



DECRETO No.0579

Por el cual se reglamenta y define el procedimiento para la presentación, estudio y aprobación de los Planes de Regularización y Manejo.

DECRETO No. 0579

EL ALCALDE MONTERIA.

En uso de sus facultades legales y

CONSIDERANDO

Que con base en lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 29 del Decreto 879 de 1998, el Honorable Concejo Municipal adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Montería, mediante el acuerdo 018 de 2002

Que corresponde al Alcalde de Montería, conforme a las leyes, reglamentar los Acuerdos expedidos por el Concejo Municipal.

Que es necesario Reglamentar el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, para precisar los casos en los cuales se deba aplicar el Instrumento de Gestión denominado "Plan de Regularización y Manejo", así como la utilización del mismo, con el fin de lograr la correcta aplicación de las normas que regulan la materia en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que con el fin de facilitar la lectura y comprensión de las disposiciones que rigen los Planes de Regularización y Manejo, en el presente Decreto se dictan las disposiciones que junto con las normas complementarias a que hace referencia el considerando anterior.

DECRETA

ARTICULO 1º. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS Los Planes de Regularización y Manejo son instrumentos de planeamiento, aplicables a aquellos usos que han presentado irregularidades en su legalización (no cuentan con licencias de construcción o cuya licencia solo cubra parte de las edificaciones respectivas) o en su funcionamiento, (ocasionan impacto urbanístico en su entorno inmediato) y que existían a la fecha de entrada en vigencia de los reglamentarios del POT que desarrollan la Normatividad Urbana de Montería. Entre estos usos están los Dotacionales, Industriales, Comerciales y de servicios de escalas Regional, Urbana y Zonal

Los Planes de Regularización y Manejo fijan las condiciones necesarias para lograr el óptimo funcionamiento de los usos mencionados, de conformidad con los siguientes objetivos:

- Mitigar los impactos urbanísticos negativos originados por su desarrollo, y que por sus características requieran de un tratamiento especial del entorno inmediato a su localización, así como mejorar las condiciones de las edificaciones en que realicen tales usos.
- Contribuir al equilibrio urbanístico del sector de influencia de estos usos, mediante la programación y ejecución de proyectos y acciones, identificados como necesarios para el buen desempeño de los mismos.

PARÁGRAFO PRIMERO. En los Eventos en que exista la ficha reglamentaria del sector esta se convierte en la base normativa para el estudio y adopción de los Planes de Regularización y Manejo.



DECRETO No.0579

Por el cual se reglamenta y define el procedimiento para la presentación, estudio y aprobación de los Planes de Regularización y Manejo.

ARTICULO 2º. CASOS QUE REQUIEREN DE LA EXPEDICION DE PLAN DE REGULARIZACION Y MANEJO. Requieren de la expedición de Plan de Regularización y Manejo, los siguientes casos:

- 1) Los inmuebles con usos; Dotacional, Industrial, Comercial y de servicios de escalas Regional, Urbana y Zonal, existentes a la fecha de entrada en vigencia de los reglamentarios del POT que desarrollan la Normatividad Urbana de Montería que no cuenten con licencia de construcción o cuya licencia solo cubra parte de las edificaciones respectivas.
- 2) Los inmuebles con uso Dotacional, Industrial, Comercial y de servicios de escalas Regional, Urbana y Zonal, existentes a la fecha de entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, sin licencia o cuya licencia cubre parte de sus edificaciones que pretendan desarrollar otras edificaciones dentro del mismo predio, como ampliación del uso o de sus servicios complementarios.
- 3) Los inmuebles con uso Dotacional, Industrial, Comercial y de servicios de escalas Regional, Urbana y Zonal existentes a la fecha de entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, con o sin licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, que pretendan ampliar sus servicios en otros predios.
- 4) Los inmuebles con uso Dotacional, Industrial, Comercial y de servicios de escalas Regional, Urbana y Zonal existentes a la fecha de entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, que pretendan segregar una parte del predio que a juicio de la Secretaria de Planeación Municipal no sea requerida para su correcto funcionamiento.
- 5) Los inmuebles con uso Dotacional, Industrial, Comercial y de servicios de escalas Regional, Urbana y Zonal existentes a la fecha de entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, que pretendan ampliar sus edificaciones dentro del mismo predio y que no cuenten con la reglamentación específica, por lo cual es necesario la definición de la misma.
- 6) Los inmuebles con uso Dotacional, Industrial, Comercial y de servicios de escalas Regional, Urbana y Zonal existentes a la fecha de entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, en las que pretende implantar un nuevo uso de escala urbana, zonales y locales.

PARAGRAFO PRIMERO. Para efectos de la aplicación de los Planes de Regularización y Manejo, las escalas para los usos Dotacionales educativos no formales a que se refiere el Cuadro anexo No. 2 del POT "Clasificación de usos del suelo" se consideran dentro de los siguientes rangos: Zonal, hasta 1000 alumnos; urbana entre 1001 y 1500 alumnos y, metropolitana, mayor a 1500 alumnos. Sin embargo considerando los objetivos del Plan de Regularización y Manejo, solo se aplicara dicho plan en el caso de los de escala zonal, a aquellos que cuenten con una población de usuarios de más de 500 personas. Los de menor número, se regirán por las normas generales y lo que estipule la respectiva ficha reglamentaria.

PARAGRAFO SEGUNDO: Se exceptúan de la aplicación de los Planes de Regularización y Manejo, aquellos inmuebles de uso Dotacional, Industrial, Comercial y de servicios de escalas Regional, Urbana y Zonal que hayan sido objeto del Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad Redesarrollo

ARTICULO 3º. PLANES DE REGULARIZACION Y MANEJO SEGÚN LAS CLASES DE SUELO. Los Planes de Regularización y Manejo se desarrollarán respecto de los usos a que se refiere el presente Decreto, localizados en suelo urbano, suelo de expansión y suelo rural, en donde el uso sea permitido, de conformidad con los Acuerdos 0018 de 2002 y las demás normas que regulen dicha materia.



DECRETO No.0579

Por el cual se reglamenta y define el procedimiento para la presentación, estudio y aprobación de los Planes de Regularización y Manejo.

ARTICULO 4º. PLANES DE REGULARIZACION Y MANEJO CONJUNTOS. En los sectores caracterizados por la presencia concentrada de usos antes mencionados, que sean objeto de Plan de Regularización y Manejo, la Secretaria de Planeación Municipal podrá ordenar la realización de dichos planes conjuntamente, en los cuales los inmuebles involucrados deberán desarrollar compromisos colectivos, además de los individuales, dirigidos a la intervención de sectores urbanos específicos, de acuerdo con lo determinado en la formulación del Plan correspondiente.

ARTICULO 5º. SOLICITANTE. Podrán solicitar Planes de Regularización y Manejo, los propietarios o poseedores de los predios que son objeto de dichos planes. En caso de que existan predios o sectores que pretendan involucrarse en el respectivo Plan, se deberá acreditar la anuencia de sus propietarios, o el desarrollo del instrumento de gestión a aplicar para formar parte de dicho Plan.

ARTICULO 6º. VIABILIDAD DE LOS PLANES DE REGULARIZACION Y MANEJO. Los Planes de Regularización y Manejo se consideran viables siempre y cuando se cumpla, como mínimo, con los siguientes aspectos:

- a) Cuando el uso para el cual se plantee sea permitido en el sector, tal y como lo establece el documento técnico de soporte del POT y la ficha reglamentaria correspondiente.
- b) Cuando los predios objeto del plan de regularización estén exclusivamente destinados a usos en mención. En caso de la existencia de otros usos o del planteamiento de unos nuevos, solo se considera el Plan, si estos son complementarios al uso Principal.
- c) Cuando se enmarquen en las escalas: zonal, urbana o regional, según lo indicado en el cuadro anexo 2 de clasificación de usos del suelo del POT. En caso de que exista divergencia entre la capacidad actual y la proyectada del uso objeto del Plan de Regularización, la Secretaria de Planeación Municipal, podrá determinar la escala, mediante la aplicación de indicadores definidos par cada servicio.
- d) Cuando la Secretaria de Planeación Municipal determine, a partir de la información suministrada por el interesado, la capacidad de las estructuras para soportar el uso existente o propuesto.

ARTICULO 7º. PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICION DE PLANES DE REGULARIZACION Y MANEJO. El procedimiento para la expedición de Planes de regularización y manejo debe contemplar las siguientes etapas:

1. Consulta Preliminar
2. Formulación

ARTICULO 8º. ETAPA DE CONSULTA PRELIMINAR. La consulta preliminar es la etapa que tiene como objeto analizar y definir la viabilidad de la solicitud para la adopción de un Plan de regularización y manejo. Esta consulta se regirá por el siguiente trámite.

1. **Radicación:** La consulta preliminar se inicia a solicitud del interesado, mediante radicación ante la Secretaria de Planeación Municipal, con los siguientes documentos:
 - a. Plano cartográfico Oficial de Montería (Plancha), escala 1:2000, que contenga la localización del predio (s) sobre el que se desarrolla el uso objeto del Plan de regularización.



DECRETO No.0579

Por el cual se reglamenta y define el procedimiento para la presentación, estudio y aprobación de los Planes de Regularización y Manejo.

- b. Un documento donde se describe el tipo de uso que pretende regularizar, especificando tipo y número de usuarios y cuadro de áreas general que incluya área de los predios, área construida y área libre.
 - c. Un documento que certifique que el uso se viene desarrollando en los predios objeto de regularización con anterioridad al 31 de octubre de 2002.
 - d. El correspondiente Folio de matrícula inmobiliaria, expedido con anterioridad no superior a 30 días desde la fecha de solicitud.
 - e. Cuando el solicitante sea una persona jurídica, el respectivo certificado de existencia y representación legal expedido con anterioridad no superior a 30 días desde la fecha de la solicitud.
 - f. Para el caso de los dotacionales, la resolución de personería jurídica o registro DANE que lo certifique.
 - g. Los antecedentes desde la implantación del uso y la relación detallada de los trámites urbanísticos adelantados para los predios objeto del plan de regularización y manejo.
2. **Respuesta:** La Secretaria de Planeación Municipal, en el término de 45 días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación, dará respuesta al interesado, en la cual definirá si es viable o no la aplicación del Plan de Regularización y Manejo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6º. Del presente Decreto. En caso de ser viable, la respuesta contendrá adicionalmente lo siguiente:
- a. La definición del área de influencia sobre la cual se deberá realizar el diagnóstico que establece el artículo 9º. Del presente Decreto.
 - b. Los indicadores urbanísticos y arquitectónicos que reflejen la funcionalidad del uso.
 - c. Las afectaciones por los componentes de la estructura ecológica principal y los sistemas generales (vial, transporte, equipamientos, etc, definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial), así como la capacidad de las redes para soportar el uso.
 - d. La norma del sector acorde con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial en lo relativo a:
 - Áreas de Actividad y definición de usos
 - Tratamiento Urbanístico
 - Recomendaciones para el desarrollo del plan de regularización y manejo

PARAGRAFO PRIMERO. Para dar inicio al trámite de Plan de Regularización y Manejo, es requisito indispensable que el predio o predios objeto del Plan, cuenten con el correspondiente Plano Topográfico Actualizado, debidamente aprobado por la Secretaria de Planeación Municipal.

PARAGRAFO SEGUNDO. La Secretaria de Planeación Municipal, en caso de considerarlo necesario, oficiará a las diferentes autoridades administrativas, las cuales deberán remitir la información solicitada en un tiempo improrrogable de 10 días hábiles.

ARTICULO 9. ETAPA DE FORMULACION



DECRETO No.0579

Por el cual se reglamenta y define el procedimiento para la presentación, estudio y aprobación de los Planes de Regularización y Manejo.

La etapa de Formulación tiene por objeto dar viabilidad a la propuesta, acciones y actuaciones urbanísticas para el o los predios objeto del Plan de Regularización y Manejo.

En esta etapa, el interesado presentará los siguientes documentos.

1. *Un documento de diagnóstico, de los predios objeto del plan de regularización y del área de influencia definida en la consulta preliminar, que incluye:*
 - a. La condición actual de las vías y los espacios públicos, el tráfico, los estacionamientos, las condiciones físicas de las edificaciones, los usos y la infraestructura pública.
 - a. La ocupación actual de cada uno de los predios objeto del plan y de los predios adyacentes, especificando los usos, la volumetría y la disposición de áreas libres.
 - b. Estado actual de las relaciones con la comunidad. El interesado deberá anexar una comunicación expedida por la Junta Administradora Local o Junta de Acción Comunal con jurisdicción en el area del diagnostico, en la que informe la existencia o no de procesos en contra del desarrollo del uso en la zona.
 - c. La conclusión general sobre los impactos urbanísticos, determinando tipo y causa de ellos, precisando los efectos producidos sobre el entorno inmediato y las herramientas para mitigarlos.
2. *La propuesta del Plan de Regularización y Manejo, que incluya los documentos y la planimetría, en los que se señale.*
 - a. El plan de ocupación de cada uno de los predios objeto del plan de regularización, especificando usos, volumetría, alturas y la disposición de áreas libres, antejardines y aislamientos.
 - b. La integración con los sistemas generales que contempla el Plan de Ordenamiento Territorial.
 - c. El programa de áreas y usos.
 - d. Los índices de ocupación y construcción.
 - e. Los volúmenes previstos y los aislamientos.
 - f. El programa de servicios complementarios.
 - g. Etapas de desarrollo previstas.
 - h. El desarrollo de los indicadores urbanos y arquitectónicos que se establecieron en la consulta preliminar.
3. *Una detallada descripción de las operaciones y las acciones planteadas para el adecuado funcionamiento del uso y para mitigación de los impactos urbanísticos acorde con lo establecido en el presente artículo, y que deben referir como mínimo a:*



DECRETO No.0579

Por el cual se reglamenta y define el procedimiento para la presentación, estudio y aprobación de los Planes de Regularización y Manejo.

- a. El programa de generación, dotación, adecuación y recuperación de espacio público y áreas libres.
- b. La viabilidad, accesibilidad y provisión de estacionamientos.
- c. Provisión de servicios complementarios.
- d. La infraestructura de servicios públicos.
- e. El cronograma que discrimine el plan de ejecución del proyecto, sus etapas de desarrollo y la temporalidad de las acciones determinadas para la mitigación de impactos.
- f. Los instrumentos, urbanísticos y de gestión que acompañan el desarrollo de las diferentes acciones y operaciones.

PARAGRAFO PRIMERO. La Secretaria de Planeación Municipal podrá requerir al interesado, por una sola vez, para que presente la documentación adicional a los estudios especiales, necesarios para la evaluación de la propuesta. En este caso, se aplicará, en lo pertinente, lo establecido en los artículos 12 y 13 del Código Contencioso Administrativo.

PARAGRAFO SEGUNDO. En caso de que el predio objeto de estudio no pueda albergar los servicios requeridos par el buen funcionamiento del uso principal, el interesado podrá suplir esta carencia en un predio diferente, el cual quedará definido en la resolución que apruebe el Plan de Regularización Manejo. En este caso, se deberá acreditar la propiedad de dicho predio o la autorización del propietario para ser parte del proyecto o el instrumento de Gestión para hacerlo parte del Plan.

ARTICULO 10º. RESOLUCION DE LA SOLICITUD. La Secretaria de Planeación Municipal, dentro de los 60 días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la etapa de formulación, se pronunciará definitivamente sobre la misma. El acto mediante el cual se adopta el Plan de Regularización y Manejo contendrá:

- a. Los requisitos y obligaciones que debe cumplir el interesado, como condición para la aprobación del plan y su vigencia en el tiempo.
- b. Un cronograma, especificando los compromisos que debe cumplir el titular del plan.
- c. Las normas que regirán los predios objeto de regularización.
- d. La obligación de obtener la licencia respectiva o el reconocimiento de las edificaciones correspondientes, dentro del término fijado en el cronograma que forma parte del plan ante una Curaduría Urbana, dentro de los términos contenidos en el. Decreto 1052 de 1997, o en las normas que lo modifiquen o lo complementen.
- e. La indicación para los Curadores Urbanos y para las autoridades de control de lo establecido en el artículo 9º del presente Decreto.

ARTICULO 12º. PLAN DE REGULARIZACION Y MANEJO UNICO. Con relación a los predios en los que se desarrolle el uso objeto de regularización, solo podrá adelantarse un Plan de Regularización y Manejo.



DECRETO No.0579

Por el cual se reglamenta y define el procedimiento para la presentación, estudio y aprobación de los Planes de Regularización y Manejo.

PARAGRAFO. La Secretaria de Planeación Municipal, por solicitud de los interesados, podrá modificar el Plan de Regularización y Manejo, de acuerdo con los objetivos contemplados en el Plan inicial, cuando a juicio de dicha entidad exista una justa causa para ello debidamente acreditada.

ARTICULO 12º. TERMINOS. Los términos de respuesta señalados para cada una de las etapas de consulta, preliminar y formulación, contemplados en los artículos 8º. Y 9º. del presente Decreto, se entenderán suspendidos, en los eventos de consultas a las diferentes autoridades administrativas, hasta tanto las mismas emitan el concepto respectivo.

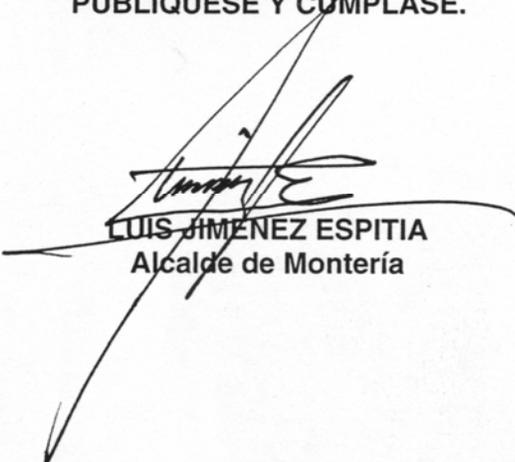
ARTICULO 13º. CONDICION RESOLUTORIA. El incumplimiento de alguna de las obligaciones del titular del Plan, constatado por las autoridades del control urbanístico, dará lugar al cumplimiento de la condición resolutoria del acto administrativo que adoptó el Plan y del acto de reconocimiento implícito en los mismos.

ARTICULO 14º. RECURSO. Contra la resolución que adopte el Plan de Regularización y Manejo procederá el recurso de reposición ante el Secretario(a) de Planeación Municipal, en los términos consignados en el Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 15º. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación.

Dado en Montería, a los 30 DIC. 2003

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.


LUIS JIMENEZ ESPITIA
Alcalde de Montería