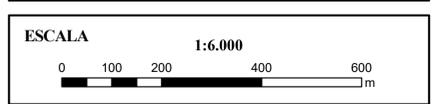


ALCALDÍA DE MONTERÍA  
Secretaría de Planeación  
**NORMATIVA URBANA**

**UNIDAD DE PLANEAMIENTO -UDP UDP-8-02**  
**EDIFICABILIDAD PERMITIDA**



SECTORES NORMATIVOS UDP 8-02			
SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO, MODALIDAD
1	I	Área urbana integral	Desarrollo
	II	Ejes múltiples	Desarrollo
2	I	Dotacional	Consolidación con densificación moderada
	II	Ejes múltiples	Consolidación con densificación moderada
3	I	Área urbana integral	Desarrollo
	II	Ejes múltiples	Desarrollo
4	Único	Residencial con zonas de actividad económica	Consolidación Urbanística
5	Único	Residencial con zonas de actividad económica	Consolidación Urbanística
6	Único	Ejes múltiples	Consolidación Urbanística
7	Único	Ejes múltiples	Consolidación de sectores urbanos especiales
8	I	Área urbana integral	Consolidación con densificación moderada
	II	Ejes múltiples	Consolidación con densificación moderada
9	Único	Residencial con zonas de actividad económica	Consolidación Urbanística
10	I	Ejes múltiples	Desarrollo
	II	Ejes múltiples	Desarrollo
	III	Área urbana integral	Desarrollo
11	Único	Residencial con zonas de actividad económica	Consolidación Urbanística
12	Único	Residencial con zonas de actividad económica	Consolidación Urbanística

**LEYENDA**

- Tratamiento consolidación, modalidad densificación moderada
- Tratamiento consolidación, modalidad sectores urbanos especiales
- Tratamiento consolidación, modalidad urbanística
- Tratamiento Desarrollo

FIEL COPIA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Julio Elicer Lora Hernandez  
Secretario de Planeación Municipal

Jhon Nel Rodríguez  
Coordinador POT

**DECRETO 0613-2022**

**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 8-02																			
SECTOR	Sector 1 (Nota 2)		Sector 2 (Nota 2)		Sector 3 (Nota 2)		Sector 4 (Nota 2)	Sector 5 (Nota 2)	Sector 6 (Nota 2)	Sector 7 (Nota 2)	Sector 8 (Nota 2)		Sector 9 (Nota 2)	Sector 10 (Nota 2)			Sector 11 (Nota 2)	Sector 12 (Nota 2)	
	SUBSECTOR	I	II	I	II	I	II	Único	Único	Único	Único	I	II	Único	I	II	III	Único	Único
TRATAMIENTO	DESARROLLO (Nota 9, 10)		CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA (Nota 8)		DESARROLLO (Nota 9, 10)		CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA (Nota 8)		CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	DESARROLLO (Nota 9, 10)			CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	
ACTIVIDAD	Área urbana integral	Ejes múltiples	Dotacional	Ejes múltiples	Área urbana integral	Ejes múltiples	Residencial con zonas de actividad económica	Residencial con zonas de actividad económica	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Área urbana integral	Ejes múltiples	Residencial con zonas de actividad económica	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Área urbana integral	Residencial con zonas de actividad económica	Residencial con zonas de actividad económica	
Índice de ocupación	0,45	0,45	0,70	0,65	0,45	0,45	0,70	0,70	0,50	0,50	0,45	0,65	0,70	0,45	0,45	0,65	0,60	0,65	
Índice de construcción	6,00	6,00	2,50	6,00	6,00	6,00	1,50	1,50	6,00	6,00	6,00	6,00	1,50	6,00	6,00	6,00	5,50	2,50	
Altura máxima permitida (Pisos)	15,00	15,00	4,00	12,00	15,00	15,00	3,00	3,00	15,00	15,00	12,00	12,00	3,00	15,00	15,00	15,00	12,00	6,00	
Lote mínimo (Subdivisión mínima)																			
Área	500,00	500,00	500,00	400,00	500,00	500,00	320,00	400,00	500,00	500,00	400,00	400,00	500,00	400,00	400,00	400,00	320,00	320,00	
Frete	15,00	15,00	20,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	20,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	
Retiro frontal (metros) (Nota 1, 4, 5, 6)	3,00	5,00	3,00	5,00	3,00	5,00	1,50	1,50	5,00	5,00	3,00	3,00	1,50	5,00	5,00	3,00	1,50	1,50	
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	
Retiro lateral (Nota 3)	2,00	2,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00	
Voladizo	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	

**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 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 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 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. 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 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> construido adicional.

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