



ALCALDÍA DE MONTERÍA

Secretaría de Planeación

NORMATIVA

URBANA

UNIDAD DE PLANEAMIENTO - UDP

UDP 6-02

EDIFICABILIDAD PERMITIDA



SECTORES NORMATIVOS UDP 6-02			
SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO, MODALIDAD
1	I	Residencial mixto	Renovación con reactivación
	II	Ejes múltiples	Renovación con reactivación
2	I	Ejes múltiples	Mejoramiento integral restructurante
	II	Residencial mixto	Mejoramiento integral restructurante
3	I	Residencial mixto	Consolidación Urbanística
	II	Ejes múltiples	Consolidación Urbanística
4	ÚNICO	Residencial mixto	Renovación con reactivación
5	ÚNICO	Residencial mixto	Mejoramiento integral complementario
6	ÚNICO	Residencial mixto	Mejoramiento integral complementario
	I	Residencial mixto	Desarrollo
	II	Residencial con zonas de actividad económica	Desarrollo
	III	Residencial mixto	Desarrollo
	IV	Residencial mixto	Desarrollo
	V	Residencial con zonas de actividad económica	Desarrollo
	VI	Urbana integral	Desarrollo
7	II	Ejes múltiples	Desarrollo
	VII	Ejes múltiples	Desarrollo
8	ÚNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales
9	ÚNICO	Residencial con zonas de actividad económica	Consolidación Urbanística
10	I	Residencial mixto	Mejoramiento integral restructurante
	II	Urbana integral	Mejoramiento integral restructurante
	III	Ejes múltiples	Mejoramiento integral restructurante
11	ÚNICO	Ejes múltiples	Renovación con reactivación
12	ÚNICO	Urbana integral	Renovación con redesarrollo
13	I	Residencial con zonas de actividad económica	Desarrollo
	II	Urbana integral	Desarrollo

LEYENDA

Tratamiento consolidación, modalidad sectores urbanos especiales

Tratamiento consolidación, modalidad urbanística

Tratamiento desarrollo

Tratamiento mejoramiento integral, modalidad restructurante

Tratamiento mejoramiento integral, modalidad complementaria

Tratamiento renovación, modalidad redesarrollo

Tratamiento rer

FIEL COPIA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN SECRETARIA DE PLANEACIÓN

**Julio Eliecer Lora Hernandez**  
Secretario de Planeacion Municipal

**Jhon Nel Rodriguez**  
Coordinador POT

**DECRETO 0174-2023**

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 6-02																																
SECTOR	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)	
SUBSECTOR	I	II	I	II	I	II	Único	Único	Único	I	II	III	IV	V	VI	VII	Único	Único	I	II	III	Único	Único	I	II	III	Único	Único	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 8)	RENOVACIÓN CON REDESARROLLO (Nota 8)	I	II
TRATAMIENTO	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 8)		MEJORAMIENTO INTEGRAL REESTRUCTURANTE		CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA		RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 8)		MEJORAMIENTO INTEGRAL COMPLEMENTARIO		MEJORAMIENTO INTEGRAL COMPLEMENTARIO		DESARROLLO (Nota 9)							CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)		CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA		MEJORAMIENTO INTEGRAL REESTRUCTURANTE			RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 8)		REDESARROLLO (Nota 8)		DESARROLLO (Nota 9)	
ACTIVIDAD	Residencial mixto	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Residencial mixto	Residencial mixto	Ejes múltiples	Residencial mixto	Residencial mixto	Residencial mixto	Residencial mixto	Residencial con zonas de actividad económica	Residencial mixto	Residencial mixto	Residencial con zonas de actividad económica	Urbana integral	Ejes múltiples	Dotacional	Residencial con zonas de actividad económica	Residencial mixto	Urbana integral	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Urbana integral	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Residencial con zonas de actividad económica	Urbana integral	Residencial con zonas de actividad económica	Urbana integral		
Índice de ocupación	0.65	0.65	0.65	0.70	0.70	0.65	0.65	0.70	0.70	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.75	0.70	0.70	0.70	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.70	0.45	0.45			
Índice de construcción	2.50	2.50	2.50	1.50	2.00	2.50	2.00	1.50	1.50	2.50	2.50	2.50	3.00	3.00	3.00	3.50	2.00	2.00	1.50	1.50	2.50	2.50	3.50	2.50	3.50	2.50	3.00					
Altura máxima permitida (Pisos)	5.00	6.00	6.00	3.00	4.00	6.00	4.00	2.00	2.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00	8.00	3.00	4.00	2.00	2.00	6.00	6.00	8.00	6.00	7.00							
Lote mínimo (Subdivisión mínima)																																
Área	150.00	200.00	100.00	100.00	100.00	150.00	150.00	100.00	100.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	400.00	100.00	100.00	100.00	100.00	200.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00			
Frente	10.00	10.00	7.00	7.00	7.00	7.00	10.00	7.00	7.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	7.00	7.00	7.00	7.00	10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00			
Retiro frontal antejardín (metros) (Nota 4, 5, 6)	3.00	5.00	3.00	1.50	1.50	5.00	3.00	1.50	1.50	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	5.00	5.00	1.50	1.50	1.50	3.00	5.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00		
Subdivisión mínima																																
Retiro posterior	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	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00		
Retiro lateral (Nota 3)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00			
Voladizo	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	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 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

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

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

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

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

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

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.