



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

**UNIDAD DE PLANEAMIENTO - UDP**  
**UDP 7-01**

**EDIFICABILIDAD PERMITIDA**

ESCALA 1:3.000

0 25 50 100 150 200 m

SECTORES NORMATIVOS UDP 7-01			
SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO, MODALIDAD
1	ÚNICO	Espacio público	Parque
2	I	Ejes múltiples	Renovación con reactivación
	II	Ejes múltiples	Renovación con reactivación
3	III	Residencial mixto	Renovación con reactivación
4	ÚNICO	Urbana integral	Desarrollo
5	ÚNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales
6	ÚNICO	Residencial mixto	Renovación con redesarrollo
7	ÚNICO	Residencial con zonas de actividad económica	Consolidación de sectores urbanos especiales
8	ÚNICO	Residencial mixto	Consolidación de sectores urbanos especiales
	I	Residencial con zonas de actividad económica	Consolidación con densificación moderada
9	II	Residencial con zonas de actividad económica	Consolidación con densificación moderada
	III	Espacio público	Consolidación con densificación moderada
	IV	Ejes múltiples	Consolidación con densificación moderada

**CONVENCIONES**

Arterial	Subsectores
Colectora	Sectores
Río Sinú	Perímetro Comunas
Bienes Patrimoniales	Perímetro UDP 7-01
Predios	



**LEYENDA**

Tratamiento consolidación, modalidad densificación moderada
Tratamiento consolidación, modalidad sectores urbanos especiales
Tratamiento consolidación, modalidad urbanística
Tratamiento renovación, modalidad reactivación
Tratamiento renovación, modalidad redesarrollo
Tratamiento Desarrollo
Parque

FIEL COPIA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Julio Elicer Lora Hernandez  
Secretario de Planeación Municipal

Jhon Nel Rodríguez  
Coordinador PÓT

DECRETO 0541-2022

**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 7-01**

SECTOR	Sector 1 (Nota 3,4)	Sector 2 (Nota 3,4)			Sector 3 (Nota 3,4)	Sector 4 (Nota 3,4)	Sector 5 (Nota 3,4)	Sector 6 (Nota 3,4)	Sector 7 (Nota 3,4)	Sector 8 (Nota 3,4)	Sector 9 (Nota 3,4)				
SUBSECTOR	Único	I	II	III	Único	Único	Único	Único	Único	Único	I	II	III	IV	
TRATAMIENTO	PARQUE	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 11)			DESARROLLO (Nota 2, 12, 15)	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 9)	RENOVACIÓN CON REDESARROLLO (Nota 11)	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 9)	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 9)	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA (Nota 10, 15)				
ACTIVIDAD	Espacio Público (Nota 1)	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Residencial mixto	Urbana integral	Dotacional	Residencial mixto	Dotacional	Residencial con zonas de actividad económica	Residencial mixto	Residencial con zonas de actividad económica	Residencial con zonas de actividad económica	Espacio público	Ejes múltiples	
Índice de ocupación	0,60	0,60	0,60			0,70	0,70	0,70	0,60	0,75	0,60	0,60	0,60	0,60	
Índice de construcción	4,50	3,50	2,50			2,00	4,50	2,00	2,00	2,50	4,00	4,00	4,00	3,50	
Altura máxima permitida (Pisos) (Nota 14)	10,00	8,00	5,00			3,00	10,00	3,00	4,00	6,00	8,00	9,00	9,00	8,00	
Lote mínimo (Subdivisión mínima)															
Área	200,00	200,00	160,00			500,00	200,00	500,00	160,00	400,00	160,00	160,00	160,00	200,00	
Frente	10,00	9,00	10,00			12,50	10,00	12,50	10,00	12,50	10,00	10,00	9,00	10,00	
Retiro frontal antejardín (metros) (Nota 6,7,8, 13)	5,00	5,00	3,00			5,00	3,00	5,00	3,00	5,00	3,00	3,00	3,00	5,00	
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	
Retiro lateral (Nota 5)	1,00	1,00	1,00			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Voladizo	2,00	2,00	2,00			2,00	2,00	2,00	1,50	2,00	2,00	1,50	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 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 m<sup>2</sup> 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. Para las intervenciones en cualquiera de los sectores normativos se deberán proteger los continuos urbanos e inmuebles individuales con valor patrimonial, garantizando una configuración de manzana que permita las visuales sobre las fachadas (Decreto 224 de 2019).
- J. 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.
- K. El área y frente mínimo solo aplicara para la subdivisión mínima del predio y no para el cálculo de edificabilidad.

- L. 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 parqueaderos, los cuales no contará dentro del cálculo de edificabilidad permitida.
- 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 la modalidad de reactivación se establece una edificabilidad máxima de 15 pisos o altura libre en sectores frente al río Sinú. Para acceder a esta edificabilidad es necesario la asunción de cargas adicionales según lo definido en la nota 11, así como la reducción progresiva del índice de ocupación.
- 2. En la modalidad de desarrollo en suelo urbano se establece una edificabilidad máxima de 20 pisos o altura libre en sectores frente al río Sinú. Para acceder a esta edificabilidad es necesario la asunción de cargas adicionales según lo definido en la nota 12, así como la reducción progresiva del índice de ocupación.
- 3. En equipamientos sociales, la dimensión del antejardín deberá permitir la circulación y aglomeración de personas e integración al espacio público.
- 4. La edificabilidad en espacios públicos será determinada por el respectivo Plan Maestro.
- 5. Los equipamientos de escala vecinal y zonal no podrán tener retiros laterales menores a 1,5 m en tipología aislada.
- 6. Los predios que se encuentren en vía arterial o colectora, deberán dejar un antejardín de 5 metros.
- 7. En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.

- 8. 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 anón.
- 9. Para edificaciones de más de 3 pisos en la modalidad de sectores urbanos especiales se deberán asumir cargas de 0,04 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> construido adicional.
- 10. 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.
- 11. Para edificaciones de más de 4 pisos en la modalidad de reactivación y redesarrollo se deberán asumir cargas de 0,04 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> construido adicional.
- 12. 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.
- 13. La dimensión de los antejardines se regirá por la tipología original de la edificación o la predominante de manzana determinada por los bienes de interés cultural.
- 14. La máxima edificabilidad permitida no podrá ser aplicada en los Bienes de Interés Cultural ni las edificaciones colindantes a estos.
- 15. 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.