



DECRETO No.0568

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 530, LA ESTANCIA, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE ORIENTAL, 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.0568

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 530, LA ESTANCIA, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE ORIENTAL, 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. 530 denominada **LA ESTANCIA**, se ubica en la Pieza Urbana BORDE ORIENTAL a la cual el Plan de Ordenamiento Territorial le asigna como función dentro del modelo contribuir en la consolidación de la forma urbana del extremo sur y oriente de la ciudad, potenciando las singularidades de su estructura ambiental, y la recuperación de zonas deterioradas, promoviendo su desarrollo en beneficio de su funcionalidad como puerta de entrada y su óptimo aprovechamiento para la oferta de vivienda de interés social y prioritario. En este marco de referencia la Unidad de Planeamiento UDP 530 se caracteriza por ser una zona carente de infraestructura de servicios, equipamiento dotacional, con graves problemas de accesibilidad, movilidad y de salubridad debido a su alto nivel freático que la transforma en humedal. Complicando enormemente las posibilidades de urbanizar los grandes predios que la conforman.

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

NORTE:	Antiguo Perímetro urbano (Bo Canta Claro)
SUR:	Actual perímetro urbano - área de expansión
ORIENTE:	Actual perímetro urbano - área de expansión
OCCIDENTE:	Con el canal principal de drenaje del Barrio La Granja

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.0568

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 530, LA ESTANCIA, ubicada en la PIEZA URBANA BORDE ORIENTAL, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

ARTÍCULO 2. REGLAMENTACIÓN DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO LA ESTANCIA, UDP No. 530.

Sectores Normativos.

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	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	MEJORAMIENTO INTEGRAL INTERVENCIÓN REESTRUCTURANTE	FICHA 530-2 y Artículo 9 de este Decreto

PARÁGRAFO 1. Los sectores del cuadro anterior, se identifican en el gráfico No. 530-01 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.
	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



DECRETO No.0568

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 530, **LA ESTANCIA**, ubicada en la **PIEZA URBANA BORDE ORIENTAL**, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

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.

b. Destinación.

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



DECRETO No.0568

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 530, **LA ESTANCIA**, ubicada en la **PIEZA URBANA BORDE ORIENTAL**, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

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 m ² 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 m ² 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 m., 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,



DECRETO No.0568

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 530, **LA ESTANCIA**, ubicada en la **PIEZA URBANA BORDE ORIENTAL**, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

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 se 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. 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.



DECRETO No.0568

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 530, **LA ESTANCIA**, ubicada en la **PIEZA URBANA BORDE ORIENTAL**, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

- 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 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 7. 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.



DECRETO No.0568

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 530, **LA ESTANCIA**, ubicada en la **PIEZA URBANA BORDE ORIENTAL**, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en 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.

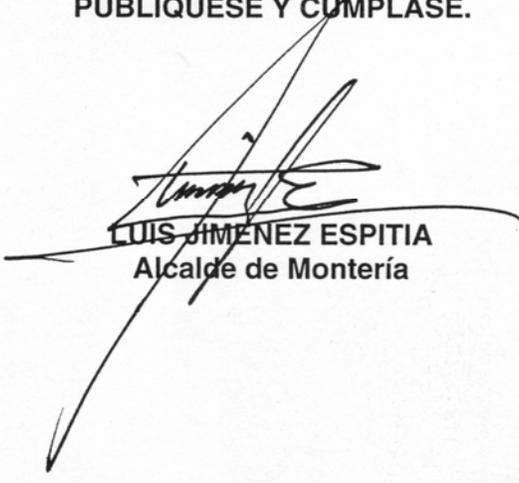
PARÁGRAFO 2. Para el cálculo de los cupos de estacionamientos y de equipamiento comunal privado, las solicitudes de licencia podrán acogerse a un cálculo global, según normas del presente Decreto, en el cual se incluyan el total de estacionamientos y equipamientos existentes en el inmueble o inmuebles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

ARTÍCULO 8. 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 JIMÉNEZ ESPITIA
Alcalde de Montería