECRETO No.0571

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 410, JUAN XXIII – LAS VILLAS, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE OCCIDENTAL, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

22	ÁREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	FICHA 410-22 Y Art. 369 y 377 del Acuerdo 0018 de 2002
23	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	FICHA 410-23 la licencia aprobatoria y Artículo 6 numeral 1 de este Decreto
24	ÁREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	FICHA 410-24 Y Art. 369 y 377 del Acuerdo 0018 de 2002
25	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	La Licencia de Construcción que lo aprobó
26	ÁREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO POR NORMAS EN ÁREAS URBANAS	FICHA 410-26 Y Art. 369 y 377 del Acuerdo 0018 de 2002
29	ÁREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO POR NORMAS EN ÁREAS URBANAS	FICHA 410-29 Y Art. 369 y 377 del Acuerdo 0018 de 2002
31	ÁREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	FICHA 410-22 Y Art. 369 y 377 del Acuerdo 0018 de 2002
32	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ART. 3 DE ESTE DECRETO
35	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ART. 3 DE ESTE DECRETO
36	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	ART. 3 DE ESTE DECRETO

PARÁGRAFO 1. Los sectores del cuadro anterior, se identifican en el gráfico No. 410-01 de este decreto, denominado “Plano de Sectores Normativos.” En este plano, los números arábigos designan los sectores y los números romanos, designan subsectores.

CAPITULO II. NORMAS SOBRE USOS

ARTÍCULO 3. NORMAS PARA EL USO DOTACIONAL

1. Dotacionales existentes.

LOCALIZACIÓN	ESCALA	SITUACIÓN LEGAL	NORMA ESPECIFICA
a. En predios privados	Urbana, zonal	Con licencia	Permanencia: Parágrafo 1 del artículo. 367 acuerdo 0018 de 2002, POT
		Sin licencia o cuando ésta cubra solo parte de sus edificaciones	Adquieren la condición de permanencia mediante la aplicación de un Plan de Regularización y Manejo según Decreto que reglamente su aplicación.



DECRETO No.0571

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 410, JUAN XXIII – LAS VILLAS, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE OCCIDENTAL, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

	Local	Con o sin licencia	Se rigen por las normas del subsector donde se ubican, salvo en lo relativo al índice de construcción, el cual será de 2.5 como máximo.
b. En predios públicos	Urbana, Zonal o local	Con o sin licencia	Podrán adquirir la condición de permanencia mediante Reconocimiento de Obra expedido por Curaduría Urbana según lo dispuesto en el Régimen de Renta Municipal

2. Nuevas Edificaciones Dotacionales:

LOCALIZACIÓN	ESCALA	NORMA ESPECÍFICA
a. En predios privados	Regional y urbana	Mediante Plan de Implantación según Decreto que lo reglamente.
	Zonal y local	Se rigen por la norma del subsector donde se localicen.
b. En predios públicos	Regional y Urbana	Mediante Plan de Implantación según Decreto que lo reglamente
	Zonal y local	Se rigen por la norma del subsector donde se localicen.

PARÁGRAFO. Para los efectos del presente artículo se entenderán como dotacionales existentes, los inmuebles que contengan dicho uso, en las escalas, Regional, Urbana, Zonal y Local, independientemente de que se encuentren o no señalados en el plano de usos del suelo del POT, o en la respectiva ficha normativa, siempre y cuando sean permitidos en el correspondiente sector normativo.

CAPÍTULO III. NORMAS SOBRE TRATAMIENTOS

ARTÍCULO 4. NORMAS COMUNES A LOS TRATAMIENTOS

1. Equipamiento comunal privado.

a. Exigencia Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o comercial, industrial o dotacional con más de 500 m² -que compartan áreas comunes- deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 20 m² por cada 80 m² de construcción, con la excepción de las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, en el cual se señala la proporción requerida por este concepto.



DECRETO No.0571

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 410, JUAN XXIII – LAS VILLAS, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE OCCIDENTAL, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

b. Destinación.

1) Zonas verdes recreativas	40 % mínimo
2) Servicios comunales	15 % mínimo
3) Estacionamientos adicionales para visitantes	área restante

2. Normas volumétricas

- Altura mínima entre placas de pisos 2.50
- 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.
- No se permiten semisótanos en zonas comerciales ejes que permiten comercio o servicios.

3. Estacionamientos, habitabilidad y patios.

a. Exigencia de estacionamientos	Se determina en las fichas reglamentarias de los sectores normativos, de conformidad con el artículo 382 y el cuadro anexo del acuerdo 0018 de 2002.
b. Habitabilidad.	Artículo 390 del acuerdo 0018 de 2002; Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios. Baños y cocinas pueden ventilarse por ductos. El área mínima de vivienda será de 36 m2 incluyendo espacio múltiple, una alcoba, baño y cocina.
c. Patios.	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 2 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 2 metros.

4. Situaciones especiales de aplicación de aislamientos posteriores.

SITUACIÓN	LOCALIZACIÓN	APLICACIÓN
1) En lotes esquineros	- En tipología continua	El aislamiento posterior es un patio, ubicado en la esquina interior del predio, cuyo lado menor tendrá como mínimo la dimensión del aislamiento posterior reglamentario.
2) En predios de morfología irregular	- En sectores de tipología aislada o continua	La obligación de prever aislamientos posteriores se cumple mediante el planteamiento de patios, con lado menor de 2.00 mts., contra los aislamientos de las edificaciones permanentes de los predios colindantes.



DECRETO No.0571

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 410, JUAN XXIII – LAS VILLAS, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE OCCIDENTAL, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

ARTÍCULO 5. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Los predios urbanizables, completamente rodeados por áreas colindantes ya desarrolladas, por suelo de protección o por vías construidas de la malla vial arterial, identificados como Áreas Urbanas Integrales, con la modalidad de Desarrollo por Normas en Áreas Urbanas, se regulan según los artículos 369 y 377 del Acuerdo 0018 de 2002, por el régimen de usos que establezca la ficha reglamentaria para el correspondiente subsector y por las siguientes disposiciones:

1. Antejardines y aislamientos.

PROYECTOS	ALTURA (en pisos)	ANTEJARDÍN MÍNIMO * (o el predominante en el Sector Normativo)	AISLAMIENTOS MÍNIMOS (en metros)	
			Aislamiento lateral **	Aislamiento posterior (patio)
a. Vivienda, dotacionales, comerciales y de servicios, de escala zonal y local	de 1 a 2	2.0	1.00*	2.0
	de 3 a 4	3.0	2.0	3.0
	Mas de 4	6.0	3.0	5.0
b. Comercio, servicios y dotacionales de escala urbana e industriales	de 1 a 2	5.0	Libre	Libre
	de 2 a 4	6.0		
	Mas de 4			

* Para proyectos V.I.S. antejardín mínimo 1.5 ml y los retiros laterales no se exigen pero si de dejan deben ser mínimo de 0.80 ml

** Entre edificaciones con diferente altura el aislamiento es el promedio de las exigencias para cada altura.

ARTÍCULO 6. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

1. MODALIDAD URBANÍSTICA.

Las agrupaciones o conjuntos contruidos con unidad de diseño y sometidos al régimen de propiedad horizontal, así como los predios que concluyan las obras de urbanismo y efectúen las cesiones obligatorias y gratuitas en los términos del artículo 117 de la ley 388 de 1997, mantienen sus condiciones originales, en los aspectos relativos a usos y/o volumetría, aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, y voladizos, así como la cuota de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, bien sea por aplicación de la norma original, o por lo definido en la correspondiente ficha normativa.

Su edificabilidad se define así:



DECRETO No.0571

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 410, JUAN XXIII – LAS VILLAS, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE OCCIDENTAL, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

SITUACIÓN	Índice de Ocupación (IO):	Índice de Construcción (IC):
a. 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.	
b. En urbanizaciones por sistema de loteo	0.6	2

PARÁGRAFO. Se entiende por norma original la reglamentación con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la edificación, urbanización, agrupación o conjunto; incluidas las modificaciones de las mismas. Dentro de este concepto, se enmarcan los actos administrativos expedidos con fundamento en lo previsto en el Art. 646 del Acuerdo 0018 de 2002 y los que lo reglamenten.

2. MODALIDAD CON DENSIFICACIÓN MODERADA.

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con densificación moderada se rigen por lo siguiente:

- Deben mantener las normas originales del barrio sobre dimensionamiento y características de los aislamientos, jardines y antejardines.
- Su edificabilidad se define así:

SITUACIÓN	Índice de Ocupación (IO):	Índice de Construcción (IC):	Altura permitida (en pisos)
En zonas Residenciales incompletas	0.6	2.0	2
En zonas Residenciales consolidadas	0.6	2.5	4
En zonas Residenciales cualificadas*	0.5	7.5	6

* Para proyectos específicos con más de 6 pisos de altura se requiere Presentar Plan de Implantación que deberá ser aprobado por Plantación Municipal.

3. MODALIDAD CON CAMBIO DE PATRÓN.

La reglamentación específica para los sectores sometidos a este tratamiento será la siguiente.

Índices de construcción y ocupación máximos según el ancho de vías y frente de los predios

MALLA VIAL DE (ANCHO VÍAS)	Vías hasta 12 metros	De más de 12 metros hasta 15 metros	De más de 15 metros hasta 18 metros	De más de 18 metros hasta 22 metros	De más de 22 metros o sin arterias control	Vías con control ambiental
----------------------------	----------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--	----------------------------



DECRETO No.0571

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 410, JUAN XXIII – LAS VILLAS, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE OCCIDENTAL, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

					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

- En zonas residenciales cuando en un costado de manzana, o sector normativo se preserve inalterado el antejardín original, se 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.
- 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.
- Al englobar los predios colindantes se permite eliminar los aislamientos laterales.

4. MODALIDAD DE SECTORES URBANOS ESPECIALES.

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación para sectores urbanos especiales deberán seguir las siguientes normas:

SITUACIÓN	Índice de Ocupación (IO):	Índice de Construcción (IC):
a. Para los equipamientos Dotacionales y Servicios Urbanos Básicos	0.6	1.5
b. Para las zonas industriales	0.8	3

ARTÍCULO 7. CONSOLIDACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN

Los sectores reglamentados por las fichas normativas correspondientes a estos tratamientos, se sujetan a las siguientes pautas de manejo, respecto de los elementos relacionados con el espacio público, las condiciones de edificabilidad y el equipamiento comunal privado:

1. Manejo de los elementos relacionados con el espacio público.



DECRETO No.0571

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 410, JUAN XXIII – LAS VILLAS, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE OCCIDENTAL, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

ELEMENTO	LOCALIZACIÓN	VIABILIDAD	CONDICIONES
a. Antejardín	Su exigencia y dimensiones se definen en la ficha normativa		
b. Cerramiento de antejardín*	Zonas de comercio y servicios.	No se permite.	
	Zonas residenciales Incompletas y consolidadas	Se rigen por el diseño específico del Código de Construcción adoptado con la presente Normatividad las siguientes especificaciones: - 1.00 metros de altura máxima, con 90% de transparencia, sobre un zócalo hasta 0.50 metros. Altura total máxima 1.50	
ELEMENTO	LOCALIZACIÓN	VIABILIDAD	CONDICIONES
	Zonas residenciales cualificadas	Se rigen por el diseño específico del Código de Construcción adoptado con la presente Normatividad las siguientes especificaciones: - 1.50 metros de altura máxima, con 90% de transparencia, sobre un zócalo hasta 0.70 metros. Altura total máxima 2.20	
	En las demás zonas de las áreas de actividad.	Se rigen por el diseño específico del Código de Construcción adoptado con la presente Normatividad las siguientes especificaciones: - 1.60 metros de altura máxima con 90% de transparencia, sobre un zócalo hasta 0.80 metros. Altura total máxima 2.40	
c. Protectores para aparatos acondicionadores de aire	En todos los sectores	Se permite.	- No deben interferir el libre transito peatonal. - Altura mínima 1.80 m sobre el nivel del andén - Deben estar provistos de drenajes apropiados empotrados en el muro
d. Semisótano	Zonas residenciales u otros sectores	Se permite.	- No deben interferir los diseños específicos de espacio público definidos por la Administración Municipal. - Altura máxima entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno: 1.50 metros.
	Zonas de comercio y servicios y Zonas de comercio y servicios de las zonas residenciales.	No se permiten.	
e. Rampas y escaleras.	- Se rigen por el diseño específico del Código de Construcción adoptado con la presente Normatividad las siguientes especificaciones: - No se permiten en el área del anden - Las diferencias de nivel existentes entre el andén y el nivel de acceso de las edificaciones podrán ser tratadas dentro del área del antejardín.		

*El diseño específico del cerramiento no contendrá elementos sobresalientes hacia andenes o zonas peatonales. Las puertas abrirán hacia adentro o serán corredizas o plegables

2. Edificabilidad.

a. Edificación permanente.

Para la aplicación de las normas que regulan los empates volumétricos, se tendrá en cuenta la definición de edificación permanente y las siguientes condiciones:



DECRETO No.0571

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 410, JUAN XXIII – LAS VILLAS, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE OCCIDENTAL, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

DEFINICIÓN	CONDICIONES
Se entiende por edificaciones permanentes, las construidas con base en la correcta aplicación de normas anteriores, siempre que reúnan alguna de las siguientes condiciones y cumpla los requisitos señalados en cada caso:	1. Las edificaciones con alturas de dos o de tres pisos, en zonas donde éstas sean las máximas alturas permitidas.
	2. Las edificaciones de 4 o más pisos, cuando la altura permitida sea de 6 o mas pisos
	3. Las edificaciones correspondientes a conjuntos, agrupaciones o viviendas en serie.

ARTÍCULO 8. NORMAS DE ENGLOBE EN LOS TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, MODALIDAD DE REACTIVACIÓN.

1. Aplicación.

SITUACIÓN	TIPO DE ENGLOBE	APLICACIÓN
a. Estructura predial modificada por ampliación de vías arterias.	Englobe de predios sobrantes no construibles con colindante posterior. (Nota 1)	<ul style="list-style-type: none">- Se regulan por las normas sobre usos y edificabilidad asignados por la ficha reglamentaria- Los aislamientos posteriores se suprimen en todos los casos
	- Otros englobes	<ul style="list-style-type: none">- Se regulan por las disposiciones del literal b del presente numeral.
b. Estructura predial NO modificada por ampliación de vías arterias.	Todos los englobes	<ul style="list-style-type: none">- Los predios regulados por diferentes normas específicas mantienen las correspondientes a cada uno de los predios originales.- Los aislamientos se rigen por las normas del numeral 2 del presente artículo.
Nota 1: Se entiende por predio sobrante no construible: aquel que al descontarle aislamientos y antejardines reglamentarios resulte con una profundidad igual o menor a 3.00 metros y/o un área igual o inferior a 30 m2.		

2. Aislamientos posteriores

TIPO DE LOTE	ENTRE PREDIOS ENGLOBADOS	CONTRA PREDIOS COLINDANTES
Medianeros	Se mantienen.	Se mantienen.
Esquineros	Se suprimen.	Se empata con patios

PARÁGRAFO. Los englobes de predios que se efectúen para acogerse a las normas de edificabilidad, que señalan las fichas por frente de lote, se rigen por lo siguiente:



DECRETO No.0571

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 410, JUAN XXIII – LAS VILLAS, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE OCCIDENTAL, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

1. Antes de englobe	El frente de lote es el lado de menor dimensión que presenta un predio sobre cualquiera de las vías que lo delimitan.
2. Predio englobado	El nuevo frente de lote es el que resulta de la integración de los frentes definidos en el numeral anterior.

ARTÍCULO 9. TRATAMIENTOS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

El tratamiento de mejoramiento integral regula la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con las características anotadas en el Art. 388 del Acuerdo 0018 de 2002, como acción complementaria de las intervenciones que adopten los correspondientes programas de mejoramiento según el diagnóstico que efectúe la Secretaría de Planeación, a través de planes zonales, con énfasis en los siguientes aspectos:

- Las condiciones ambientales, las situaciones de riesgo potencial, y la urbanización en áreas afectadas por sistemas generales definidos por este Plan de Ordenamiento Territorial.
- Las condiciones de accesibilidad vial y de transporte público.
- La dotación de servicios públicos
- La dotación de equipamiento para programas sociales de educación, salud y bienestar.
- 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 equipamientos recreativos y deportivos.
- Las condiciones de habitabilidad de la vivienda.
- 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.

Parágrafo 1. 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:

- En áreas de reserva, de preservación y de protección ambiental. Comprende las rondas de ríos y cuerpos de agua.
- En áreas de alto riesgo para asentamientos humanos.
- 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



DECRETO No.0571

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 410, JUAN XXIII – LAS VILLAS, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE OCCIDENTAL, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

de servicios públicos, el plan de manejo y determinación, manejo del espacio público y en las rondas del río Sinú.

CAPITULO IV DISPOSICIONES VARIAS.

ARTÍCULO 10. OBRAS NUEVAS, ADECUACIONES, AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES.

Las edificaciones amparadas por licencias expedidas con anterioridad a las normas específicas adoptadas por el presente decreto, mantendrán los derechos otorgados por tales licencias, o podrán acogerse a las disposiciones del presente decreto mediante una nueva licencia. A partir de la entrada en vigencia del presente decreto, todas las intervenciones en edificaciones quedan sujetas a las siguientes condiciones:

TIPO DE INTERVENCIÓN	CONDICIONES.
1. Obras Nuevas.	Las obras nuevas se rigen íntegramente por las disposiciones del Acuerdo 0018 de 2002 y las del presente decreto.
2. Modificaciones.	Las modificaciones deben adelantarse dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica existente aprobada. Cuando implique incremento en el número de unidades de cualquier uso cobijado por licencias anteriores, el área modificada se rige por las normas de usos del suelo, estacionamientos y equipamiento comunal privado dispuesto por el presente Decreto.
3. Adecuaciones.	Las adecuaciones deben adelantarse dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica existente aprobada. Se rigen por la norma de usos, estacionamientos y equipamiento comunal privado dispuestos por el presente Decreto
4. Ampliaciones.	El área ampliada se rige por las normas del Decreto 0018 de 2002 y las del presente decreto, en lo referente a los usos del suelo, a la cuota de estacionamientos, a las áreas de equipamiento comunal privado, a los aislamientos, a los elementos relacionados con el espacio público y condiciones de paramentación y queda sujeta al índice de construcción del correspondiente sector normativo, aplicado a la totalidad de la edificación.

PARÁGRAFO 1. Para uso de vivienda rigen, en todos los casos, las condiciones de habitabilidad señaladas en el presente decreto.

PARÁGRAFO 2. Para el cálculo de los cupos de estacionamientos y de equipamiento comunal privado, las solicitudes de licencia podrán acogerse a un cálculo global, según



DECRETO No.0571

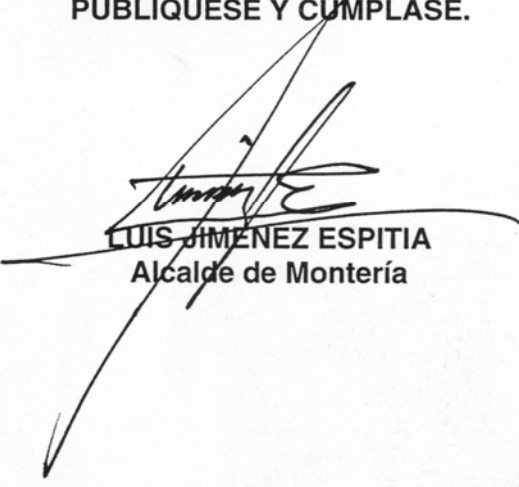
Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 410, JUAN XXIII – LAS VILLAS, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE OCCIDENTAL, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

normas del presente Decreto, en el cual se incluyan el total de estacionamientos y equipamientos existentes en el inmueble o inmuebles objeto de licencia.

Dado en Montería, a los

30 DIC. 2003

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



LUIS JIMENEZ ESPITIA
Alcalde de Montería