

ALCALDÍA DE MONTERÍA
Secretaría de Planeación
NORMATIVA URBANA

UNIDAD DE PLANEAMIENTO - UDP
UDP9-01

EDIFICABILIDAD PERMITIDA

ESCALA 1:4,500
0 75 150 300 450 m

SECTORES NORMATIVOS UDP 9-01			
SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO, MODALIDAD
1	ÚNICO	Espacio público	Parque
2	I	Ejes múltiples	Desarrollo, expansión
	II	Área Urbana Integral	Desarrollo, expansión
3	I	Residencial mixto	Desarrollo
	II	Área Urbana Integral	Desarrollo
	III	Área Urbana Integral	Desarrollo
4	ÚNICO	Residencial mixto	Mejoramiento Integral Reestructurante
5	ÚNICO	Residencial mixto	Consolidación con densificación moderada
6	ÚNICO	Área Urbana Integral	Consolidación de sectores urbanos especiales
7	ÚNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales
8	ÚNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales
9	I	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales
	II	Área Urbana Integral	Consolidación de sectores urbanos especiales
10	ÚNICO	Área Urbana Integral	Renovación con redesarrollo
11	I	Residencial mixto	Mejoramiento Integral Reestructurante
	II	Ejes múltiples	Mejoramiento Integral Reestructurante
12	I	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales
	II	Área Urbana Integral	Consolidación de sectores urbanos especiales
13	ÚNICO	Ejes múltiples	Desarrollo
14	ÚNICO	Área Urbana Integral	Renovación con redesarrollo
	I	Área Urbana Integral	Desarrollo
	II	Ejes múltiples	Desarrollo
15	III	Espacio público	Desarrollo

LEYENDA

- Tratamiento consolidación, modalidad densificación moderada
- Tratamiento consolidación, modalidad sectores urbanos especiales
- Tratamiento renovación, modalidad redesarrollo
- Tratamiento mejoramiento integral, modalidad reestructurante
- Tratamiento desarrollo, modalidad expansión
- Tratamiento desarrollo
- Parque



FIEL COPIA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Julio Elicer Lora Hernandez
Secretario de Planeación Municipal

Jhon Nel Rodriguez
Coordinador POT

DECRETO 0067-2023

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 9-01

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)	Sector 13 (Nota 2)	Sector 14 (Nota 2)	Sector 15 (Nota 2)	
SUBSECTOR	Único	I	II	I	II	III	IV	Único	Único	Único	I	II	Único	I	II	Único	I	II
TRATAMIENTO	PARQUE	DESARROLLO EXPANSIÓN (Nota 10)	DESARROLLO (Nota 10)	MEJORAMIENTO INTEGRAL REESTRUCTURANTE	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA (Nota 8)	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)	RENOVACIÓN CON REDESARROLLO (Nota 9)	MEJORAMIENTO INTEGRAL REESTRUCTURANTE	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)	DESARROLLO CON REDESARROLLO (Nota 10)	RENOVACIÓN CON REDESARROLLO (Nota 9)	DESARROLLO (Nota 10)	REDESARROLLO (Nota 9)	REDESARROLLO (Nota 10)	DESARROLLO (Nota 10)	
ACTIVIDAD	Espacio público	Ejes múltiples	Área urbana integral	Residencial mixto	Residencial mixto	Área urbana integral	Dotacional	Dotacional	Dotacional	Residencial mixto	Ejes múltiples	Dotacional	Área urbana integral	Dotacional	Área urbana integral	Área urbana integral	Ejes múltiples	
Índice de ocupación	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.70	0.45	0.65	0.65	0.70	0.70	0.70	0.75	0.60	0.45	0.70	0.45
Índice de construcción	3.00	2.00	1.50	1.50	1.50	3.00	1.00	3.00	5.00	2.50	1.50	2.50	2.50	1.50	1.50	2.00	3.00	2.50
Altura máxima permitida (Pisos)	15.00	10.00	6.00	6.00	8.00	15.00	3.00	12.00	10.00	4.00	3.00	4.00	3.00	6.00	8.00	4.00	3.00	15.00
Lote mínimo (Subdivision mínima)																		
Área	500.00	500.00	400.00	400.00	500.00	500.00	150.00	500.00	800.00	800.00	600.00	600.00	400.00	150.00	150.00	600.00	600.00	400.00
Frente	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	7.00	15.00	10.00	16.00	10.00	15.00	15.00	10.00	7.00	7.00	10.00	10.00
Retiro frontal antejardín (metros) (Nota 1, 4, 5, 6)	5.00	3.00	3.00	3.00	3.00	5.00	1.50	5.00	5.00	5.00	5.00	3.00	3.00	5.00	3.00	3.00	3.00	5.00
Subdivision 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	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
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 aseguirse 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 encuentra 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 licencia.
- F. El área neta urbanizable mínima para la formulación de planes parciales 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 establecido 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 contará 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 aplicara 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 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 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.

11. Las actuaciones de urbanización en predios 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, no requerir la gestión asociada de los propietarios y demás determinantes del Decreto 1077 de 2015