



CONVENCIONES

- Arterial
- Colectora
- Río Sinú
- Predios
- Subsectores
- Sectores
- Perimetro Comunas
- Perimetro UDP 8-03

ALCALDÍA DE MONTERÍA
Secretaría de Planeación
NORMATIVA URBANA

UNIDAD DE PLANEAMIENTO -UDP UDP8-03
EDIFICABILIDAD PERMITIDA



SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO, MODALIDAD	
1	ÚNICO	Urbana integral	Desarrollo	
	2	I	Residencial con zonas de actividad económica	Consolidación Urbanística
		II	Residencial mixto	Consolidación Urbanística
		III	Ejes múltiples	Consolidación Urbanística
		IV	Dotacional	Consolidación Urbanística
		V	Residencial con zonas de actividad económica	Consolidación Urbanística
3	ÚNICO	Urbana integral	Desarrollo	
4	ÚNICO	Ejes múltiples	Renovación con reactivación	
5	ÚNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales	
6	ÚNICO	Residencial mixto	Desarrollo	
7	ÚNICO	Espacio público	Parque	
8	ÚNICO	Residencial mixto	Renovación con reactivación	
9	ÚNICO	Dotacional	Desarrollo de sectores urbanos especiales	
10	ÚNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales	
11	ÚNICO	Ejes múltiples	Renovación con reactivación	
12	II	Residencial con zonas de actividad económica	Renovación con reactivación	
		Ejes múltiples	Renovación con reactivación	
13	ÚNICO	Residencial con zonas de actividad económica	Renovación con reactivación	
14	ÚNICO	Residencial con zonas de actividad económica	Consolidación Urbanística	
15	I	Urbana integral	Consolidación con densificación moderada	
		Residencial con zonas de actividad económica	Consolidación con densificación moderada	
	III	Residencial mixto	Consolidación con densificación moderada	
		Ejes múltiples	Consolidación con densificación moderada	
16	ÚNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales	
17	ÚNICO	Urbana integral	Desarrollo	
18	ÚNICO	Urbana integral	Desarrollo	
19	II	Residencial con zonas de actividad económica	Consolidación Urbanística	
		Ejes múltiples	Consolidación Urbanística	
		Residencial mixto	Consolidación Urbanística	
20	ÚNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales	
21	ÚNICO	Residencial con zonas de actividad económica	Consolidación Urbanística	

LEYENDA

- Tratamiento desarrollo, modalidad sectores urbanos especiales
- Tratamiento consolidación, modalidad densificación moderada
- Tratamiento consolidación, modalidad sectores urbanos especiales
- Tratamiento consolidación, modalidad urbanística
- Tratamiento desarrollo
- Tratamiento renovación, modalidad reactivación
- Parque

FIEL COPIA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Julio Elicer Lora Hernandez
Secretario de Planeación Municipal

Jhon Nel Rodriguez
Coordinador POT

DECRETO 0541-2022

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

Datum: MAGNA-SIRGAS
Origen: Único Nacional
FUENTE DE INFORMACIÓN
Fuente Cartográfica: IGAC
Fuente Temática: SPM
FECHA
2022

MAPA No. 1

SECTOR	FICHA EDIFICABILIDAD GENERAL UDP 8-03																															
	Sector 1 (Nota 1,2)	Sector 2 (Nota 1,2)					Sector 3 (Nota 1,2)	Sector 4 (Nota 1,2)	Sector 5 (Nota 1,2)	Sector 6 (Nota 1,2)	Sector 7 (Nota 1,2)	Sector 8 (Nota 1,2)	Sector 9 (Nota 1,2)	Sector 10 (Nota 1,2)	Sector 11 (Nota 1,2)	Sector 12 (Nota 1,2)				Sector 13 (Nota 1,2)	Sector 14 (Nota 1,2)	Sector 15 (Nota 1,2)				Sector 16 (Nota 1,2)	Sector 17 (Nota 1,2)	Sector 18 (Nota 1,2)	Sector 19 (Nota 1,2)			Sector 20 (Nota 1,2)
SUBSECTOR	Único	I	II	III	IV	V	VI	Único	Único	Único	Único	Único	Único	Único	I	II	Único	Único	Único	Único	I	II	III	IV	Único	Único	Único	I	II	III	Único	Único
TRATAMIENTO	DESARROLLO (Nota 10)	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA					DESARROLLO (Nota 10)	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 9)	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)	DESARROLLO (Nota 10)	PARQUE	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 9)	DESARROLLO DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 9)	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 9)	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 9)	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	DESARROLLO (Nota 10)	DESARROLLO (Nota 10)	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
ACTIVIDAD	Urbana integral	Residencial con zonas de actividad económica	Residencial mixto	Ejes múltiples	Dotacional	Residencial con zonas de actividad económica	Ejes múltiples	Dotacional	Residencial mixto	Espacio público	Residencial mixto	Dotacional	Dotacional	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Residencial con zonas de actividad económica	Residencial con zonas de actividad económica	Urbana integral	Urbana integral	Urbana integral	Residencial con zonas de actividad económica	Ejes múltiples	Residencial mixto	Ejes múltiples	Dotacional	Urbana integral	Urbana integral	Residencial con zonas de actividad económica	Ejes múltiples	Residencial mixto	Dotacional	Residencial con zonas de actividad económica
Índice de ocupación	0,50	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,45	0,60	0,70	0,45	0,70	0,70	0,70	0,60	0,60	0,55	0,55	0,50	0,55	0,60	0,60	0,60	0,60	0,70	0,45	0,45	0,50	0,50	0,50	0,70	0,50	
Índice de construcción	3,50	2,00	2,00	2,50	2,00	6,00	5,50	5,50	4,00	2,00	4,00	2,00	2,50	4,50	5,50	2,50	2,00	3,00	2,50	2,50	4,00	2,00	2,00	2,00	5,50	5,50	2,00	2,50	2,00	2,00	2,00	
Altura máxima permitida (Pisos)	8,00	4,00	4,00	6,00	4,00	15,00	12,00	12,00	10,00	11,00	9,00	3,00	6,00	10,00	12,00	12,00	6,00	4,00	7,00	6,00	6,00	9,00	3,00	3,00	13,00	13,00	4,00	6,00	4,00	3,00	4,00	
Lote mínimo (Subdivisión mínima)																																
Área	300,00	200,00	200,00	200,00	200,00	400,00	500,00	300,00	500,00	500,00	200,00	500,00	500,00	200,00	200,00	400,00	300,00	700,00	200,00	300,00	300,00	300,00	300,00	500,00	500,00	500,00	500,00	400,00	400,00	400,00	500,00	200,00
Frete	15,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	15,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	12,50	12,50	20,00	10,00	10,00	10,00	12,50	10,00	10,00	20,00	20,00	20,00	15,00	15,00	15,00	10,00	10,00
Retiro frontal antejardín (metros) (Nota 4, 5, 6)	5,00	3,00	5,00	5,00	5,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	3,00	3,00	5,00	3,00	3,00	5,00	5,00	6,00	6,00	5,00	6,00	5,00	5,00	3,00
Subdivisión mínima																																
Retiro posterior	5,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	5,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	5,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	5,00	5,00	4,00	4,00	4,00	3,00	3,00	
Retiro lateral (Nota 3)	2,00	1,50	2,00	2,00	2,00	1,50	2,00	1,50	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50	1,00	2,50	1,50	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,25	1,25	1,25	1,00	1,25
Volumen	2,00	1,50	2,00	2,00	2,00	1,50	2,00	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,50	2,00	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

NOTAS GENERALES

A. Se podrá ceder como zona de espacio público la zona de antejardín a zona de un piso de altura, siempre que este sea mayor a 3 m y que dicha cesión se realice a lo largo de toda la manzana y con presentación previa de un proyecto específico, que será evaluado y aprobado por la administración. El área que se ceda y se incorpore al espacio público podrá ser adecuada como bahía de estacionamiento o zona azul.

B. En relación con las normas de edificabilidad y uso, generación y permanencia para equipamientos, se define que los equipamientos de escala zonal y vecinal deberán adecuarse a la norma de edificabilidad del sector, mientras que los equipamientos de escala urbana y regional contarán con el índice de construcción definido por la UDP.

C. El retiro lateral no aplicará cuando la tipología predominante en la manzana sea continua (Es decir no cuente con retiros laterales), a excepción del tratamiento de renovación que deberá cumplir con los retiros laterales definidos en la presente ficha de edificabilidad.

D. La fracción del predio que se encuentre en área de actividad espacio público no podrá desarrollarse; el resto del predio se desarrollará de acuerdo con lo definido para el subsector.

E. Las licencias de urbanización que se encuentren en zonas identificadas con amenaza alta, deberán realizar los estudios de detalle que señala el decreto nacional 1077 de 2015 y obtener autorización por parte de la autoridad ambiental, previo al trámite de licencias.

F. El área neta urbanizable mínima para la formulación de un plan parcial de desarrollo será de 6,5 hectáreas.

G. En tratamiento de renovación urbana, el área mínima para la formulación de planes parciales será de 10.000 m² o una manzana.

H. Para la formulación de planes parciales se deberá tener en cuenta lo estipulado en los artículos 286 y 287 del Acuerdo 003 de 2021.

I. El área máxima de construcción esta determinada por el índice de construcción, en ningún caso la altura máxima permitida podrá superar la definida en la presente ficha de edificabilidad.

J. El área y frente mínimo solo aplicará para la subdivisión mínima del predio y no para el cálculo de edificabilidad.

K. Las edificaciones que se desarrollen dentro de la altura resultante podrán desarrollar hasta un (1) nivel adicional destinado a estacionamientos, el cual no contará dentro de la edificabilidad permitida. Las edificaciones con altura superior a la resultante podrán desarrollar hasta dos (2) niveles adicionales destinados a parqueadero, los cuales no contarán dentro del cálculo de edificabilidad permitida.

L. Cuando el predio se encuentre en tratamiento de consolidación y renovación, se tendrá un rango de tolerancia de 2,5% como variación en las áreas mínimas aplicables.

NOTAS

- En equipamientos sociales, la dimensión del antejardín deberá permitir la circulación y aglomeración de personas e integración al espacio público.
- La edificabilidad en espacios públicos será determinada por el respectivo Plan Maestro.
- Los equipamientos de escala vecinal y zonal no podrán tener retiros laterales menores a 1,5 m en tipología aislada.
- Los predios que se encuentren en vía arterial o colectora, deberán dejar un antejardín de 5 metros.
- En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.
- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, de hasta 1,50 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,50 metros desde el nivel de andén.
- Para edificaciones de más de 3 pisos en la modalidad de sectores urbanos especiales se deberán asumir cargas de 0,05 m² por cada m² construido adicional.
- Para edificaciones de más de 6 pisos en la modalidad de densificación moderada se deberán asumir cargas de 0,03 m² por cada m² construido adicional.
- Para edificaciones de más de 4 pisos en la modalidad de reactivación y redesarrollo se deberán asumir cargas de 0,04 m² por cada m² construido adicional.
- Las cesiones urbanísticas para el tratamiento de desarrollo deberán ser del 17% para espacio público y 8% para equipamientos, para edificaciones superiores a 6 pisos se deberán asumir cargas de 0,05 m² por cada m² construido adicional.