



ALCALDÍA DE MONTERÍA
Secretaría de Planeación
NORMATIVA URBANA

UNIDAD DE PLANEAMIENTO - UDP 12-01

EDIFICABILIDAD PERMITIDA

ESCALA 1:2,000
0 30 60 120 180 m

SECTORES NORMATIVOS UDP 12-01			
SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO, MODALIDAD
I	I	Espacio público	Mejoramiento integral reestructurante
	II	Residencial mixto	Mejoramiento integral reestructurante
2	ÚNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales

CONVENCIONES

Arterial	Subsectores
Colectora	Sectores
Río Sinú	Perímetro Comunas
Bienes Patrimoniales	Perímetro UDP 12-01
Predios	

LEYENDA

- Tratamiento consolidación, modalidad sectores urbanos especiales
- Tratamiento mejoramiento integral, modalidad reestructurante

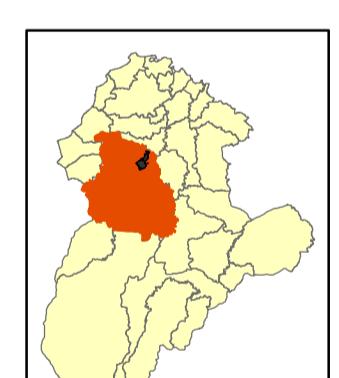
Julio Elicer Lora Hernandez
Secretario de Planeacion Municipal

Alejandro Rodriguez Caicedo
Consultor Geografia Urbana SAS

Jhon Nel Rodriguez
Coordinador POT

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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



MAPA No. 1

468600

4687200

4687600

FICHA EDIFICABILIDAD GENERAL UDP 12 - 01			
SECTOR	Sector 1 (Nota 1, 2)		Sector 2 (Nota 1, 2)
SUBSECTOR	I	II	Único
TRATAMIENTOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL REESTRUCTURANTE	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)	
ACTIVIDAD	Espacio público	Residencial mixto	Dotacional
Índice de ocupación	0.65	0.70	
Índice de construcción	1.50	1.50	
Altura máxima permitida (Pisos)	3.00	3.00	
Lote mínimo (Subdivisión predial)			
Área	100.00	100.00	
Frente	7.00	7.00	
Retiro frontal antejardín (metros) (Nota 4, 5, 6)	1.50	1.50	
Subdivisión mínima			
Retiro posterior	2.00	2.00	
Retiro lateral (Nota 3)	1.00	1.00	
Voladizo	1.50	1.50	

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 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 deberá tener en cuenta lo establecido en los artículos 286 y 287 del Acuerdo 003 de 2021.

I. El área máxima de construcción está 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.

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.