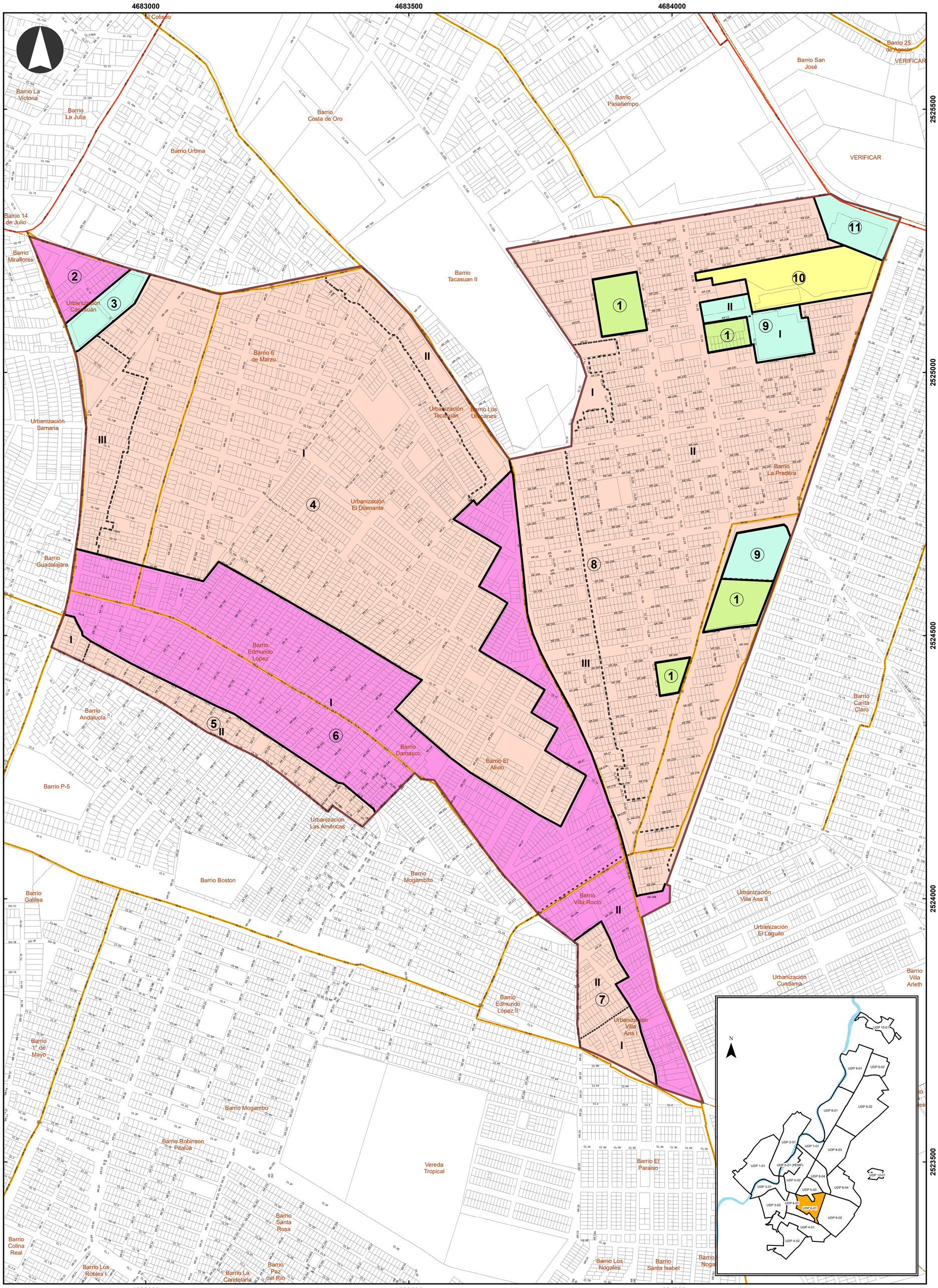

ALCALDÍA DE MONTERÍA
Secretaría de Planeación
NORMATIVA URBANA

UNIDAD DE PLANEAMIENTO - UDP
UDP 6-01

EDIFICABILIDAD PERMITIDA

ESCALA 1:3.500

0 50 100 200 300 m

SECTORES NORMATIVOS UDP 6-01

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

CONVENCIONES

- Arterial
- Colectora
- Río Sinú
- Predios
- Subsectores
- Sectores
- Perímetro Comunas
- Perímetro UDP 6-01

LEYENDA

- Tratamiento consolidación, modalidad densificación moderada
- Tratamiento consolidación, modalidad sectores urbanos especiales
- Tratamiento de:
- Tratamiento rer
- Parque

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 Planeacion Municipal

Jhon Nel Rodríguez
Coordinador POT

DECRETO 0505-2023

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 6-01

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)
SUBSECTOR	Único	Único	Único	I	II	III	I	II	I	II	I	II	I	II	III	I	II	Único	Único
TRATAMIENTO	PARQUE	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 9)	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA (Nota 8)			CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA (Nota 8)		RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 9)		CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA (Nota 8)		CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA (Nota 8)			CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)		DESARROLLO (Nota 10)	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)
ACTIVIDAD	Espacio público	Ejes múltiples	Dotacional	Residencial mixto	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Residencial mixto	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Residencial mixto	Espacio público	Residencial mixto	Ejes múltiples	Dotacional	Residencial mixto	Residencial mixto	Dotacional
Índice de ocupación		0,60	0,70	0,65	0,55	0,65	0,65	0,60	0,60	0,60	0,60	0,70		0,70	0,60	0,70	0,70	0,45	0,70
Índice de construcción		3,50	2,00	2,00	3,00	3,00	3,00	2,00	2,50	2,50	2,50	2,00		2,50	2,50	1,50	1,50	2,50	1,50
Altura máxima permitida (Pisos)		8,00	4,00	12,00	8,00	8,00	6,00	4,00	5,00	5,00	5,00	4,00		4,00	5,00	3,00	3,00	6,00	3,00
Lote mínimo (Subdivisión mínima)																			
Área		150,00	400,00	120,00	150,00	160,00	160,00	120,00	150,00	150,00	130,00	100,00		120,00	150,00	400,00	300,00	250,00	400,00
Frente		8,00	10,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	7,00	7,00		8,00	8,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Retiro frontal antejardin (metros) (Nota 4, 5, 6)		5,00	5,00	3,00	5,00	5,00	5,00	3,00	5,00	5,00	5,00	1,50		3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Subdivisión mínima																			
Retiro posterior		2,00	3,00	3,00	3,00	2,00	2,00	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00		2,00	2,00	3,00	3,00	5,00	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	2,00	1,00
Voladizo		2,00	2,00	1,50	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 podra 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 aplicara 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 articulos 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 aplicara 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 6 pisos en la modalidad de densificación moderada se deberán asumir cargas de 0.03 m2 por cada m2 construido adicional.
9. 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.
10. 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.