



SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS -CORDOBA

Informe contrato de Normatividad Urbana en el municipio de Montería

Montería, Diciembre 20 de 2003.

Ingeniero

CARLOS MAURICIO CALDERON MENDOZA

Secretario de Planeación Municipal.

Ciudad

Anexo a la presente estamos entregando el informe ejecutivo FINAL del trabajo de Normatividad Urbana de Montería que consta de los siguientes aspectos:

Los sectores normativos

Proyecto de Decreto reglamentario de adecuación y ajustes del POT de Montería.

Proyecto de Decreto reglamentario de Adopción de Plan Parcial.

Proyecto de Decreto reglamentario de Planes de Implantación.

Proyecto de Decreto reglamentario de Planes de Regulación y Manejo.

Proyecto de Decretos reglamentarios de las unidades de Planeación UDP

Cartografía de Sectores Normativos por UDP.

Fichas Normativas por UDP.

Proyecto de Código de Construcción.

Proyecto de Código de Infraestructura Urbana

Proyecto de Manual de Procedimiento para expedir licencias de Construcción y Urbanismo.

Proyecto de Código de Cobertura Vegetal Urbana en Montería

LUIS FELIPE ANAYA O.

Presidente

SCA-Córdoba



PIEZA URBANAS

En el acuerdo 0018 de 2002, por el cual se adopta el POT de Montería, en su artículo 192 al 193 define las piezas urbanas así:



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

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:

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.

En este orden las piezas urbanas se dividen en UNIDADES DE PLANEACION (UDP) para así llegar a los sectores normativos y las fichas normativas.

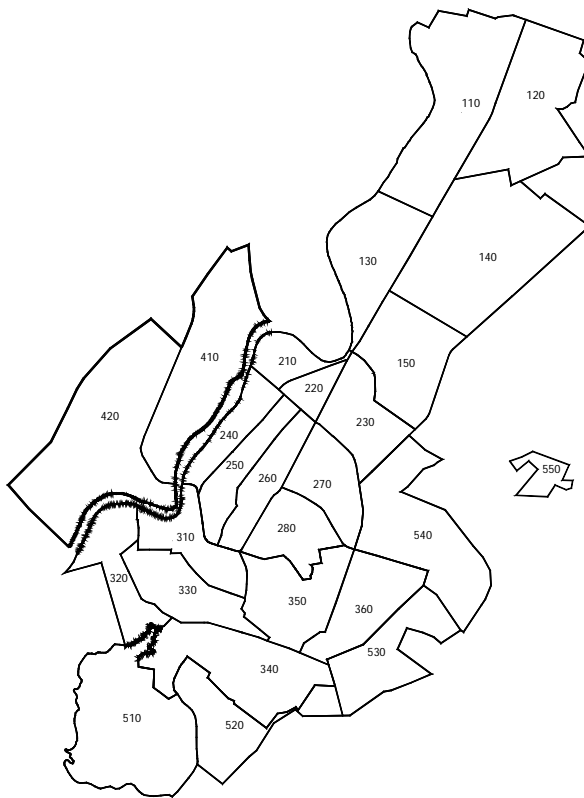


UNIDADES DE PLANEACION

AMBITO TERRITORIAL

La necesidad de identificar un ámbito espacial de operación, definido por sectores urbanos donde se pudieran especificar, concretar y adecuar las actuaciones y programas estructurantes del POT, con respuestas y tratamientos acordes a sus condiciones específicas.

CRITERIOS PARA LA DEFINICION DE ZONAS HOMOGENEAS



Los equipamientos urbanos.
La estratificación.

Se definieron zonas homogéneas que comprendieran unidades territoriales determinadas por conjuntos de barrios o sectores urbanos con las siguientes características:

Homogeneidad en cuanto a usos, morfología o desarrollo histórico.

Integración espacial y/o funcional.

Así mismo, esta definición tuvo como soporte los estudios realizados por la Alcaldía durante los años 1983 (acuerdo 042) y 1993 (acuerdo 026), que se complementaron con los siguientes criterios provenientes de los lineamientos del POT:

El soporte físico natural.

La estructura de las piezas urbanas.

La malla vial.

La morfología urbana.

La delimitación de barrios catastrales y desarrollos urbanísticos.

La distribución de usos urbanos.

El análisis de este conjunto de variables físicas y socioeconómicas permitió caracterizar aproximadamente 30 unidades territoriales distribuidas en el suelo urbano y en el suelo de expansión urbana del Municipio denominadas Unidades de Planeación – UDP.



UNIDADES DE PLANEACION UDP				
PIEZA URBANA	Nº	NOMBRE	TIPO	AREA m²
CIUDAD NORTE	110	MOCARI - LA U	1	3,024,250.71
	120	EL CEIBAL - NUEVO VOSQUE	1	2,474,050.61
	130	EL RECREO	3	1,700,501.88
	140	SEVILLA CAMPESTRE	4	3,712,110.00
	150	LA CASTELLANA	3	1,726,459.32
CENTRO	210	SUCRE	2	556,622.29
	220	ALAMEDAS DEL SINU	3	379,107.18
	230	VILLA OLIMPICA - LOS ANGELES	3	1,196,740.92
	240	CENTRO TRADICIONAL	5	783,391.32
	250	CHUCHURUBI - LA CEIBA	2	890,811.68
	260	LA JULIA - OSPINA PEREZ	2	922,900.19
	270	LA FLORESTA - LA GALLERA	2	1,106,270.35
	280	CIUDAD CENTRAL	6	1,020,204.02
CIUDAD SUR	310	COQUERA - BUENAVISTA	2	1,062,364.16
	320	SANTA FE - SANTANDER	1	1,122,586.11
	330	GRANJA - P5 - BOSTON	2	1,228,487.49
	340	MOGAMBO - GALILEA	1	2,205,330.86
	350	6 DE MARZO - PRADERA	2	1,538,331.02
	360	CANTA CLARO	1	1,343,284.15
BORDE OCCIDENTA	410	JUAN XXIII - LAS VILLAS	2	2,617,834.85
	420	EL DORADO - RANCHO GRANDE	1	3,790,335.73
BORDE ORIENTAL	510	SIERRA CHIQUITA	7	3,035,779.77
	520	LA PAZ - FURATENA	4	1,403,432.05
	530	CARIBE - LA ESTANCIA	4	1,432,715.07
	540	BONANZA - SORRENTO	4	2,454,896.95
	550	VILLA CIELO	1	320,777.08
AREA DE EXPANSION		TEHERAN	4	
		BERLIN	4	
		LAS PEÑITAS	4	
AREA ESPECIAL		DISTRITO DE RIEGO	7	
1 RESIDENCIAL IMCOMPLETA 2 RESIDENCIALCONSOLIDADO 3 RESIDENCIAL CUALIFACADO 4 DESARROLLO 5 CON CENTRALIDAD URBANA 6 DOTACIONAL 7 PROTECCION				



ASPECTOS A CONSIDERAR PARA LA EJCUCION DE LA NORMATIVIDAD URBANA DE MONTERÍA

De la norma urbanística 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.

Este es el principio general de la normatividad Urbana de Montería, de la misma forma como el principio general de la Ley POT es Que el Bien General Prima Sobre el Particular.

De los procedimientos para expedir la norma urbanística para usos y tratamientos

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.

Las decisiones tomadas en el POT cubren hasta un 80% de los aspectos normativos, deducidos del Modelo de Ordenamiento adoptado mediante la delimitación de Piezas Urbanas y la estructuración de Sistemas Generales.

No obstante, no se pueden aplicar las decisiones del POT hasta tanto no se elaboren las fichas y demás instrumentos. El 20 % restante es definitivo para la puesta en marcha del POT.

De los procedimientos para expedir la norma urbanística para usos y tratamientos

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 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.

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.



SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS -CORDOBA

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, UDP.

La potestad reglamentaria del Alcalde de la ciudad establece los procedimientos de la forma de cómo debe ser expedidos los decretos de adopción de los sectores y fichas normativas.

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 las 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:

Con el señalamiento de un conjunto de condiciones determinadas en la ficha reglamentaria, en cuyo caso el uso es viable acogiendo a tales condiciones.

Con estos dos artículos la normatividad se fortalece como principio regulador de las áreas de actividad y la asignación de modalidades de tratamientos..

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

Se Plasma la flexibilidad de la norma sin dejar de ser rígida en los aspectos normativos.