



ALCALDÍA DE MONTERÍA  
Secretaría de Planeación  
**NORMATIVA URBANA**

**UNIDAD DE PLANEAMIENTO - UDP  
UDP 3-02**  
EDIFICABILIDAD PERMITIDA



SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO, MODALIDAD
1	ÚNICO	Espacio público	Parque
	I	Ejes múltiples	Consolidación con densificación moderada
2	II	Residencial mixto	Consolidación con densificación moderada
	III	Residencial mixto	Consolidación con densificación moderada
	IV	Ejes múltiples	Consolidación con densificación moderada
	V	Dotacional	Consolidación con densificación moderada
	VI	Dotacional	Consolidación con densificación moderada
3	ÚNICO	Ejes múltiples	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	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales
8	ÚNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales
9	ÚNICO	Ejes múltiples	Renovación con reactivación
10	ÚNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales
11	ÚNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales
12	ÚNICO	Residencial mixto	Consolidación de sectores urbanos especiales
13	ÚNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales
14	I	Ejes múltiples	Consolidación con densificación moderada
	II	Residencial mixto	Consolidación con densificación moderada
15	ÚNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales

**LEYENDA**

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

FIEL COPIA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Julio Eliécer Lora Hernández  
Secretario de Planeación Municipal

Jhon Nel Rodríguez  
Coordinador POT

**DECRETO 0304-2023**

**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 3-02																			
	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)	
SUBSECTOR	Único	I	II	III	IV	V	Único	Único	Único	Único	Único	Único	Único	Único	Único	Único	I	II	Único	
TRATAMIENTO	PARQUE	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA (Nota 8, 10)					CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 9)	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA (Nota 8, 10)	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)									
ACTIVIDAD	Espacio público	Ejes múltiples	Residencial mixto	Residencial mixto	Ejes múltiples	Dotacional	Ejes múltiples	Dotacional	Dotacional	Dotacional	Dotacional	Dotacional	Ejes múltiples	Dotacional	Dotacional	Residencial mixto	Dotacional	Ejes múltiples	Residencial mixto	Dotacional
<b>Índice de ocupación</b>		0,60	0,60	0,70	0,70	0,65	0,60	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,50	0,70	0,70	0,70	0,70	0,60	0,60	0,70
<b>Índice de construcción</b>		2,50	2,00	1,50	2,50	1,50	2,50	1,50	1,50	1,50	1,50	2,50	1,50	1,50	1,50	1,50	2,50	2,00	2,00	1,50
<b>Altura máxima permitida (Pisos)</b>		5,00	4,00	3,00	5,00	3,00	5,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	5,00	3,00	3,00	3,00	3,00	5,00	4,00	3,00
<b>Lote mínima (Subdivisión mínima)</b>																				
Área		200,00	160,00	98,00	160,00	98,00	400,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	200,00	500,00	500,00	350,00	500,00	200,00	160,00	500,00
Fronte		9,00	9,00	7,00	7,00	7,00	12,50	12,50	10,00	10,00	12,50	10,00	9,00	12,50	12,50	12,50	12,50	9,00	9,00	12,50
<b>Retiro frontal antejardín (metros) (Nota 4, 5, 6)</b>		5,00	3,00	1,50	5,00	3,00	5,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	5,00	3,00	3,00	5,00	3,00	5,00	3,00	3,00
<b>Subdivisión mínima</b>																				
Retiro posterior		3,00	3,00	2,00	2,00	2,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Retiro lateral (Nota 3)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Voladizo</b>		1,50	1,50	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	1,50	1,50	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 por 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 m<sup>2</sup> 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 esta 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 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 zonal y vecinal no podrán tener retiros laterales menores a 1.5 m en tipología aislada.

4. Los predios que se encuentren en vía arterial o colector, 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 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> construido adicional.

8. Para edificaciones de más de 6 pisos en la modalidad de densificación moderada se deberán asumir cargas de 0.03 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> construido adicional.

9. Para edificaciones de más de 4 pisos en la modalidad de reactivación y redesarrollo se deberán asumir cargas de 0.04 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> construido adicional.

10. 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.