



CONVENCIONES

	Arterial		Sectores
	Colectora		Perímetro Comunas
	Río Sinú		Perímetro UDP 8-01
	Predios		
	Subsectores		

ALCALDÍA DE MONTERÍA
Secretaría de Planeación
NORMATIVA URBANA

**UNIDAD DE PLANEAMIENTO - UDP
UDP8-01**
EDIFICABILIDAD PERMITIDA



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

LEYENDA

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

Alcaldía de MONTERÍA
Gobierno de la GENTE
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

FIEL COPIA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Julio Eliceer Lora Hernández
Secretario de Planeación Municipal

Jhon Nel Rodríguez
Coordinador POT

DECRETO 0067-2023

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 8-01																					
SECTOR	Sector 1 (Nota 3)	Sector 2 (Nota 3)					Sector 3 (Nota 3)	Sector 4 (Nota 3)	Sector 5 (Nota 3)	Sector 6 (Nota 3)	Sector 7 (Nota 3)	Sector 8 (Nota 3)	Sector 9 (Nota 3)	Sector 10 (Nota 3)	Sector 11 (Nota 3)	Sector 12 (Nota 3)			Sector 13 (Nota 3)	Sector 14 (Nota 3)	
SUBSECTOR	Único	I	II	III	IV	V	Único	Único	Único	Único	Único	Único	Único	I	II	I	II	III	Único	Único	
TRATAMIENTO	PARQUE	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA (Nota 9)					CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 8)				CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	DESARROLLO (Nota 1, 11, 13)	DESARROLLO DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 8, 11, 13)	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 10)			RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 10)	RENOVACIÓN CON REDESARROLLO (Nota 10)		
ACTIVIDAD	Espacio público	Residencial con zonas de actividad económica (Nota 12)	Residencial mixto	Residencial con zonas de actividad económica (Nota 12)	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Dotacional	Dotacional	Dotacional	Dotacional	Ejes múltiples	Residencial con zonas de actividad económica	Ejes múltiples	Dotacional	Residencial con zonas de actividad económica	Ejes múltiples	Residencial con zonas de actividad económica	Residencial mixto	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Ejes múltiples
Índice de ocupación	0,65	0,65	0,50	0,50	0,50	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,45	0,65	0,60	0,50	0,60	0,50	0,50	0,50	0,50
Índice de construcción	6,00	6,00	5,50	5,50	5,50	2,00	2,00	2,00	2,50	2,00	2,00	1,00	6,00	2,00	2,50	6,00	2,50	3,50	6,00	6,00	6,00
Altura máxima permitida (Pisos)	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	4,00	3,00	3,00	5,00	4,00	4,00	2,00	20,00	4,00	6,00	15,00	6,00	8,00	15,00	15,00	15,00
Lote mínimo (Subdivisión mínima)		400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	500,00	800,00	800,00	400,00	800,00	400,00	400,00	400,00	400,00
Fronte	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	15,00	12,00	12,00	12,00	15,00	15,00	15,00	12,00	12,00	20,00	12,00	20,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Retiro frontal antejardín (metros) (Nota 2, 5, 6, 7)	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	6,00	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Subdivisión mínima		5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,00	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Retiro posterior	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	2,00	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Voladizo	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	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 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. 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 económica pública 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. 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.

J. Hasta un máximo del 50% del área en primer piso que se destine a equipamiento comunal, adicional a los niveles de parqueadero, no contará dentro del área neta construida para el cálculo del índice de construcción.

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

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

M. 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 desarrollo en suelo urbano se establece una edificabilidad máxima de 20 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 10, así como la reducción progresiva del índice de ocupación.

2. En equipamientos sociales, la dimensión del antejardín deberá permitir la circulación y aglomeración de personas e integración al espacio público.

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

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

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

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

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. En la modalidad de densificación moderada se permitirá una edificabilidad máxima de 12 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 9, así como la reducción progresiva del índice de ocupación.

13. Las actuaciones de urbanización en predios urbanizados no urbanizados sin trámite de plan parcial se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones: disponibilidad inmediata de servicios públicos, área no superior a diez hectáreas netas urbanizables, garantizar las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial, no ser objeto de concertación con la autoridad ambiental, no requerir la gestión asociada de los propietarios y demás determinantes del Decreto 1077 de 2015.