



ALCALDÍA DE MONTERÍA
Secretaría de Planeación
NORMATIVA URBANA

UNIDAD DE PLANEAMIENTO - UDP 5-02

EDIFICABILIDAD PERMITIDA

ESCALA 1:4,000
0 75 150 300 450 m

SECTORES NORMATIVOS UDP 5-02			
SECTOR	SUBSECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO
1	ÚNICO	Espacio Público	Parque
2	I	Central	Renovación con reactivación
	II	Ejes múltiples	Renovación con reactivación
	III	Dotacional	Renovación con reactivación
	IV	Residencial mixto	Renovación con reactivación
	V	Central	Renovación con reactivación
3	ÚNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales
4	I	Ejes múltiples	Renovación con reactivación
	II	Dotacional	Renovación con reactivación
	III	Central	Renovación con reactivación
5	ÚNICO	Dotacional	Consolidación de sectores urbanos especiales
6	I	Ejes múltiples	Consolidación con densificación moderada
	II	Residencial mixto	Consolidación con densificación moderada
	III	Residencial mixto	Consolidación con densificación moderada
7	IV	Residencial mixto	Consolidación urbanística
	I	Ejes múltiples	Renovación con reactivación
	II	Residencial mixto	Renovación con reactivación
III	Ejes múltiples	Renovación con reactivación	

CONVENCIONES

- Arterial
- Colectora
- Río Sinú
- Bienes Patrimoniales
- Predios
- Subsectores
- Sectores
- Perímetro Comunas
- Perímetro UDP 5-02

LEYENDA

TRATAMIENTOS

- Tratamiento consolidación, modalidad densificación moderada
- Tratamientos consolidación, modalidad sectores urbanos especiales
- Tratamiento consolidación, modalidad urbanística
- Parque
- Tratamiento de renovación, modalidad reactivación

FIEL COPIA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Julio Elicer Lora Hernández
Secretario de Planeación Municipal

Jhon Nel Rodríguez
Coordinador POT

DECRETO 0540-2022

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

MAPA No. 1

SUBSECTOR	Sector 1 (Nota 3)		Sector 2 (Nota 3)					Sector 3 (Nota 3)		Sector 4 (Nota 3)			Sector 5 (Nota 3)			Sector 6 (Nota 3)					Sector 7 (Nota 3)					
	Único	I (Nota 1)	II	III	IV	V	Único	I	II	III	Único	I	II	III	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA (Nota 9, 11)	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA (Nota 9, 11)	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 10)	I	II	III	I	II	III		
PARQUE	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 10)	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 8)	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 10)	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 8)	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA (Nota 9, 11)	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA (Nota 9, 11)	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 10)	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 10)	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 10)	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 10)	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 10)	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 10)	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 10)	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 10)	RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN (Nota 10)										
ACTIVIDAD	Espacio Público	Central	Ejes múltiples	Dotacional	Residencial mixto	Central	Dotacional	Ejes múltiples	Dotacional	Central	Dotacional	Ejes múltiples	Residencial mixto	Residencial mixto	Ejes múltiples	Residencial mixto	Residencial mixto	Ejes múltiples	Residencial mixto	Ejes múltiples	Ejes múltiples	Residencial mixto	Ejes múltiples	Residencial mixto	Ejes múltiples	
Índice de ocupación	-	0.70	0.70	0.80	0.70	0.70	0.80	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.60	0.60	0.70	0.60	0.60	0.70	0.60	0.65	0.60	0.60	0.65	0.60	0.60	
Índice de construcción	-	3.50	4.50	3.00	4.50	3.50	2.00	4.50	1.50	3.50	1.50	3.00	2.00	2.00	3.00	2.00	2.00	3.00	3.00	4.50	3.50	4.50	3.50	4.50	3.50	4.50
Altura máxima permitida (Pisos)	-	8	10	4	10	8	2	10	2	8	2	6	4	4	4	10	8	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Lote mínimo (Subdivisión predial)	-	200	200	800	200	200	1000	200	1000	200	1000	200	150	150	400	200	160	200	150	150	400	200	160	200	150	150
Área	-	10.00	10.00	20.00	10.00	10.00	20.00	10.00	20.00	10.00	20.00	10.00	9.00	10.00	9.00	10.00	15.00	10.00	8.00	10.00	15.00	10.00	8.00	10.00	15.00	10.00
Frente	-	3.00	3.00	3 (Nota 2)	3.00	3.00	5 (Nota 2)	3.00	3 (Nota 2)	3.00	3 (Nota 2)	3.00	3.00	3.00	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 frontal antejardín (metros) (Nota 5,6,7)	-	3.00	3.00	3 (Nota 2)	3.00	3.00	5 (Nota 2)	3.00	3 (Nota 2)	3.00	3 (Nota 2)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
Subdivisión mínima	-	3.00	3.00	5.00	3.00	3.00	5.00	3.00	5.00	3.00	5.00	3.00	3.00	3.00	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 posterior	-	1.00	1.00	2.00	1.00	1.00	2.00	1.00	2.00	1.00	2.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	1.00	1.00	1.00	2.00	1.00
Retiro lateral (Nota 4)	-	1.00	1.00	2.00	1.00	1.00	2.00	1.00	2.00	1.00	2.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	1.00	1.00	1.00	2.00	1.00
Voladizo	-	1.50	1.50	2.00	1.50	2.00	2.00	1.50	2.00	1.50	2.00	1.50	2.00	1.50	2.00	1.50	2.00	1.50	2.00	1.50	2.00	1.50	2.00	1.50	2.00	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. 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).
- C. Los niveles de intervención mencionados en la presente ficha se encuentran definidos y especificados en el PEMP (Decreto 224 de 2019).
- D. Para los inmuebles del nivel de intervención 1 y 2, la altura permitida será la original del inmueble.
- E. Para los inmuebles del nivel de intervención 1 y 2, se deberá respetar la linea de construcción original y paramento sin modificar.
- F. Para los inmuebles del nivel de intervención 1 y 2, se deberá mantener las condiciones originales en cuanto a espacios libres periféricos y/o exteriores, sean de tipo antejardín o no.
- G. Para los inmuebles del nivel de intervención 1 y 2, se deberán conservar los patios interiores con las dimensiones existentes a la fecha del levantamiento arquitectónico que está consignado en la ficha de valoración.
- H. El nivel 3 puede generar la altura de la zona siempre y cuando mantenga la fachada y previo concepto del Comité de Patrimonio Municipal.
- I. 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 contaran con el índice de construcción definido por la UDP.
- J. 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.
- K. La fracción del predio que se encuentre en área de actividad espacio público o ronda hidrica no podrá desarrollarse, el resto del predio se desarrollará de acuerdo con lo definido para el subsector.
- L. 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.
- M. 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.
- N. El área y frente mínimo solo aplica para la subdivisión mínima del predio y no para el cálculo de edificabilidad.

O. 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.

P. 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 renovación 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 8, así como la reducción progresiva del índice de ocupación.
2. En equipamientos sociales, la dimensión del antejardín deberá permitir la circulación y aglomeración de personas e integración al espacio público.
3. La edificabilidad en espacios públicos será determinada por el respectivo Plan Maestro.
4. Los equipamientos de escala vecinal y zonal no podrán tener retiros laterales menores a 1.5 m en tipología aislada.
5. Los predios que se encuentren en vía arterial o colectora, deberán dejar un antejardín de 5 metros.
6. En predios con uso comercial y/o servicios no se permite el cerramiento de antejardines.
7. Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, de hasta 1.50 metros de altura en aterrazos con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.50 metros desde el nivel de andén.
8. 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.
9. Para edificaciones de más de 6 pisos en la modalidad de densificación moderada se deberán asumir cargas de 0.03 m2 por cada m2 construido adicional.
10. 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.
11. 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.