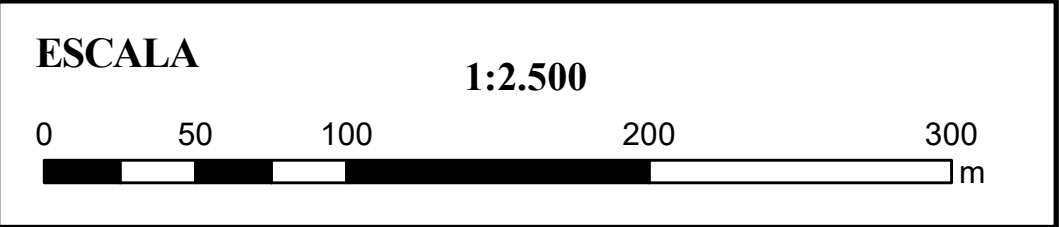


ALCALDÍA DE MONTERÍA
Secretaría de Planeación
NORMATIVA URBANA

**UNIDAD DE PLANEAMIENTO - UDP
UDP 5-01 (PEMP)**
EDIFICABILIDAD PERMITIDA



SECTORES NORMATIVOS UDP 5-01 (PEMP)			
SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO, MODALIDAD
1	I	Espacio Público	Parque
		Central	Conservación de sectores de interés cultural
		Dotacional	Conservación de sectores de interés cultural
	II	Espacio Público	Conservación de sectores de interés cultural
		Dotacional	Conservación de sectores de interés cultural
		Dotacional	Conservación de sectores de interés cultural
		Ejes múltiples	Conservación de sectores de interés cultural
2	I	Central	Renovación con reactivación
		Ejes múltiples	Renovación con reactivación
		Residencial mixto	Renovación con reactivación
	II	Central	Renovación con reactivación
		Dotacional	Renovación con reactivación
		Dotacional	Renovación con reactivación
		Dotacional	Renovación con reactivación
3	I	Central	Renovación con reactivación
		Ejes múltiples	Renovación con reactivación
		Residencial mixto	Renovación con reactivación
	II	Central	Renovación con reactivación
		Dotacional	Renovación con reactivación
		Dotacional	Renovación con reactivación
		Dotacional	Renovación con reactivación

CONVENCIONES

Arterial

Colectora

Río Sinú

Bienes Patrimoniales

Predios

Subsectores

Sectores

Perímetro Comunas

Perímetro UDP 5-01 (PEMP)

LEYENDA

TRATAMIENTOS

Tratamiento conservación, modalidad sectores de interés cultural

Parque

Tratamiento renovación, modalidad reactivación

Alcaldía de MONTERÍA
Gobierno de la GENTE
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

FIEL COPIA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN SECRETARIA DE PLANEACIÓN

Julio Eliecer Lora Hernandez
Secretario de Planeación Municipal

Jhon Nel Rodríguez
Coordinador POT

DECRETO 0603-2022

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

MAPA No. 1

FICHA EDIFICABILIDAD GENERAL UDP 5- 01 (PEMP)													
SECTOR	Sector 1 (Nota 5)	Sector 2 (Nota 2, 4, 5, 8, 13)							Sector 3 (Nota 5, 8, 14)				
SUBSECTOR	Único	I	II	III	IV	V	VI	VII	I (Nota 1)	II	III	IV	V
TRATAMIENTOS	Parque	Conservación de sectores de interés cultural							Renovación con reactivación				
ACTIVIDAD	Espacio Público	Central	Dotacional	Espacio Público	Dotacional	Dotacional	Ejes múltiples	Central	Central	Ejes múltiples	Residencial mixto	Central	Dotacional
Índice de ocupación	-	0,65	0,80	-	0,80	0,70	0,70	0,70	0,65	0,70	0,70	0,65	0,65
Índice de construcción	-	3,00	2,00	-	2,00	2,50	4,50	6,00	3,50	4,50	3,00	3,50	2,00
Altura máxima permitida (Pisos) (Nota 6,7)	-	10	2	-	2	2	10	13	8	10	6	8	3
Lote mínimo (Subdivisión predial)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Área	-	200	1000	-	1000	1000	200	200	160	200	200	160	1000
Frente	-	10,00	10,00	-	20,00	20,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Retiro frontal antejardin (metros) (Nota 10,11,12)	-	4,00	8 (Nota 3)	-	3 (Nota 3)	6 (Nota 3)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3 (Nota 3)
Subdivisión mínima	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Retiro posterior	-	3,00	3,00	-	5,00	5,00	3,00	2,00	2,00	3,00	3,00	2,00	5,00
Retiro lateral (Nota 9)	-	1,00	1,50	-	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50
Voladizo	-	1,50	2,00	-	2,00	2,00	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	2,00	2,00

NOTAS GENERALES

A. Se podrá ceder como zona de espacio público la zona de antejardín a cambio 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. Para las intervenciones en cualquiera de los sectores normativos se deberán proteger los continuos urbanos e inmuebles individuales con valor patrimonial, garantizando una configuración de manzana que permita las visuales sobre las fachadas (Decreto 224 de 2019).

C. Los niveles de intervención mencionados en la presente ficha se encuentran definidos y especificados en el PEMP (Decreto 224 de 2019).

D. En los inmuebles clasificados como niveles de intervención 1 y 2 con valores, no se permitirá la subdivisión predial. No obstante, si se permite la subdivisión de unidades inmobiliarias en régimen de propiedad horizontal de acuerdo al PEMP (Decreto 224 de 2019).

E. Los englobes en inmuebles de niveles de intervención 1,2,3 y 4, deberán estar acordes a lo definido en el PEMP (Decreto 224 de 2019).

F. Para los inmuebles del nivel de intervención 1 y 2, la altura permitida será la original del inmueble acordes a lo definido en el PEMP (Decreto 224 de 2019).

G. Para los inmuebles del nivel de intervención 1 y 2, se deberá respetar la línea de construcción original y paramento sin modificar acordes a lo definido en el PEMP (Decreto 224 de 2019).

H. Para los inmuebles del nivel de intervención 1 y 2, se deberán mantener las condiciones originales en cuanto a espacios libres periféricos y/o exteriores, sean de tipo antejardín o no.

I. Para los inmuebles del nivel de intervención 1 y 2, se deberán conservar los patios interiores con las dimensiones existentes a la fecha del levantamiento arquitectónico (consignado en la ficha de valoración).

J. El nivel 3 puede generar la altura de la zona siempre y cuando mantenga la fachada y previo concepto del Comité de Patrimonio Municipal.

K. No se permite semisótanos en ninguno de los sectores (Decreto 224 de 2019).

L. Se permite sótanos para inmuebles tipo 3. La rampa de acceso solo se desarrollará a partir de la línea de construcción, garantizando que el vehículo NO ocupe la zona municipal en posición de espera previo al ingreso, dicha zona deberá mantenerse libre para la circulación de peatones.

M. Cuando se desee desarrollar sótanos en algún inmueble tipo 2, deberá asegurarse siempre la estabilidad del inmueble patrimonial y no afectar ni la estructura ni su distribución y/o características tipológicas.

N. 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.

O. La fracción del predio que se encuentre en área de actividad espacio público o ronda hídrica no podrá desarrollarse, el resto del predio se desarrollará de acuerdo con lo definido para el subsector.

P. 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.

Q. 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.

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

S. 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

1. En la modalidad de reactivación se establece una edificabilidad máxima de 15 pisos o altura libre en sectores frente al río Sinú. Para acceder a esta edificabilidad es necesario la asunción de cargas adicionales según lo definido en la nota 13, así como la reducción progresiva del índice de ocupación.

2. La dimensión de los antejardines se regirá por la tipología original de la edificación o la predominante de manzana determinada por los bienes de interés cultural.

3. En equipamientos sociales, la dimensión del antejardín deberá permitir la circulación y aglomeración de personas e integración al espacio público. Además, se deberán mantener los aislamientos existentes.

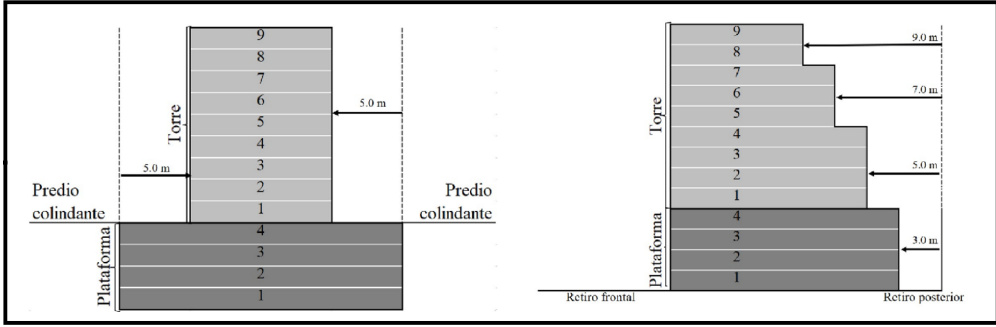
4. La máxima edificabilidad permitida no podrá ser aplicada en los Bienes de Interés Cultural ni los colindantes a estos.

5. La edificabilidad en espacios públicos será determinada por el Plan Maestro.

6. Para alturas superiores a 4 pisos, los englobes o proyectos que no se encuentren incluidos en las características de la Nota 4 deberán desarrollar una plataforma continua de 4 pisos y el resto de la altura se desarrollará conforme a lo establecido en la Nota 7.

7. El aislamiento superior y lateral de la torre deberá desarrollarse en escalonamiento a partir del nivel superior de la plataforma, como se señala en la siguiente tabla y diagrama.

Pisos (Dimensión sobre plataforma)	Aislamiento posterior (m)	Aislamiento lateral (m)
1 - 4	5,00	5,00
5 - 7	7,00	5,00
8 - 9	9,00	5,00



8. En relación con las normas de edificabilidad y uso, generación y permanencia para equipamientos, se define que los equipamientos de escalas zonales y vecinales 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.

9. Los equipamientos de escala vecinal y zonal no podrán tener retiros laterales menores a 1.5 m en tipología aislada.

10. Los predios que se encuentren en vía arterial o colectora, deberán dejar un antejardín de 5 metros.

11. En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.

12. 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.

13. Para edificaciones de más de 6 pisos en tratamiento de conservación se deberán asumir cargas de 0.03 por cada m2 construido adicional.

14. Para edificaciones de más de 4 pisos en la modalidad de reactivación y desarrollo se deberán asumir cargas de 0.04 m2 por cada m2 construido adicional.