



## DECRETO No.0560

*Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 310, COQUERA - BUENAVISTA, ubicada en la PIEZA URBANA CIUDAD SUR, 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.0560

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 310, **COQUERA - BUENAVISTA**, ubicada en la PIEZA URBANA CIUDAD SUR, 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. 310 denominada **COQUERA - BUENAVISTA**, se ubica en la Pieza Urbana CIUDAD SUR, a la cual el Plan de Ordenamiento Territorial le asigna como función dentro del modelo recalificar el tejido residencial, mejorando sus condiciones de habitabilidad y buscando el equilibrio del desarrollo urbano a partir del fortalecimiento como nodo alterno de actividad económica y de servicios, de manera que contribuyan a reducir la presión sobre el Centro Urbano. En este marco de referencia la Unidad de Planeamiento UDP 310 se caracteriza por el predominio de uso residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios sobre los ejes viales que la circundan, cuenta con suficientes áreas dotacionales para complementar el uso principal. Configura la transición entre el centro de la ciudad y el tejido residencial sur, apoyándose en la combinación de áreas de actividad diversas y en diferentes escalas.

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

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| NORTE:     | Rio Sinú y la Avenida Circunvalar |
| SUR:       | Calle 10                          |
| ORIENTE:   | Avenida Circunvalar y la Cra 15   |
| OCCIDENTE: | Calle 5                           |

**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.0560

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 310, **COQUERA - BUENAVISTA**, ubicada en la PIEZA URBANA CIUDAD SUR, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

### ARTÍCULO 2. REGLAMENTACIÓN DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO COQUERA - BUENAVISTA, UDP No. 310.

#### Sectores Normativos.

| SECTO | ÁREA DE ACTIVIDAD    | ZONA                                 | TRATAMIENTO                                  | NORMA ESPECIFICA   |
|-------|----------------------|--------------------------------------|--|--|
| 1     | COMERCIO Y SERVICIOS | COMERCIO PESADO                      | RENOVACIÓN URBANA REDESARROLLO ESPECIALES    | Art. 386 del Acuerdo 0018 de 2002  |
| 2     | DOTACIONAL           | EQUIPAMIENTO COLECTIVO               | CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES | Art. 3 y 6 Numeral 4 de este Decreto   |
| 3     | DOTACIONAL           | SERVICIOS URBANOS BÁSICOS            | CONSOLIDACIÓN SECTORES URBANOS ESPECIALES    | Art. 3 y 6 Numeral 4 de este Decreto   |
| 4     | DOTACIONAL           | SERVICIOS URBANOS BÁSICOS            | CONSOLIDACIÓN SECTORES URBANOS ESPECIALES    | Art. 3 y 6 Numeral 4 de este Decreto   |
| 5     | INDUSTRIAL           | INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO           | CONSOLIDACIÓN SECTORES URBANOS ESPECIALES    | Art. 6 Numeral 4 de este Decreto   |
| 6     | DOTACIONAL           | EQUIPAMIENTO COLECTIVO               | CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES | Art. 3 y 6 Numeral 4 de este Decreto   |
| 7     | DOTACIONAL           | EQUIPAMIENTO COLECTIVO               | CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES | Art. 3 y 6 Numeral 4 de este Decreto   |
| 8     | DOTACIONAL           | SERVICIOS URBANOS BÁSICOS            | CONSOLIDACIÓN SECTORES URBANOS ESPECIALES    | Art. 3 y 6 Numeral 4 de este Decreto   |
| 9     | RESIDENCIAL          | RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS | CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA     | FICHA 310-9 Y ART. 6 Numeral 2 de este Decreto                                       |
| 10    | DOTACIONAL           | PARQUES                              | CONSOLIDADO DE SECTORES URBANOS ESPECIALES   | ART. 3 DE ESTE DECRETO y Disposiciones de la Entidad responsable de su Mantenimiento |
| 11    | DOTACIONAL           | PARQUES                              | CONSOLIDADO DE SECTORES URBANOS ESPECIALES   | ART. 3 DE ESTE DECRETO y Disposiciones de la Entidad responsable de su Mantenimiento |
| 12    | DOTACIONAL           | PARQUES                              | CONSOLIDADO DE SECTORES URBANOS ESPECIALES   | ART. 3 DE ESTE DECRETO y Disposiciones de la Entidad responsable de su Mantenimiento |
| 13    | SUELO PROTEGIDO      | RONDA RÍO                            | SUELO PROTEGIDO                              | ART. 25 del ACUERDO 0018 de 2002   |
| 14    | DOTACIONAL           | PARQUES                              | CONSOLIDADO DE SECTORES URBANOS ESPECIALES   | ART. 3 DE ESTE DECRETO y Disposiciones de la Entidad responsable de su Mantenimiento |
| 15    | DOTACIONAL           | SERVICIOS URBANOS BÁSICOS            | RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN               | FICHA 310-15 Y Art. 386 del Acuerdo 0018 de 2002                                     |
| 16    | ÁREA URBANA INTEGRAL | RESIDENCIAL                          | DESARROLLO POR NORMAS EN ÁREAS URBANAS       | FICHA 310-16 Y Art. 369 y 377 del Acuerdo 0018 de 2002                               |
| 17    | DOTACIONAL           | EQUIPAMIENTO COLECTIVO               | CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES | Art. 3 y 6 Numeral 4 de este Decreto   |



## DECRETO No.0560

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 310, **COQUERA - BUENAVISTA**, ubicada en la PIEZA URBANA CIUDAD SUR, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

|    |                      |                                      |  |  |
|----|----------------------|--------------------------------------|--|--|
| 18 | DOTACIONAL           | PARQUES                              | CONSOLIDADO DE SECTORES URBANOS ESPECIALES         | ART. 3 DE ESTE DECRETO y Disposiciones de la Entidad responsable de su Mantenimiento |
| 19 | RESIDENCIAL          | RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS | CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA           | FICHA 310-9 Y ART. 6 Numeral 2 de este Decreto                                       |
| 20 | DOTACIONAL           | EQUIPAMIENTO COLECTIVO               | CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES       | Art. 3 y 6 Numeral 4 de este Decreto   |
| 21 | DOTACIONAL           | EQUIPAMIENTO COLECTIVO               | CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES       | Art. 3 y 6 Numeral 4 de este Decreto   |
| 22 | DOTACIONAL           | SERVICIOS URBANOS BÁSICOS            | MEJORAMIENTO INTEGRAL INTERVENCIÓN REESTRUCTURANTE | FICHA 310-22 Y Art. 9 del presente Decreto   |
| 23 | DOTACIONAL           | PARQUES                              | CONSOLIDADO DE SECTORES URBANOS ESPECIALES         | ART. 3 DE ESTE DECRETO y Disposiciones de la Entidad responsable de su Mantenimiento |
| 24 | RESIDENCIAL          | RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS | CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA           | FICHA 310-9 Y ART. 6 Numeral 2 de este Decreto                                       |
| 25 | DOTACIONAL           | EQUIPAMIENTO COLECTIVO               | CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES       | Art. 3 y 6 Numeral 4 de este Decreto   |
| 26 | ÁREA URBANA INTEGRAL | RESIDENCIAL                          | DESARROLLO POR NORMAS EN ÁREAS URBANAS             | FICHA 310-16 Y Art. 369 y 377 del Acuerdo 0018 de 2002                               |
| 27 | DOTACIONAL           | SERVICIOS URBANOS BÁSICOS            | CONSOLIDACIÓN SECTORES URBANOS ESPECIALES          | Art. 3 y 6 Numeral 4 de este Decreto   |

**PARÁGRAFO 1.** Los sectores del cuadro anterior, se identifican en el gráfico No. 310-1 de este decreto, denominado “Plano de Sectores Normativos.” En este plano, los números arábigos designan los sectores y los números romanos, designan subsectores.



## DECRETO No.0560

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 310, **COQUERA - BUENAVISTA**, ubicada en la PIEZA URBANA CIUDAD SUR, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

### CAPITULO II. NORMAS SOBRE USOS

#### ARTÍCULO 3. NORMAS PARA EL USO DOTACIONAL

##### 1. Dotacionales existentes.

| LOCALIZACIÓN                  | ESCALA                | SITUACIÓN LEGAL  | NORMA ESPECIFICA  |
|-------------------------------|-----------------------|--|---|
| <b>a. En predios privados</b> | 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.                |
|                               | 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>b. En predios públicos</b> | 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   |
|-------------------------------|-------------------|--|
| <b>a. En predios privados</b> | 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>b. En predios públicos</b> | 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.



## DECRETO No.0560

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 310, **COQUERA - BUENAVISTA**, ubicada en la **PIEZA URBANA CIUDAD SUR**, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

### 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 m<sup>2</sup> -que compartan áreas comunes- deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 20 m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de construcción, con la excepción de las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, en el cual se señala la proporción requerida por este concepto.

##### 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.

|   |  |
|---|--|
| <b>a. Exigencia de estacionamientos</b> | 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>b. Habitabilidad.</b>                | 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.<br><br>El área mínima de vivienda será de 36 m <sup>2</sup> incluyendo espacio múltiple, una alcoba, baño y cocina. |



## DECRETO No.0560

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 310, **COQUERA - BUENAVISTA**, ubicada en la PIEZA URBANA CIUDAD SUR, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>c. Patios.</b> | 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 m <sup>2</sup> 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. |

### 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<br>(en pisos) | ANTEJARDÍN MÍNIMO *<br>(o el predominante en el Sector Normativo) | AISLAMIENTOS MÍNIMOS<br>(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.



## DECRETO No.0560

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 310, **COQUERA - BUENAVISTA**, ubicada en la PIEZA URBANA CIUDAD SUR, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

### ARTÍCULO 6. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

#### 1. MODALIDAD URBANÍSTICA.

Las agrupaciones o conjuntos construidos 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:

| 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              | 0.5                       | 7.5                          | 6                           |



## DECRETO No.0560

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 310, **COQUERA - BUENAVISTA**, ubicada en la PIEZA URBANA CIUDAD SUR, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

|               |  |  |  |
|---------------|--|--|--|
| cualificadas* |  |  |  |
|---------------|--|--|--|

\* 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 (ANCHO DE VÍAS) | Vías hasta 12 metros | De más de 12 metros y hasta 15 metros | De más de 15 metros y hasta 18 metros | De más 18 metros hasta 22 metros | De más de 22 metros o arterias sin control ambiental | Vías arterias con control ambiental |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--|-------------------------------------|
| Menos de 8 metros          | IO: 0,6<br>IC: 2.0   |                                       |                                       |                                  |  |                                     |
| De 8 a 15 metros           |                      | IO: 0,6<br>IC: 3.0                    |                                       |                                  |  |                                     |
| De 15 a 30 metros          |                      |                                       | IO: 0,6<br>IC: 3,5                    |                                  |  |                                     |
| De más de 30 metros        |                      |                                       |                                       | IO: 0,7<br>IC: 4,0               | IO: 0,7<br>IC: Resultante                            | IO: 0,7<br>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                            |



## DECRETO No.0560

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 310, **COQUERA - BUENAVISTA**, ubicada en la PIEZA URBANA CIUDAD SUR, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

### 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.

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



## DECRETO No.0560

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 310, **COQUERA - BUENAVISTA**, ubicada en la PIEZA URBANA CIUDAD SUR, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

### 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:

| 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  |
|---|---|---|
| <b>a. Estructura predial modificada por ampliación de vías arterias.</b>    | Englobe de predios sobrantes no construibles con colindante posterior. (Nota 1) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se regulan por las normas sobre usos y edificabilidad asignados por la ficha reglamentaria</li> <li>- Los aislamientos posteriores se suprimen en todos los casos</li> </ul>   |
|   | - Otros englobes  | - Se regulan por las disposiciones del literal b del presente numeral.  |
| <b>b. Estructura predial NO modificada por ampliación de vías arterias.</b> | Todos los englobes  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los predios regulados por diferentes normas específicas mantienen las correspondientes a cada uno de los predios originales.</li> <li>- Los aislamientos se rigen por las normas del numeral 2 del presente artículo.</li> </ul> |

**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.



## DECRETO No.0560

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 310, **COQUERA - BUENAVISTA**, ubicada en la **PIEZA URBANA CIUDAD SUR**, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

### 2. Aislamientos posteriores

| TIPO DE LOTE | ENTRE PREDIOS ENGLOBALADOS | 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:

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>1. Antes de englobe</b> | El frente de lote es el lado de menor dimensión que presenta un predio sobre cualquiera de las vías que lo delimitan. |
| <b>2. Predio englobado</b> | 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.



## DECRETO No.0560

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 310, **COQUERA - BUENAVISTA**, ubicada en la **PIEZA URBANA CIUDAD SUR**, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

**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 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.   |
|---------------------------|--|
| <b>1. Obras Nuevas.</b>   | Las obras nuevas se rigen íntegramente por las disposiciones del Acuerdo 0018 de 2002 y las del presente decreto.  |
| <b>2. Modificaciones.</b> | 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. |
| <b>3. Adecuaciones.</b>   | 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   |



## DECRETO No.0560

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 310, **COQUERA - BUENAVISTA**, ubicada en la PIEZA URBANA CIUDAD SUR, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>4. Ampliaciones.</b> | 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.

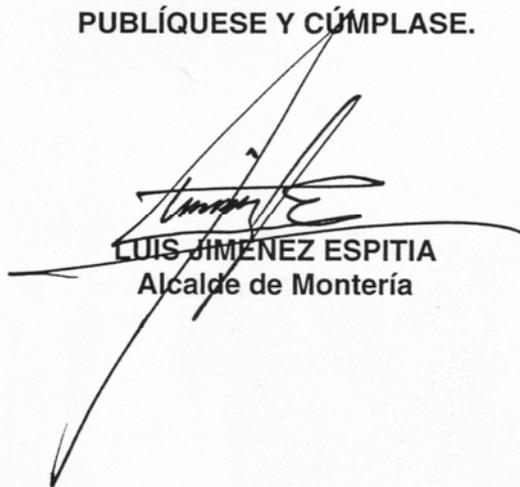
**PARÁGRAFO 2.** Para el cálculo de los cupos de estacionamientos y de equipamiento comunal privado, las solicitudes de licencia podrán acogerse a un cálculo global, según normas del presente decreto, en el cual se incluyan el total de estacionamientos y equipamientos existentes en el inmueble o inmuebles objeto de licencia.

### ARTÍCULO 11. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS

El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Montería, a los 30 DIC. 2003

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**LUIS JIMENEZ ESPITIA**  
Alcalde de Montería