

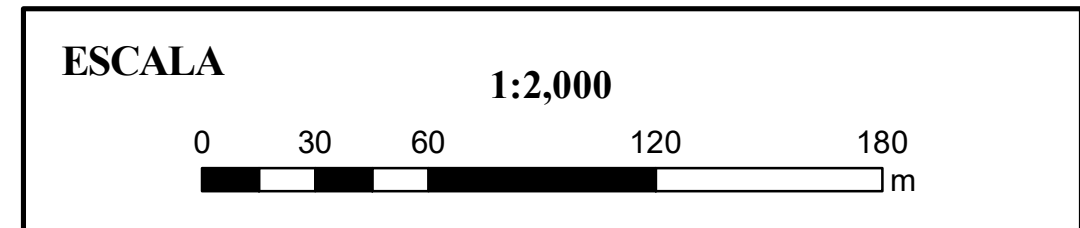
ALCALDÍA DE MONTERÍA

Secretaría de Planeación

N O R M A T I V A










U R B A N A

EDIFICABILIDAD PERMITIDA





SECTORES NORMATIVOS UDP 12-01			
SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO, MODALIDAD
1	I	Espacio público	Mejoramiento integral restructurante
	II	Residencial mixto	Mejoramiento integral restructurante
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

<p>Julio Eliecer Lora Hernandez Secretario de Planeacion Municipal</p>	<p>Alejandro Rodríguez Caicedo Consultor Geografía Urbana SAS</p>
<p>Jhon Nel Rodríguez Coordinador POT</p>	

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 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 antejardin (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 anteojardin 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 zona 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 retro lateral no aplica cuando la tipología predominante en la manzana sea continua (Es decir no cuente con retrojos laterales), a excepción del tratamiento de renovación que deberá cumplir con los retrojos 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 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 aplica 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.

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.