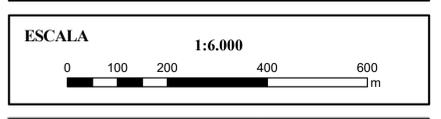


ALCALDÍA DE MONTERÍA
Secretaría de Planeación
NORMATIVA URBANA

UNIDAD DE PLANEAMIENTO -UDP UDP 8-04
EDIFICABILIDAD PERMITIDA



SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO, MODALIDAD
1	UNICO	Ejes múltiples	Renovación con reactivación
2	UNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales
3	I	Residencial mixto	Consolidación con densificación moderada
4	II	Residencial con actividad económica	Consolidación con densificación moderada
5	UNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales
6	UNICO	Ejes múltiples	Consolidación de sectores urbanos especiales
7	UNICO	Urbana integral	Desarrollo
8	UNICO	Urbana integral	Renovación con redesarrollo
9	I	Dotacional	Renovación con reactivación
9	II	Residencial mixto	Renovación con reactivación
9	III	Ejes múltiples	Renovación con reactivación
10	UNICO	Urbana integral	Desarrollo
11	UNICO	Dotacional	Desarrollo de sectores urbanos especiales
12	UNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales
13	I	Ejes múltiples	Consolidación Urbánística
13	II	Residencial mixto	Consolidación Urbánística
13	III	Residencial con actividad económica	Consolidación Urbánística
13	IV	Residencial mixto	Consolidación Urbánística
13	V	Ejes múltiples	Consolidación Urbánística
13	VI	Ejes múltiples	Consolidación Urbánística
14	I	Urbana integral	Desarrollo
14	II	Urbana integral	Desarrollo
15	I	Ejes múltiples	Mejoramiento integral restructurante
15	II	Residencial con actividad económica	Mejoramiento integral restructurante
16	I	Ejes múltiples	Consolidación Urbánística
16	II	Residencial con actividad económica	Consolidación Urbánística
17	I	Urbana integral	Desarrollo
17	II	Ejes múltiples	Consolidación Urbánística
17	III	Urbana integral	Desarrollo
18	UNICO	Ejes múltiples	Consolidación de sectores urbanos especiales
19	I	Ejes múltiples	Consolidación con densificación moderada
19	II	Residencial con actividad económica	Consolidación con densificación moderada
20	I	Urbana integral	Desarrollo
20	II	Ejes múltiples	Desarrollo
21	I	Ejes múltiples	Consolidación con densificación moderada
21	II	Residencial con actividad económica	Consolidación con densificación moderada
22	UNICO	Ejes múltiples	Renovación con reactivación
23	UNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales
24	UNICO	Urbana integral	Desarrollo

LEYENDA

- Tratamiento consolidación, modalidad densificación moderada
- Tratamiento consolidación, modalidad sectores urbanos especiales
- Tratamiento consolidación, modalidad urbanística
- Tratamiento desarrollo
- Tratamiento mejoramiento integral, modalidad restructurante
- Tratamiento renovación
- Tratamiento renovación

FIEL COPIA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN SECRETARIA DE PLANEACION

Julio Elicer Lora Hernandez
Secretario de Planeacion Municipal

Jhon Nel Rodriguez
Coordinador POT

DECRETO 0174-2023

INFORMACION DE REFERENCIA

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

MAPA No. 1

SECTOR	FUERA EDIFICABILIDAD GENERAL UDP 8-04																														
	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)	Sector 16 (Nota 1, 2)	Sector 17 (Nota 1, 2)	Sector 18 (Nota 1, 2)	Sector 19 (Nota 1, 2)	Sector 20 (Nota 1, 2)	Sector 21 (Nota 1, 2)	Sector 22 (Nota 1, 2)	Sector 23 (Nota 1, 2)	Sector 24 (Nota 1, 2)							
TRATAMIENTO	RENOVACION CON REACTIVACION ESPECIAL (Nota 9)	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS MODERADA (Nota 7)	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIAL (Nota 8)	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIAL (Nota 7)	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIAL (Nota 7)	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIAL (Nota 7)	UNICO	RENOVACION CON REACTIVACION (Nota 9)	RENOVACION CON REACTIVACION (Nota 9)	DESARROLLO (Nota 9)	DESARROLLO DE SECTORES URBANOS ESPECIAL (Nota 7)	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIAL (Nota 7)	CONSOLIDACION URBANISTICA	DESARROLLO (Nota 9)	MEJORAMIENTO INTEGRAL RESTRUCTURANTE	CONSOLIDACION URBANISTICA	DESARROLLO (Nota 9)	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIAL (Nota 7)	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS MODERADA (Nota 8)	DESARROLLO (Nota 9)	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA (Nota 8)	RENOVACION CON REACTIVACION (Nota 9)	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIAL (Nota 7)	DESARROLLO (Nota 9)							
ACTIVIDAD	Ejes múltiples	Dotacional	Residencial mixto	Residencial con actividad económica	Dotacional	Dotacional	Ejes múltiples	Urbana integral	Urbana integral	Dotacional	Residencial mixto	Ejes múltiples	Urbana integral	Dotacional	Dotacional	Ejes múltiples	Residencial mixto	Residencial con actividad económica	Residencial mixto	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Urbana integral						
Bahía de estacionamiento	0.70	0.70	0.60	0.60	0.70	0.65	0.60	0.45	0.50	0.60	0.45	0.45	0.45	0.60	0.70	0.55	0.70	0.60	0.55	0.50	0.45	0.45	0.45	0.60	0.50	0.70	0.45	0.70	0.45		
Bahía de estacionamiento	5.00	1.50	2.50	1.50	1.50	4.50	2.50	2.50	2.50	4.50	3.50	1.50	1.50	1.50	3.50	2.50	3.50	2.50	3.50	2.50	3.50	4.50	3.50	4.50	3.50	3.50	3.00	3.50	3.50		
Altura máxima permitida (Pisos)	15.00	3.00	6.00	6.00	3.00	3.00	10.00	6.00	6.00	4.00	6.00	8.00	3.00	3.00	8.00	4.00	8.00	8.00	6.00	8.00	3.00	8.00	4.00	8.00	10.00	8.00	10.00	8.00	6.00	8.00	
Área mínima (Subdivisión mínima)																															
Área	200.00	500.00	150.00	150.00	500.00	500.00	300.00	150.00	300.00	150.00	150.00	150.00	300.00	400.00	500.00	300.00	300.00	150.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	300.00	100.00	100.00	100.00	100.00	300.00	
Fronte	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	15.00	7.00	12.00	12.00	7.00	12.00	7.00	12.00	7.00	12.00	10.00	7.00	7.00	7.00	7.00	10.00	
Retiro frontal antejardín (metros) (Nota 4, 5, 6)	5.00	3.00	3.00	3.00	3.00	5.00	5.00	3.00	3.00	3.00	5.00	3.00	3.00	3.00	5.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	5.00	3.00	3.00	3.00	5.00	5.00	1.50	3.00	5.00	3.00	
Subdivisión mínima																															
Retiro posterior	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	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	3.00	2.00	2.00	2.00	2.00	3.00	5.00
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	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Valadere	2.00	2.00	1.50	1.50	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	1.50	1.50	1.50	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	1.50	1.50	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 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

- En equipamientos sociales, la dimensión del antejardín deberá permitir la circulación y aglomeración de personas e integración al espacio público.
- La edificabilidad en espacios públicos será determinada por el respectivo Plan Maestro.
- Los equipamientos de escala vecinal y zonal no podrán tener retiros laterales menores a 1.5 m en tipología aislada.
- Los predios que se encuentren en vía arterial o colector, deberán dejar un antejardín de 5 metros.
- En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.