



Componente Urbano

# POT

PLAN DE  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

MONTERÍA



UNION TEMPORAL  
DyGT & WALMART



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. DESARROLLO DE LOS COMPONENTES GENERAL, URBANO Y RURAL. DOCUMENTO DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL POT



ALCALDÍA DE  
**Montería**  
#MonteríaAdelante

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

ABRIL DE 2019



**MARCOS DANIEL PINEDA GARCÍA**

Alcalde

**FRANCISCO JAVIER BURGOS LENGUA**

Secretario de Planeación Municipal

**EQUIPO SUPERVISOR**

Juan Pablo García Estefan

Alejandra Delgado Noguera

Alberto Tavera Quiroz

Joaquín Álvarez Comas

**EQUIPO CONSULTOR**

**DIRECTOR GENERAL**

Cristhian Ortega Ávila

**DIRECTORES TEMÁTICOS**

Director Gestión del Riesgo y ambiental: Adriana Vega

Director Sistema de Información Geográfica: José Mario Mayorga

Director Jurídico: Jorge Ramírez

**EQUIPO EXPERTO**

Gestión y reducción del Riesgo: Jaime Norberto Guarín

Modelación de las amenazas hidrogeológicas: Andrés Felipe Duque

Planificación de la Resiliencia: Edwin Castellanos

Urbanismo: Gabriela Niño

Economía: Silvio López

Productividad Rural y Regional: Diego López

Transporte y Movilidad: William Camargo

**COORDINACIÓN GENERAL**

Dorys Patricia Noy Palacios

**EQUIPO LOCAL**

Participación: Martha Arango

Urbanismo: Fiorella Ferrari

Servicios Públicos: Kelly Arteaga

Medio Ambiente: Antonio Petro

Jurídico: Estefanía Bechara

SIG: Marellys Mass

SIG: Oscar Melendres

Apoyo administrativo: Carolina Medina

Apoyo administrativo: Olivia Villera

**EQUIPO DE APOYO**

Componente jurídico: Ximena Aguillón

Componente Económico-Programa de ejecución: Marisol Ruiz Cano

Componente Estratégico: Marisol Mendoza

**GRUPO DE INVESTIGADORES DYGT**

Laura Carvajal

Tatiana Rojas

Camilo Moyano

Roshel Berrio

María Camila Pérez



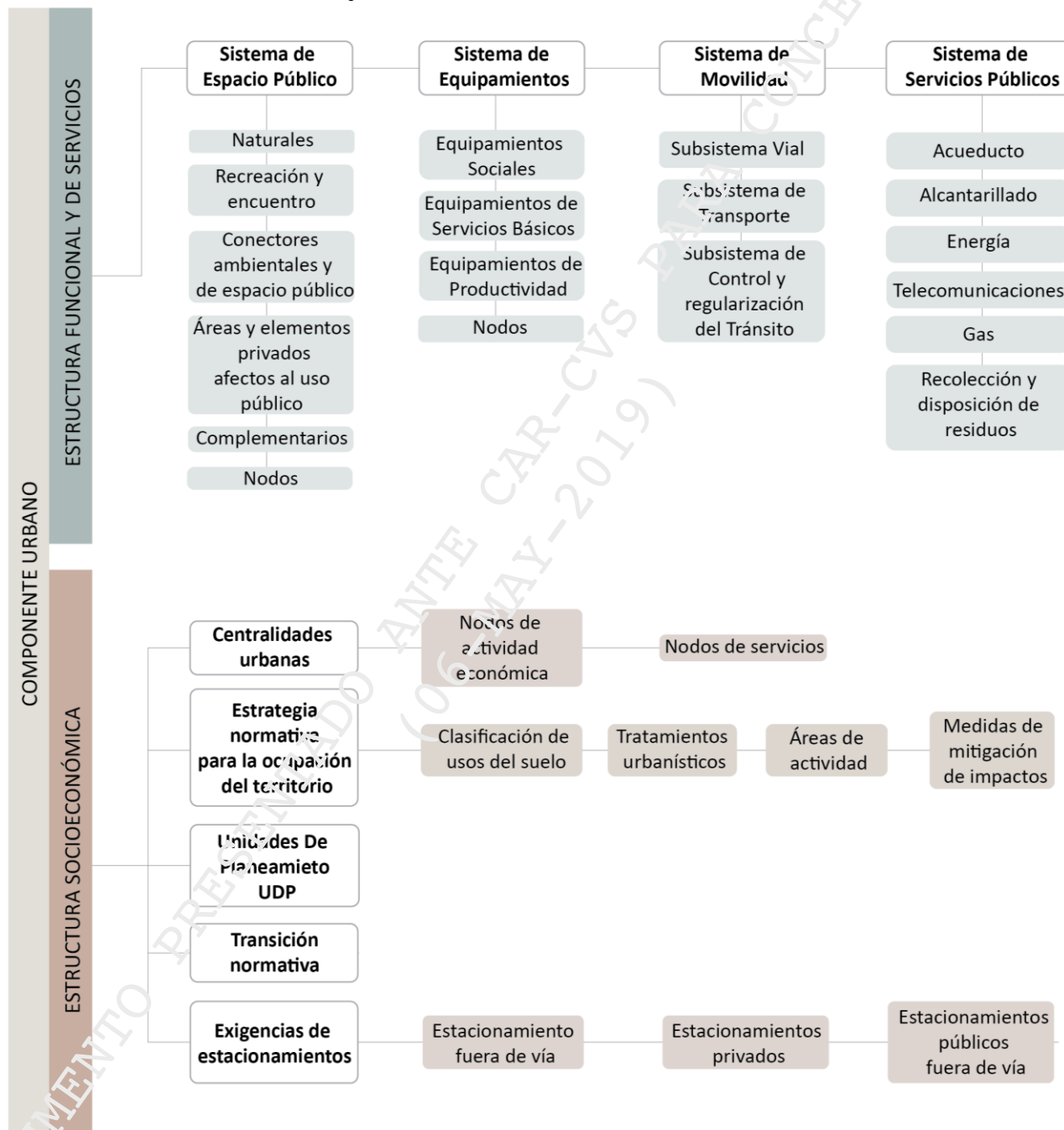
## Contenido

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 1      | COMPONENTE URBANO.....                                      | 5   |
| 1.1    | ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS .....                   | 6   |
| 1.1.1  | SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO .....                            | 6   |
| 1.1.2  | SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS .....                   | 34  |
| 1.1.3  | SISTEMA DE MOVILIDAD .....                                  | 50  |
| 1.1.4  | SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.....                          | 80  |
| 1.2    | ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA .....                             | 94  |
| 1.2.1  | COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA URBANA.....     | 94  |
| 1.2.2  | CENTRALIDADES URBANAS .....                                 | 95  |
| 1.2.3  | ESTRATEGIA NORMATIVA PARA LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO ..... | 98  |
| 1.2.4  | USOS DEL SUELO URBANO .....                                 | 106 |
| 1.2.5  | MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS .....                     | 133 |
| 1.2.6  | ÁREAS DE ACTIVIDAD .....                                    | 140 |
| 1.2.7  | TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.. .....                           | 169 |
| 1.2.8  | UNIDADES DE PLANEAMIENTO UDP .....                          | 216 |
| 1.2.9  | ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES.. .....                      | 219 |
| 1.2.10 | TRANSICIÓN NORMATIVA .....                                  | 222 |
| 1.2.11 | EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS .....                         | 223 |



# 1 COMPONENTE URBANO

Figura 1. Estructura del Componente Urbano





## 1.1 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

### 1.1.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

El espacio público en suelo urbano del municipio de Montería tiene el propósito de generar un sistema conectado y jerarquizado que articule los elementos naturales, en especial los canales de drenaje, y elementos construidos del espacio público, para ofrecer áreas para mejorar la calidad ambiental urbana, para la recreación y para el desplazamiento con modos alternativos, previendo normas e instrumentos para aumentar el espacio público efectivo en la ciudad.

#### 1.1.1.1 Clasificación del Sistema de Espacio público

De acuerdo con la definición de los grupos de componentes del Sistema de Espacio Público señalada en el componente general, a continuación, se señalan los elementos que hacen parte del sistema en suelo urbano.

- **Grupo de componentes naturales**

En el componente urbano, estos elementos presentan una función de mejoramiento de la calidad ambiental urbana y de articulación con la gestión del riesgo de la Estructura Biofísica. Se identifican los siguientes componentes y se determinan sus requisitos de área mínima.

Tabla 1. Clasificación de los componentes naturales del sistema de espacio público urbano

| Grupo            | Componente   | Definición  | Área                        |
|------------------|--|---|-----------------------------|
| <b>Naturales</b> | Parque Regional Sierra Chiquita (porción urbana y porción rural) | Corresponde al polígono definido como parte de la estructura ecológica principal y el polígono complementario señalado en suelo urbano, que se determina para generar un hito paisajístico y prevenir la ocupación informal, como medida para controlar el riesgo de remoción.  | La demarcada por el POT     |
|                  | Reserva forestal urbana Mocarí                                   | Corresponde al área de reserva forestal urbana de la CVS que se integra al entorno urbano   | La demarcada por el POT     |
|                  | Parques del agua   | Son parques inundables que se generan para acumular temporalmente agua como medida para mitigar el riesgo o la amenaza por inundación en suelos no aptos para la urbanización y prevenir la ocupación informal de dichas áreas, que se generan con las condiciones espaciales y la dotación que les permite su disfrute como áreas públicas. Pueden generar sumideros como lagunas artificiales y requieren de aprobación previa de la CVS. | Mínimo 2.000 m <sup>2</sup> |

Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)



Fotografía 1. Vista hacia sector Sierra Chiquita desde corregimiento de Jaraquiel



Fuente: Street View

○ **Grupo de componentes de recreación y encuentro**

En el componente urbano, estos elementos presentan una función de oferta de espacios de esparcimiento, encuentro y ocio, así como de apoyo a la estructura ecológica municipal y a la mitigación del cambio climático, por lo cual algunos de estos hacen parte de la estructura ecológica complementaria y sus normas de diseño contemplan condiciones de manejo natural. Se identifican los siguientes componentes y se determinan sus requisitos de área mínima.

Tabla 2. Clasificación de los componentes de Recreación y Encuentro del sistema de espacio público urbano

| Grupo                         | Componente               | Definición  | Área                         |
|-------------------------------|--------------------------|---|------------------------------|
| <b>Recreación y encuentro</b> | Parques Urbanos          | Son parques que por su tamaño tienen un ámbito de influencia que atiende el área urbana del municipio. Tienen accesibilidad desde cualquier punto de la ciudad y ofrecen variedad de servicios y actividades recreativas. | Mayores a 10 ha              |
|                               | Parques Zonales          | Los parques zonales tienen un ámbito de influencia que abarca la dimensión de las comunas. Tienen acceso desde los principales corredores de movilidad y transporte.  | De 5 a 10 ha                 |
|                               | Parques Vecinales        | Los parques vecinales tienen un ámbito barrial y se encuentran localizado al interior de los tejidos locales con accesibilidad desde la malla vial local.   | De 1 a 5 ha                  |
|                               | Parques de Bolsillo      | Los parques de bolsillo tienen un ámbito barrial su accesibilidad está dada por la malla vial local y por su tamaño permiten el desarrollo de actividades recreativas de tipo contemplativo y lúdico.                     | De 500 m2 a 1 ha             |
|                               | Zonas verdes recreativas | Son espacios residuales del perfil vial que contribuyen a la calidad paisajística de los trazados   | Residuales, menores a 500 m2 |

|  |                      |  |   |
|--|----------------------|--|---|
|  | (remanentes de vías) | urbanos. No se contabilizan como cesión obligatoria en tratamiento de desarrollo   |   |
|  | Parques lineales     | Están vinculados al <u>río Sinú</u> y a algunos <u>canales</u> urbanos ubicados en vías cuyo perfil y uso permiten adecuarlos como parques lineales.<br>Estos parques priorizan las actividades recreativas contemplativas y culturales con aprovechamiento económico. | Sinú: La demarcada por el POT que será ajustada con el acotamiento de la ronda.<br>Canales: según el ancho de vía |
|  | Plazas y plazoletas  | Son espacios públicos predominantemente duros, pero con manejo de vegetación para el confort, destinados al encuentro ciudadano, actividades cívicas y la aglomeración de personas.  | Variable  |

Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

Fotografía 2. Parques de la ciudad de Montería



Fuente: <https://twitter.com/monterialcaldia>

Los parques Simón Bolívar, Laureano Gómez, Miguel R Méndez, Montería Moderno y Lineal Ronda del Sinú, están identificados como elementos del Espacio Público del Patrimonio Material Inmueble del Grupo Urbano.

#### ○ Grupo de componentes de conectores ambientales y de espacio público

En el componente urbano, estos elementos presentan una función de apoyo a la conectividad de modos alternativos, mejoramiento del confort de peatones y biciusuarios, así como de apoyo a la estructura ecológica municipal y a la mitigación del cambio climático, por lo cual algunos de estos hacen parte de la estructura ecológica complementaria y sus normas de diseño contemplan condiciones de manejo natural.

Se identifican los siguientes componentes y se determinan sus requisitos de área mínima.

Tabla 3. Clasificación de los componentes de Conectores Ambientales y de Espacio Público del sistema de espacio público urbano

| Grupo  | Componente                     | Definición  | Área  |
|--|--------------------------------|---|---|
| <b>Conectores ambientales y de espacio público</b> | Bulevares paisajísticos        | Se disponen como paseos peatonales a lo largo de <u>canales</u> , en perfiles viales cuya dimensión permite adecuar franjas peatonales arborizadas y/o ciclorrutas de alta calidad paisajística y ambiental. La priorización y lineamientos de manejo serán establecidos por el Plan Maestro de Espacio Público en coordinación con el Plan de Drenaje Sostenible.  | Según rediseño del perfil vial y plan maestro espacio público |
|  | Circuitos peatonales y de bici | Permiten realizar circuitos peatonales y en bicicleta al interior de los barrios y conexiones entre elementos estratégicos del espacio público y de los equipamientos. Requieren la adecuación del perfil vial bajo el concepto de franjas de las vías y pueden desarrollar diferentes niveles de peatonalización o restricción vehicular según lo determine el Plan Maestro de Espacio Público y el PEMP del Centro Histórico. | Según rediseño del perfil vial y plan maestro espacio público |
|  | Senderos ecológicos            | Corresponden a rutas que permiten recorrer espacios de alto valor ambiental y conectarlos con los circuitos urbanos. Su diseño debe articularse a los planes de manejo ambiental de la estructura ecológica principal que atraviesen.   | Según plan maestro espacio público                            |

Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

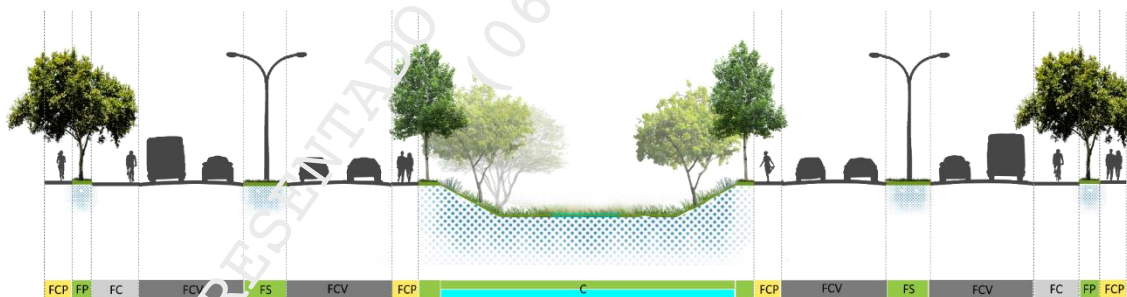


Fotografía 3. Ciclorrutas, senderos peatonales y canales actuales de la ciudad de Montería



Fuente: (1 y 2) [www.monteria.gov.co](http://www.monteria.gov.co). (3) <http://www.monteriaamable.gov.co> y (4) [www.eluniversal.com.co](http://www.eluniversal.com.co)

Figura 2. Modelo indicativo de manejo de perfiles viales, con canal renaturalizado, ciclorruta en calzada y arborización de zonas peatonales.



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

En el presente Plan se determina el área del parque lineal de la ronda del Sinú según la franja de 30 metros de ronda a cada lado del cauce, la cual deberá ser ajustada y acotada por la Corporación Autónoma Regional según el decreto nacional 2245 de 2017.

El área de ronda sobre los predios privados será la determinada por el presente Plan hasta tanto la CVS adopte el acotamiento de ronda y reporte al municipio para que este actualice la cartografía oficial.

En todo caso, los estudios de riesgo en detalle que adelante la administración municipal en las zonas consolidadas con condición de riesgo de inundación que se demarcan en el presente Plan, y que serán aprobados por la Corporación, determinarán las áreas no susceptibles de urbanización y que se incorporarán como suelo de protección por riesgo. Estas áreas se podrán incorporar al área del parque lineal del río Sinú para su manejo integral.

En las zonas sin desarrollar, los estudios de riesgos de detalle que adelanten los urbanizadores determinarán las áreas no susceptibles de urbanización y que se incorporarán como suelo de protección por riesgo. Estas áreas se podrán incorporar al área del parque lineal del río Sinú para su manejo integral.

El Plan Maestro de Espacio Público podrá ser objeto de revisión una vez se cuente con la ronda hídrica acotada por parte de la CVS, con el fin de actualizar el trazado del parque lineal del río Sinú y lograr su articulación adecuada con el tejido urbano, asegurando la continuidad de la red vial y evitando la generación de culatas sobre el parque.

○ **Grupo de Áreas y elementos privados afectos al uso público**

Estos elementos corresponden a áreas de predios privados y fiscales, así como elementos arquitectónicos vinculados espacialmente al espacio público, que por su uso o afectación permiten conformar el perfil urbano, mejorar el paisaje urbano e implementar medidas para la adaptación del territorio al cambio climático.

Incluyen fachadas, cubiertas, balcones, terrazas, artechardines y demás elementos que conforman el espacio de la calle.

○ **Grupo de componentes complementarios**

En el componente urbano, estos elementos permiten el disfrute adecuado de las áreas del espacio público, ofreciendo la dotación requerida para el cumplimiento de su función y para la implantación de usos de aprovechamiento regulado del espacio público. Se identifican los siguientes componentes.

Tabla 4. Clasificación de los componentes Complementarios del sistema de espacio público urbano

| Grupo           | Componente                      | Definición   |
|-----------------|---------------------------------|--|
| Complementarios | Vegetación                      | Corresponde a la cobertura vegetal, ya sea arborización, jardinería o césped. Se rige por el manual de vegetación y el plan maestro de espacio público que se adopte |
|                 | Mobiliario                      | Corresponde a los elementos de dotación para el uso adecuado del espacio público, como luminarias, bancas, canecas, casetas, entre otros.                            |
|                 | Monumentos y objetos artísticos | Corresponde a objetos, ya sean de interés cultural o no, que se ubican en el espacio público para el reconocimiento cultural y la ambientación                       |
|                 | Señalización                    | Corresponde a los elementos de guía regulados por el Ministerio de Transporte  |

Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)



Fotografía 4. Mobiliario y vegetación actual en el espacio público de Montería



Fuente: <http://www.monteriaamable.gov.co>

#### ○ Grupo de Nodos

En el componente urbano, estos elementos permiten la multifuncionalidad de grandes espacios verdes que, por su ubicación estratégica y extensión, pueden ofertar servicios dotacionales complementarios a la ciudadanía.

Tabla 5. Clasificación de los componentes de Nodos del sistema de espacio público urbano

| Grupo        | Componente                 | Definición  | Área  |
|--------------|----------------------------|---|---|
| <b>Nodos</b> | Nodos de parque dotacional | Corresponden a grandes espacios públicos con importantes actividades culturales, deportivas, recreativas, que dan la oportunidad de un uso más activo, una vida saludable, disminuir las brechas en acceso a áreas verdes y equipamientos, y apoyar el control al crecimiento urbano. El presente Plan define los nodos incluidos en el listado anexo # 7. Además de estos, las actuaciones urbanas integrales podrán definir nuevos nodos de parques-dotacionales cuya área mínima sea de 5 hectáreas. | Mayores a 5 ha identificados en el presente POT y los que determinen las Actuaciones Urbanas Integrales |

Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

Fotografía 5. Nodo de parque dotacional Villa Olímpica



Fuente: <https://twitter.com/monterialcaldia>

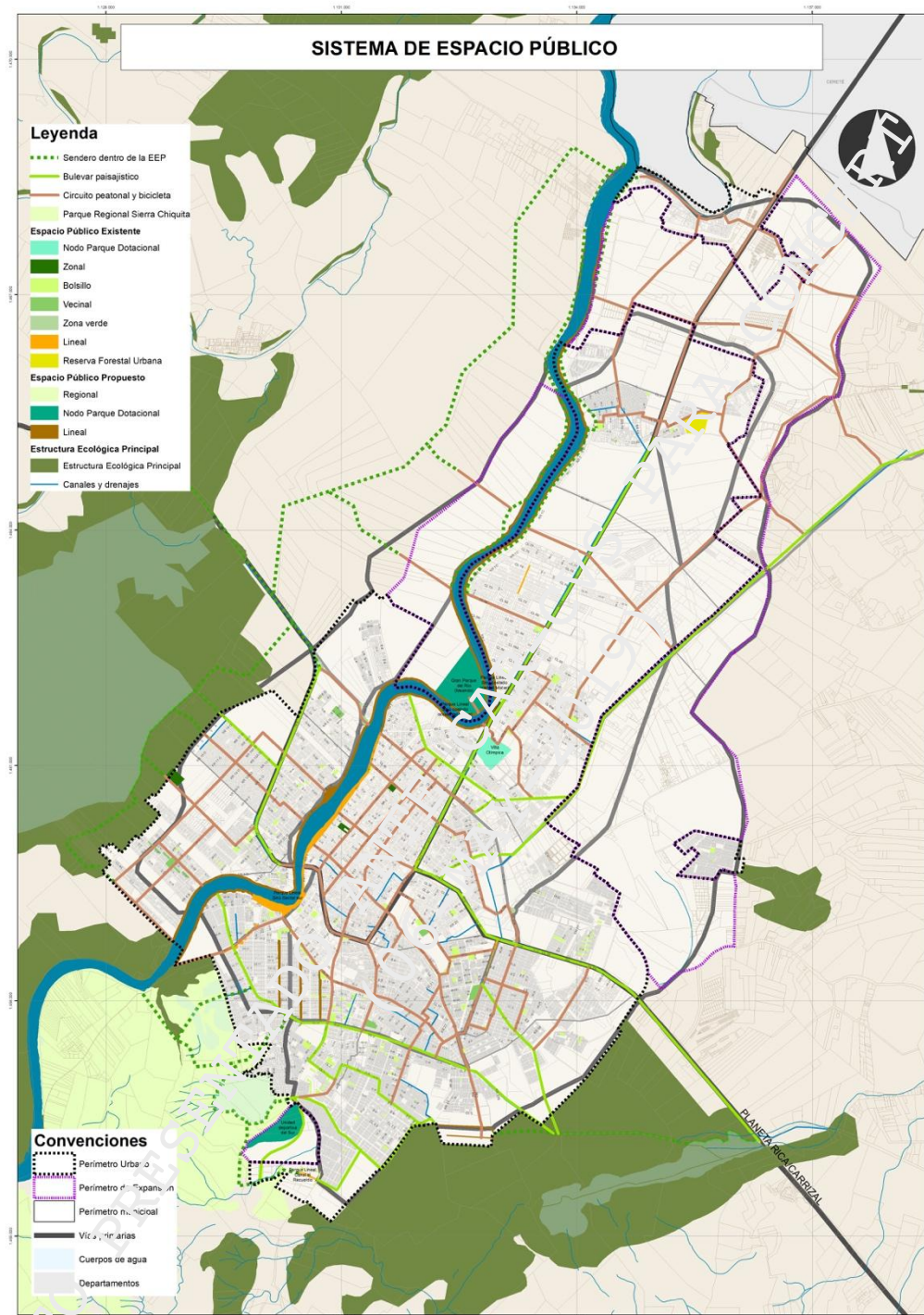


**Figura 3. Esquema conceptual nuevo Nodo de parque dotacional Gran Parque del Río**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

### Plano 1. Clasificación de los componentes del sistema de espacio público



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

La red de espacio público se estructura así mediante elementos con diversos niveles de manejo paisajístico y ambiental, que permiten generar un circuito continuo en el territorio urbano. Cuenta con elementos asociados a la estructura ecológica principal y elementos para el encuentro ciudadano y para la circulación, que aprovechan la riqueza ambiental de la ciudad y que se rigen bajo una serie de principios generales, además de las normas específicas.

La siguiente tabla señala los componentes del sistema de espacio público en suelo urbano y de expansión y su relación con otros sistemas o estructuras.

Tabla 6. Organización general del Sistema de Espacio Público en suelo urbano e integración con otros sistemas del POT.

| GRUPOS  | En suelo urbano y de expansión  | INTEGRACIÓN CON OTROS SISTEMAS |                      |                    |                   |                   |                        |
|---|---|--------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
|   |   | Hace parte de la EEP           | Hace parte de la EEC | Hace parte del SEP | Hace parte del SE | Hace parte del SM | Hace parte del SSP     |
| Naturales   | Parque regional Sierra Chiquita   | Área en suelo rural            | Área en suelo urbano | Si                 |                   |                   |                        |
|   | Reserva forestal bosque urbano Mocarí   |                                | Si                   | Si                 |                   |                   |                        |
|   | Parques del agua  |                                | Si                   | Si                 |                   |                   | Si                     |
| Recreación y encuentro                            | Parques urbanos   |                                | Si                   | Si                 |                   |                   |                        |
|   | Parques zonales   |                                | Si                   | Si                 |                   |                   |                        |
|   | Parques vecinales   |                                |                      | Si                 |                   |                   |                        |
|   | Parques de bolsillo   |                                |                      | Si                 |                   |                   |                        |
|   | Parques lineales  | Área de ronda                  | Área fuera de ronda  | Si                 |                   |                   |                        |
|   | Zonas verdes recreativas  |                                |                      | Si                 |                   |                   |                        |
|   | Plazas y plazoletas   |                                |                      | Si                 |                   |                   |                        |
| Conectores ambientales y de espacio público       | Bulevares paisajísticos   |                                | Si                   | Si                 |                   | Si                | Canales del SDS        |
|   | Circuitos peatonales y de bici  |                                |                      | Si                 |                   | Si                |                        |
|   | Senderos ecológicos   |                                |                      | Si                 |                   | Si                |                        |
| Áreas y elementos privados afectos al uso público | Fachadas, cubiertas, balcones, terrazas, antejardines y demás elementos que conforman el espacio de la calle. |                                |                      | Si                 |                   |                   | Áreas privadas del SDS |
| Complementarios                                   | Vegetación  |                                |                      | Si                 |                   |                   |                        |
|   | Mobiliario  |                                |                      | Si                 |                   |                   |                        |
|   | Monumentos y objetos artísticos   |                                |                      | Si                 |                   |                   |                        |
|   | Señalización  |                                |                      | Si                 |                   | Si                |                        |
| Nodos   | Nodos de parque dotacional  |                                |                      | Si                 | Si                |                   |                        |

EEP=Estructura ecológica principal. EEC=Estructura ecológica complementaria. SEP=Sistema de espacio público. SE=Sistema de equipamientos. SM=Sistema de movilidad. SSP=Sistema de servicios públicos. SDS=Sistema de drenaje sostenible

#### 1.1.1.2 Elementos pertenecientes a la Estructura Ecológica Municipal

Los elementos naturales, de encuentro y de circulación con mayor valor ambiental apoyan la conformación de una Estructura Ecológica Principal y Complementaria. Estos son:

Tabla 7. Clasificación de los componentes del sistema de espacio público urbano POT 2018

| Grupo | Componente | Estructura Ecológica Principal | Estructura Ecológica Complementaria |
|-------|------------|--------------------------------|-------------------------------------|
|-------|------------|--------------------------------|-------------------------------------|



|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <b>Naturales</b>                                   | Parque Regional del cerro Sierra Chiquita | El área delimitada dentro de suelo rural                                    | El área de parque regional delimitada en suelo urbano  |
|  | Reserva forestal Bosque urbano Mocarí     |   | Toda el área de la reserva   |
|  | Parques del agua                          |   | Áreas de amortiguación o acumulación   |
| <b>Recreación y encuentro</b>                      | Parques Urbanos                           |   | Áreas arboladas y permeables de los parques  |
|  | Parques Zonales                           |   | Áreas arboladas y permeables de los parques  |
|  | Parques lineales                          | Únicamente la ronda hídrica acotada por la CVS que se incorporará a futuro. | Resto del área del parque lineal del río Sinú<br>Totalidad del área de los parques lineales de canales   |
| <b>Conectores ambientales y de espacio público</b> | Bulevares paisajísticos                   |   | Franja de 12 m. a cada lado del canal que sea adecuada como espacio público. Franja arbolada y permeable a cada lado del canal que sea adecuada como espacio público |

De conformidad con las determinantes ambientales de la CVS, la franja que se adecúe a cada lado de los canales urbanos procurará contar con un ancho básico de 12 metros, el cual podrá albergar franjas peatonales, de bicicleta, mobiliario, vegetación, sistemas de drenaje urbano sostenible, adicionales a los carriles vehiculares, siempre que cumplan con su función de transición y amortiguación del canal. Cuando el ancho del perfil vial no permita la adecuación de la franja señalada con el ancho básico de 12 m., o cuando la optimización del canal implique una reducción en los espacios de circulación, se podrá disponer de una dimensión menor siempre que se atiendan los mismos principios de manejo.

El Plan Maestro de espacio público o el manual de diseño de espacio público determinarán las condiciones técnicas, ambientales y paisajísticas de manejo de los bulevares para cumplir los principios acá señalados.

#### 1.1.1.3 Criterios de intervención del Espacio Público

Para la intervención de los componentes y contribuir a la consolidación del sistema se deben establecer normas específicas que apunten al mejoramiento de las condiciones del espacio público en los siguientes principios:

- **Corectividad:** Para contribuir a la consolidación del sistema como estructurante del territorio y promover la relación funcional entre los componentes del sistema. La conectividad debe apuntar a vincular componentes del espacio público con la estructura ecológica, el sistema de equipamientos, el sistema de movilidad y los nodos de actividad para facilitar los desplazamientos de la población hacia los diferentes servicios en condiciones que incentiven el uso y la permanencia en el espacio público. Se reconoce en el POT la definición amplia de espacio público contenida en el Decreto 1077 de 2015 y el Código Nacional de Policía.

- **Accesibilidad Universal:** En todos los componentes del sistema se deben adecuar condiciones de accesibilidad universal para el disfrute del espacio público de manera equitativa. Se debe incentivar el desplazamiento peatonal en condiciones seguras y garantizar la articulación de los espacios públicos recreativos y de encuentro al sistema de movilidad, para facilitar el acceso desde cualquier punto de la ciudad. Los elementos asociados a la circulación peatonal y de personas con movilidad reducida, prevalecen sobre los demás.
- **Calidad:** Se deben generar espacios públicos de calidad, que incentiven el uso continuo de los habitantes y visitantes, con amoblamiento y arborización adecuados para las condiciones climáticas del municipio y con servicios básicos que fomenten su apropiación y cuidado. El espacio público como lugar de encuentro y socialización debe ofrecer condiciones confortables para la permanencia de los diferentes usuarios.
- **Durabilidad:** La materialidad de los espacios públicos debe garantizar la durabilidad en el tiempo y frente al uso, las especificaciones técnicas para el diseño y construcción del espacio público debe responder a estándares de calidad que permitan la inclusión de materiales diversos y adecuados a las necesidades del municipio, facilitando su implementación y mantenimiento.
- **Resiliencia:** Las normas para el manejo del espacio público, su localización, su conectividad y su dotación deben aportar a la conformación de infraestructura verde que aporte a la adaptación del territorio al cambio climático, a la mitigación de las amenazas y riesgos en la ciudad, y a la apropiación social y defensa de los valores del ecosistema, por lo cual se promueven: a) coberturas vegetales intensas pero adecuadas a la función de los componentes del sistema; b) superficies naturales y permeables, o semi-permeables y sistemas de drenaje sostenible que favorezcan la retención de la escorrentía superficial; c) incentivos y normas de manejo para incorporar medidas de adaptación y mitigación del Cambio Climático en las áreas y elementos arquitectónicos que promuevan el urbanismo y la construcción sostenibles.
- **Gestión:** La generación y el mantenimiento del espacio público se soporta en la aplicación de instrumentos de gestión urbanística, en especial de la implementación de Actuaciones Urbanas Integrales y planes parciales, para generar parques nuevos; los mecanismos de traslado y compensación de cargas asociadas a cesiones y cargas por edificabilidad adicional para los proyectos estratégicos de parques; y la adopción y aplicación de un marco para el aprovechamiento económico del espacio público que fomente su sostenibilidad y uso por la comunidad.

La intervención de los componentes del espacio público debe apuntar a consolidar el sistema como estructurador del ordenamiento urbano, en articulación con los demás sistemas de la ciudad y bajo los siguientes criterios generales:

- **Equilibrio de la oferta de espacio público:** Se deben adelantar intervenciones en las comunas más deficitarias y realizar proyectos que contribuyan a aumentar el indicador de espacio público efectivo del municipio.

- Conectividad funcional: Se deben promover intervenciones para conectar físicamente los espacios de permanencia como parques y plazas a través de redes de movilidad peatonal y de bicicletas.
- Articulación con la estructura ecológica: Se deben integrar espacios de la estructura ecológica localizados en suelo urbano a la oferta recreativa, a través de la configuración de parques lineales, senderos peatonales y alamedas.
- Articulación con el sistema de movilidad y transporte: se debe garantizar el acceso a los espacios públicos de encuentro, como parques y plazas, a través del sistema de movilidad y transporte público.
- Articulación con los nodos de equipamientos y la red de centralidades: Se debe promover la adecuación de los espacios públicos de las centralidades y entorno a equipamientos para mejorar las condiciones de accesibilidad y concentración de personas en su área de influencia.
- Vocación del contexto: Se deben identificar las necesidades de la población localizada en el contexto de la intervención para establecer el programa arquitectónico y los espacios necesarios para desarrollar actividades recreativas.
- Calidad: se deben realizar intervenciones con estándares de calidad que faciliten el mantenimiento y garanticen la durabilidad.

En particular, la intervención de parques debe tener en cuenta los siguientes criterios:

- Para su intervención se debe garantizar la accesibilidad peatonal, en bicicleta y a través del transporte público.
- Se debe garantizar que la localización del parque tenga por lo menos dos frentes con acceso vehicular.
- No se permite el cerramiento perimetral de los parques a excepción de los urbanos, donde se pueden adecuar siempre y cuando se garantice la continuidad visual y la transparencia del 90% del cerramiento.
- Adicionalmente, se deben adoptar parámetros para el diseño de los parques en el Plan Maestro de espacio público según su escala, localización y actividad, en los siguientes aspectos:
  - % mínimo de Superficies verdes: como mínimo del 50%
  - % mínimo de Cobertura arbórea, como mínimo del 30% medida por el diámetro de copa adulta (cuenta dentro de la superficie verde)
  - % máximo de Ocupación con construcciones o instalaciones permanentes, como máximo del 30%

Se considera que el programa recreativo y deportivo de los parques debe responder a las necesidades y vocación de los contextos en donde estos componentes se ubiquen y a la aplicación de los parámetros propuestos.

Los criterios acá señalados deberán incorporarse y actualizarse en lo pertinente dentro de los códigos y manuales de diseño de espacio público de Montería.



#### 1.1.1.4 Lineamientos para el diseño e intervención de los grupos de componentes

Los componentes naturales identificados como parte del sistema de espacio público representan áreas de valor estratégico que deben ser intervenidas con una lógica de uso colectivo y que permiten aprovechar medidas de tipo ambiental y de gestión del riesgo para mejorar el paisaje urbano y reducir los factores de riesgo natural. Por tal razón, sus lineamientos de intervención son los siguientes:

- La intervención del **parque regional Sierra Chiquita** se orientará a consolidar un Nodo Parque – Dotacional, que conformará un borde para el crecimiento de la ciudad y un hito paisajístico, y a la vez permitirá reducir los factores de riesgo de remoción, para lo cual se desarrollarán de manera complementaria acciones para el control de la ocupación informal, reconformación morfológica para la mitigación del riesgo, y previsión de usos dotacionales de servicios sociales o de servicios básicos. La intervención sobre el parque regional estará en cabeza de la Administración en suelo urbano, y deberá atender los criterios de los Planes de Manejo de las áreas protegidas Humedal de los Araújos, Humedal Sierra Chiquita, Humedal Brigada y Sierra Chiquita Colinado, para lo cual el Municipio procurará articular de manera complementaria las acciones que adelante la CVS.
- Se conformará la **reserva forestal del bosque urbano de Mocarí**, con el fin de reconocer el área existente como un espacio de alto valor ambiental y parte del espacio público, bajo los lineamientos de manejo de la CVS.
- Los **parques del agua** se podrán generar en el futuro en parques públicos, suelos de protección de conformidad con los planes de manejo correspondientes, suelos rurales; y se podrán generar también en el marco de procesos de urbanización en zonas afectadas por condición de amenaza o riesgo por inundación, según la norma urbanística del tratamiento de desarrollo. Dichos parques inundables y lagunas de amortiguación podrán incorporar medidas como sistemas urbanos de drenaje sostenible, pondajes o zonas inundables intermitentes para reducir la afectación por inundaciones. Contarán con un área mínima de 2.000 m<sup>2</sup> y un ancho mínimo de 30 metros. El diseño de estos parques deberá ser aprobado por la Secretaría de Planeación, previo concepto de la CVS, para asegurar su posibilidad efectiva de uso público.

Los componentes de recreación y encuentro buscan proveer espacios para la permanencia de las personas y el disfrute de zonas libres públicas que, según su escala y configuración, proveen servicios y dotaciones. Los elementos de recreación y encuentro cumplen los siguientes lineamientos:

- Permitir el desarrollo de actividades diversas mediante usos dotacionales según la escala de los parques, así como permitir el aprovechamiento económico del espacio público regulado, que en ningún caso afecte la destinación al uso colectivo de estas áreas. En zonas verdes y parques de bolsillo y vecinales se permitirá un máximo de ocupación con construcciones permanentes del 5%; en parques zonales y urbanos, hasta del 10%, con excepción de nodos de parques-dotacionales, en los cuales se permitirá hasta un 30 a 50% según el diseño específico de tales nodos.
- Prever diferentes niveles de manejo de la cobertura vegetal, asegurando mínimos adecuados que permitan controlar el efecto isla de calor y promover la conectividad

ecológica en grandes áreas. En parques y zonas verdes se deberá asegurar una cobertura de superficies verdes naturales mínima del 50% y una cobertura arbórea (medida por las copas) mínima del 30%.

- Restringir el cerramiento perimetral de parques. Se permitirá el cerramiento de zonas deportivas o recreativas específicas dentro del parque que, por condiciones de seguridad o para el óptimo desarrollo de la actividad, requieren de un control mediante mallas, redes o rejas, las cuales no podrán configurar limitaciones para el disfrute y accesibilidad de los parques. En cualquier caso, los cerramientos deberán prever al menos el 90% de transparencia.
- Los lineamientos de diseño de los parques, plazas y plazoletas serán precisados por el Manual de Diseño de espacio público que deberá ser expedido en un plazo máximo de 6 meses luego de la expedición del presente POT, y que hace parte del Plan Maestro de Espacio Público.
- El área que se reduce con respecto al Acuerdo 029 de 2010 como zona de influencia de la laguna de oxidación nororiental, por actualización de la norma RAS, se podrá habilitar para usos urbanos en el marco de la Actuación Urbana Integral (polígono de expansión 12-A), siempre que se prevea la cesión de suelo para espacio público del plan parcial respectivo, y que este se concentre parcialmente en un globo de al menos 10 hectáreas, en el cual se pueda generar un nodo de parque dotacional. En cualquier caso, la urbanización de este sector y la generación de espacio público requiere previamente de la realización de estudios ambientales que verifiquen el estado de los suelos y de ser necesario, determinen el plan de manejo y descontaminación para permitir la permanencia de personas en el área del parque.

Igualmente, y como resultado de estudios específicos, en el evento de optimización tecnológica de todo o parte de las lagunas a un sistema cerrado de tratamiento (PTAR), se podrá habilitar el área que se libera de las lagunas, para la conformación de espacio público. Para esto, el plan de cierre ambiental de las lagunas deberá definir las condiciones para la rehabilitación del suelo o de control del impacto sobre futuros usuarios del espacio público.

Además de la definición de los componentes de recreación y encuentro del sistema, la propuesta para su articulación apunta a priorizar los circuitos de movilidad alternativa, peatonal y de bicicleta, necesarios para cubrir de manera equilibrada las diferentes zonas de la ciudad, mediante componentes que hacen parte también del perfil vial.

En ese sentido se propone establecer una red de conexiones que vinculen diferentes componentes del sistema de manera funcional a escala urbana, zonal y local, partiendo de los espacios más representativos y permeando los tejidos barriales.

Estos conectores se plantean para acceder y articular los parques, plazas, zonas recreo deportivas y algunos equipamientos, desde diferentes zonas de la ciudad aprovechando las condiciones de proximidad y distancias caminables, facilitando los desplazamientos a través de medios de transporte no motorizados, bajo los siguientes lineamientos:

- Contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático y a la gestión integral del riesgo con al aumento de cobertura vegetal y de medidas de infiltración de la escorrentía, para la integración del espacio público al Sistema de Drenaje Sostenible
- Asegurar la seguridad del peatón y la continuidad de su circulación, con cumplimiento de las normas aplicables en materia de accesibilidad de personas con movilidad reducida, así como para personas de la tercera edad, niños y personas con limitación visual o auditiva. Los circuitos peatonales y de bici se adecuarán en calzada, excepto cuando la funcionalidad de una zona implique la continuidad de la bicicleta a nivel de andén.
- Impulsar la recuperación de ejes viales que contienen canales pluviales, para integrarlos al espacio público, mejorar la calidad ambiental de dichos perfiles, así como al aumento de cobertura vegetal y de medidas de infiltración de la escorrentía, para la integración del espacio público al Sistema de Drenaje Sostenible, y aumentar el confort de los usuarios peatonales y de bicicleta, mediante la conformación de bulevares paisajísticos. El Plan Maestro de espacio público priorizará los ejes de bulevares paisajísticos en los cuales se realizará adecuación, optimización y renaturalización de los canales según las condicionantes del Plan de Drenaje Pluvial, mejoramiento y arborización de zonas peatonales y ciclorrutas, y reorganización del tráfico.
- Generar distancias caminables que permitan la continuidad y mejorar las condiciones de los desplazamientos peatonales y en bicicleta al interior de la ciudad entre los principales focos de actividad que representan los parques, los equipamientos y los nodos de actividad económica
- Conectar el tejido urbano con los componentes naturales del sistema. La conectividad busca facilitar el acceso peatonal a estos elementos para generar su uso, defensa y apropiación.
- Permitir el aprovechamiento económico según la vocación de uso de cada y en condiciones que no afecten la circulación.
- Los lineamientos de diseño y la priorización de intervenciones de los componentes de conectores ambientales y de espacio público serán precisados por el Plan Maestro de Espacio Público, en articulación con el Plan de Drenaje Sostenible y con las medidas para la mitigación del cambio climático contenidas en el presente POT, en especial en lo referente a los bulevares paisajísticos

Por su parte, para el manejo de los elementos complementarios, se deberá tener en cuenta los siguientes lineamientos:

- Estos elementos permiten el disfrute adecuado de las áreas del espacio público, ofreciendo la dotación requerida para el cumplimiento de su función y para la implantación de usos de aprovechamiento regulado del espacio público. Las condiciones para la implantación de elementos complementarios del espacio público se guían por el manual de diseño que hace parte del Plan Maestro de Espacio Público y debe atender los lineamientos generales de intervención contenidos en el presente POT
- El manejo del mobiliario urbano que será desarrollado por el manual de diseño, deberá atender los siguientes lineamientos:



- Privilegiar el uso de materiales y técnicas constructivas sostenibles
- Incorporar, de ser posible, tecnologías limpias y renovables para la provisión de los servicios
- Prever en los parques de más de 5 hectáreas la dotación de baños públicos
- Asegurar criterios de accesibilidad universal y medidas efectivas para las personas con movilidad reducida y con limitación visual o auditiva.
- Promover la localización de nuevas tecnologías en el espacio público y de ciudad inteligente, como puntos de recarga, internet público, celdas solares para el funcionamiento de los elementos del espacio público, estaciones de bicicleta y otros, atendiendo las normas a que haya lugar.
- Asegurar el cumplimiento de las normas sobre manejo de antenas definidas en la norma urbanística del presente Plan, de modo que se privilegie la localización de estas estructuras en espacio público, e implantando tecnologías que permitan su uso compartido entre varias empresas y minimizar su impacto paisajístico, en el marco del aprovechamiento económico del espacio público.
- Determinar módulos para el desarrollo de actividades de aprovechamiento económico del espacio público, de distintas escalas y funciones, con el fin de asegurar su adecuada disposición en el espacio público, prevenir la ocupación irregular de las áreas públicas y prever mecanismos para la incorporación de la población de vendedores ambulantes
- El manejo de la vegetación urbana deberá atender los siguientes lineamientos
  - Privilegio de vegetación nativa siempre que sea posible y de especies melíferas y ornitócoras diversas y adecuadas al medio monteriano.
  - Generación de sombra en las zonas peatonales, para lo cual se asegurarán inter-distancias entre los fustes de árboles que aseguren una continuidad de copa adecuada a la especie en edad adulta
  - Incorporación de sistemas de drenaje urbano sostenible y áreas permeables en los bienes públicos del espacio público, según las normas de manejo de superficies contenidas en el presente Plan.
  - Los antejardines y aislamientos frontales privados tendrán un manejo empujado y arborizado en las zonas residenciales. En ejes de actividad económica determinados por las UDP, se podrán endurecer los antejardines para la integración de los establecimientos públicos al espacio urbano.
  - El Plan Maestro de Espacio público determinará los elementos del sistema de equipamientos que cumplen una función estratégica para la conservación de la vegetación urbana y las condiciones para su manejo e intervención
  - Hasta tanto el decreto 0575 de 2003 sea sustituido por el nuevo Plan Maestro de Espacio Público y el Manual de Diseño Urbano, las disposiciones contenidas en los artículos 6 al 32 de dicho decreto continuarán vigentes en tanto no sean contrarias a lo definido en el presente Plan. Se derogan los artículos 1 al 5 y 33 al 44 del mencionado decreto, por lo cual los asuntos relacionados con los procedimientos para autorización de tala o poda, compensación, sanciones, y demás competencias, serán las que determine la normatividad ambiental y las disposiciones de la Corporación Autónoma Regional.

Las condiciones de diseño, manejo y dotación de parques y plazas que se encuentren en el área del Centro Histórico, se regirán por las disposiciones del Plan Especial de Manejo y Protección.

En el presente Plan se determina el área del parque lineal de la ronda del Sinú según la franja de 30 metros de ronda a cada lado del cauce, la cual deberá ser ajustada y acotada por la Corporación Autónoma Regional según el decreto nacional 2245 de 2017.

El área de ronda sobre los predios privados será la determinada por el presente Plan hasta tanto la CVS adopte el acotamiento de ronda y reporte al municipio para que este actualice la cartografía oficial.

En todo caso, los estudios de riesgo en detalle que adelante la administración municipal en las zonas consolidadas con condición de riesgo de inundación que se demarcan en el presente Plan, y que serán aprobados por la Corporación, determinarán las áreas no susceptibles de urbanización y que se incorporarán como suelo de protección por riesgo. Estas áreas se podrán incorporar al área del parque lineal del río Sinú para su manejo integral.

En las zonas sin desarrollar, los estudios de riesgos de detalle que adelanten los urbanizadores determinarán las áreas no susceptibles de urbanización y que se incorporarán como suelo de protección por riesgo. Estas áreas se podrán incorporar al área del parque lineal del río Sinú para su manejo integral.

El Plan Maestro de Espacio Público podrá ser objeto de revisión una vez se cuente con la ronda hídrica acotada por parte de la CVS, con el fin de actualizar el trazado del parque lineal del río Sinú y lograr su articulación adecuada con el tejido urbano, asegurando la continuidad de la red vial y evitando la generación de culatas sobre el parque.

#### 1.1.1.5 Normas para la generación de Espacio Público

Los procesos de urbanización que se adelanten en el marco de planes parciales o directamente mediante licencia urbanística en tratamiento de desarrollo, dentro del rango de edificabilidad básica, deberán prever la cesión obligatoria gratuita mínima de un 17% del área neta urbanizable para espacio público del grupo recreación y encuentro, que deberán ser generados in situ. Para acceder a edificabilidades adicionales, según la norma de tratamientos urbanísticos deberán realizar una cesión adicional con destinación a espacios públicos del grupo de recreación y encuentro o del grupo natural, según las prioridades del programa de ejecución que implemente la administración municipal, lo cual podrá ser cedido in situ o podrá ser cumplido mediante pago al fondo compensatorio.

En todo caso, los usos que requieran acciones de mitigación representadas en espacio público deberán prever la generación de tales áreas, incluso si es superior al porcentaje de suelo exigido como cesión para espacio público.

En tratamiento de renovación, dentro del rango de edificabilidad básica los proyectos de reurbanización no contarán con exigencias de cesión para espacio público, pero deberán generar el espacio público requerido para las acciones de mitigación. Para acceder a edificabilidad adicional, deberán realizar una cesión adicional con las mismas prioridades señaladas para el tratamiento de desarrollo, lo cual podrá ser compensado con pago al fondo, según la norma del tratamiento.

Las cesiones públicas obligatorias y cargas adicionales de espacio público se podrán destinar a los siguientes tipos de elementos, debidamente adecuados y dotados:

- A parques urbanos, zonales, vecinales y de bolsillo, con un área superior a 500 m<sup>2</sup>
- A parques lineales, con un área superior a 500 m<sup>2</sup>
- A plazas y plazoletas, con área superior a 500 m<sup>2</sup>
- A bulevares paisajísticos definidos en el presente POT
- A parques inundables en zonas clasificadas en amenaza alta o media, como resultado de los estudios de riesgo de detalle, en proporción de 1:2; es decir, por cada metro cuadrado de exigencia de cesión, se podrán entregar hasta 2 m<sup>2</sup> de parque inundable debidamente adecuado, mitigado y dotado.
- La construcción de espacio público circundante, en un radio inferior a 300 metros, cuando dicho espacio público circundante a construir o reconstruir se encuentre en zonas de mejoramiento integral, previo concepto de la SPM. Esta condición no aplica en acciones de mitigación de impactos, las cuales no se cuentan en el cumplimiento de cesiones o cargas urbanísticas por edificabilidad

El diseño de los proyectos urbanísticos deberá asegurar la integración al trazado urbano del entorno, dando continuidad a las vías provenientes de sectores consolidados que sean requeridas para estructurar la malla vial del sector, dando continuidad y respetando los espacios públicos, reservas viales y equipamientos

Las características de los globos de cesiones para parques en tratamiento de desarrollo deberán asegurar una configuración geométrica que permita la proyección continua del área hacia el espacio público y no podrán contener elementos o construcciones que obstaculicen el libre acceso, tránsito, y la accesibilidad universal.

Los parques y plazas deberán estar conformados en al menos tres de sus costados por vías peatonales o vehiculares. Los parques de escala regional y urbana deben contar con vías vehiculares perimetrales y prever cupos de estacionamiento para la demanda generada.

Los globos de cesión destinados a parques o plazas deberán asegurar una proporción mínima entre sus lados de 1 a 3, excepto en parques lineales, cuya conformación debe asegurar un ancho mínimo continuo de 20 metros. Todos los globos deberán tener al menos un frente sobre vía pública, deberán colindar con las cesiones para equipamientos cuando estas se prevean in situ y procurar la complementación espacial de la estructura ecológica principal.

El área mínima de cada globo, para que contabilice dentro del porcentaje obligatorio o como cesión adicional, deberá tener al menos 500 m<sup>2</sup>. Al menos el 50% de la exigencia de cesiones para parques deberá localizarse en un solo globo de terreno. Cuando el área de cesión para equipamientos sea inferior a 500 m<sup>2</sup>, deberá destinarse a parque y unirse a otro globo de parque. Cuando la cesión total del proyecto, para espacio público y equipamiento, sea inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, la cesión deberá concentrarse en un solo globo y adecuarse como parque.



Cuando en un proyecto urbanístico sea imposible generar globos de al menos el área mínima, deberán ser compensados mediante pago al fondo para tal fin.

Los predios con frente sobre el espacio público podrán generar accesos siempre y cuando se plantee un sendero de circulación peatonal de al menos 3.00 m. de ancho en todo el frente de manzana sobre el espacio público. Los predios que colinden con parques o plazas no podrán generar culatas sobre estos.

#### 1.1.1.6 Uso y aprovechamiento del Espacio Público

De acuerdo con las características y función en el modelo de ocupación de los elementos del espacio público en la ciudad, se identifican los siguientes usos permitidos y la dotación requerida para los componentes del sistema en el componente urbano:

| Grupo                         | Componente   | Usos permitidos  | Dotación requerida  |
|-------------------------------|--|--|---|
| <b>Naturales</b>              | Parque Regional del cerro Sierra Chiquita (sector urbano y sector rural) | Recuperación y conservación ambiental<br>Investigación, observación y educación ambiental<br>Ecoturismo.   | Canchas deportivas, juegos para diversos grupos de edad<br>Equipamientos culturales<br>Dotación de saneamiento y servicios, como baños, estacionamientos<br>Aulas ambientales, edificaciones para el control y administración del parque, instalaciones de observación y monitoreo ambiental<br>Otros elementos complementarios de vegetación, mobiliario, señalización, y elementos artísticos.  |
|                               | Reserva forestal Bosque urbano Mocarí                                    | Recreación, deporte<br>Cultura<br>Administración y saneamiento del parque  | Senderos para peatones y bicicletas, miradores, SUDS.<br>Las construcciones bajo cubierta no podrán ocupar un área superior al 5% del área total del parque.<br>Las edificaciones deberán cumplir criterios de construcción sostenible.   |
|                               | Parques inundables y de amortiguación                                    |  |   |
| <b>Recreación y encuentro</b> | Parques Urbanos  | Deporte y recreación<br>Monitoreo ambiental<br>Cultura<br>Turismo<br>Ferias y mercados temporales<br>Comercio: venta de bebidas y alimentos, revistas, etc., únicamente bajo el marco regulatorio de uso y aprovechamiento económico del espacio público | Canchas, campos y pistas deportivas.<br>Juegos para diversos grupos de edad.<br>Equipamientos culturales.<br>Puntos de información turística, cafeterías, casetas de ventas, casetas para ferias.<br>Edificaciones para el control y administración del parque.<br>Instalaciones de observación y monitoreo ambiental.<br>Puntos de conectividad, ciclistas, y demás de nuevas tecnologías y de movilidad alternativa.<br>Dotación de saneamiento y servicios: baños públicos, zonas de |
|                               | Parques Zonales  |  |   |

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | Parques Vecinales                             |   | <p>mantenimiento, estacionamientos (estos últimos en parques urbanos). Senderos, ciclorrutas, miradores</p> <p>Otros elementos complementarios de vegetación, mobiliario, señalización, y elementos artísticos.</p> <p>Las construcciones bajo cubierta no podrán ocupar un área superior al 10% del área total. Las edificaciones deberán cumplir criterios de construcción sostenible.</p>                                   |
|  | Parques de Bolsillo                           | <p>Recreación</p> <p>Monitoreo ambiental</p> <p>Cultura</p> <p>Turismo</p> <p>Ferias y mercados temporales</p>  | <p>Juegos para diversos grupos de edad.</p> <p>Instalaciones y edificaciones culturales y artísticas</p> <p>Puntos de información turística, cafeterías, casetas de ventas, casetas para ferias.</p>   |
|  | Zonas verdes recreativas (remanentes de vías) | <p>Comercio: venta de bebidas y alimentos, revistas, etc., únicamente bajo el marco regulatorio de uso y aprovechamiento económico del espacio público</p>  | <p>Instalaciones de observación y monitoreo ambiental.</p> <p>Puntos de conectividad, ciccleteros, y demás de nuevas tecnologías y de movilidad alternativa.</p> <p>Senderos, ciclorrutas, miradores, SUDS.</p> <p>Dotación de saneamiento y servicios: baños públicos, zonas de mantenimiento, estacionamientos (estos últimos en parques lineales).</p>  |
|  | Parques lineales                              |   | <p>Otros elementos complementarios de vegetación, mobiliario, señalización, y elementos artísticos.</p> <p>Las construcciones bajo cubierta no podrán ocupar un área superior al 5% del área total. Las edificaciones deberán cumplir criterios de construcción sostenible.</p>  |
|  | Plazas y plazoletas                           | <p>Recreación</p> <p>Monitoreo ambiental</p> <p>Cultura</p> <p>Turismo</p> <p>Ferias y mercados temporales</p> <p>Comercio: venta de bebidas y alimentos, revistas, etc., únicamente bajo el marco regulatorio de uso y aprovechamiento económico del espacio público</p> | <p>Instalaciones culturales y artísticas desmontables</p> <p>Puntos de información turística, cafeterías, casetas de ventas, casetas para ferias.</p> <p>Instalaciones de observación y monitoreo ambiental.</p> <p>Puntos de conectividad, ciccleteros, y demás de nuevas tecnologías y de movilidad alternativa.</p> <p>Otros elementos complementarios de vegetación, mobiliario, señalización, y elementos artísticos.</p> |

|   |                                |  |   |
|---|--------------------------------|--|---|
|   |                                |  | Las edificaciones deberán cumplir criterios de construcción sostenible.<br>Las construcciones bajo cubierta no podrán ocupar un área superior al 5% del área total.   |
| Conectores ambientales y de espacio público | Bulevares paisajísticos        | Recreación<br>Monitoreo ambiental<br>Cultura<br>Turismo  | Instalaciones culturales y artísticas desmontables<br>Puntos de información turística, cafeterías, casetas de ventas, casetas para ferias.<br>Instalaciones de observación y monitoreo ambiental.<br>Puntos de conectividad, ciclisteros, y demás de nuevas tecnologías y de movilidad alternativa.<br>Todos los espacios que se instalen en los conectores ambientales y de espacio público deberán ubicarse<br>Otros elementos complementarios de vegetación, mobiliario, señalización, y elementos artísticos. |
|   | Circuitos peatonales y de bici | Ferias y mercados temporales<br>Comercio: venta de bebidas y alimentos, revistas, etc., únicamente bajo el marco regulatorio de uso y aprovechamiento económico del espacio público  |   |
|   | Calles peatonales              |  |   |
| Nodos de parque-dotacional                  |                                | Se permitirán las mismas condiciones que los parques urbanos, con un porcentaje máximo de ocupación con construcciones del 50%.<br>Los equipamientos que se ubiquen al interior deberán mitigar sus impactos en materia de movilidad al interior del nodo. |   |

El municipio de Montería requiere establecer los instrumentos y mecanismos para el uso y aprovechamiento sostenible del espacio público, teniendo en cuenta la función principal de los componentes del sistema y las actividades que pueden desarrollarse en cada uno de ellos.

Los mecanismos para el uso y aprovechamiento sostenible del espacio público fortalecerán la función de los componentes del sistema y permitirán contar con fuentes de financiación para su adecuación y mantenimiento.

Se autoriza al alcalde de Montería para que en el transcurso de los seis (6) meses luego de entrada en vigor del presente plan, adopte el marco regulatorio de uso y aprovechamiento económico del espacio público, incluyendo los procedimientos, las tarifas o retribuciones y mecanismos contractuales. Este marco regulatorio incluirá todos los elementos del espacio público reconocidos en el Sistema de Espacio Público del presente POT, en concordancia con el Decreto 1077 de 2015 y la norma que lo complementa o sustituya.

Toda actividad de aprovechamiento que se autorice en el espacio público ya sea de mediano o largo plazo, o sea para eventos, deberá considerar el control de los impactos en el entorno. Por lo tanto, y según sea requerido por la naturaleza del evento, la administración municipal podrá requerir la presentación de un plan de manejo del tráfico y un plan de manejo de impactos ambientales para



prevenir afectaciones por generación de residuos, olores, ruido, vertimientos u otros. La aplicabilidad y contenidos de estos requisitos serán definidos en el marco regulatorio que se adopte.

Asimismo, podrá implementar contratos de asociación público-privada para la generación y operación de elementos del espacio público, siempre que no se varíe su destinación al disfrute colectivo y no se prive a la población de su acceso. También se implementarán mecanismos para la participación de la comunidad organizada en el mantenimiento y adecuación del espacio público y para el uso organizado del espacio público por parte de la población de vendedores ambulantes en los espacios de la ciudad cuyas condiciones y mobiliario permiten el correcto funcionamiento del aprovechamiento económico sin afectar las funciones de circulación, encuentro y recreación, así como el derecho al disfrute de un medio ambiente sano.

Hasta tanto no se adopte el marco regulatorio mencionado, el uso del espacio público se regirá por lo dispuesto en el presente Plan.

#### 1.1.1.7 Recuperación del Espacio Público

Una de las principales tareas que debe desarrollar la administración municipal, frente a la consolidación del sistema, está relacionada con la recuperación del espacio público, lo cual se ha identificado como dos grandes líneas de intervención:

- Ocupación informal: Restitución de los espacios públicos ocupados ilegalmente, donde se llevan a cabo actividades incompatibles con la vocación de uso público, recreación y encuentro y donde se ha generado la obstaculización de la circulación peatonal, provocando el deterioro físico de los espacios y sus zonas de influencia.
- Inventario de los bienes de uso público: Consolidación de la línea base de los componentes que hacen parte del sistema, donde se clarifique la propiedad y el uso de los predios que lo componen y se pueda mantener el control del patrimonio público del municipio. De igual manera, el inventario debe ser actualizado periódicamente y debe servir como insumo para desarrollar acciones encaminadas al registro y seguimiento de acciones sobre los componentes del sistema

#### 1.1.1.8 Sustitución de zonas de uso público

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Nacional 1504 de 1998, las zonas de uso público incluidas en el espacio público preexistentes, tales como vías, zonas verdes, bahías de estacionamiento y parques, podrán ser variadas de oficio o a solicitud de parte mediante planes parciales, siempre y cuando sean sustituidas por otras de características o dimensiones equivalentes o superiores y atendiendo en todo caso los criterios de calidad, accesibilidad o localización, dentro del ámbito de influencia directa del proyecto; o mediante pago compensatorio al fondo para tal fin. El cumplimiento de la sustitución no podrá realizarse de manera posterior a la ejecución de los proyectos y deberá ser anotada en los planos urbanísticos correspondientes.

No podrán ser objeto de sustitución ni variar su destinación al uso público los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal, suelos definidos como de protección; parques regionales, urbanos y zonales, elementos de la traza histórica del Centro Histórico según el PEMP, ni aislamientos, retrocesos u otros elementos de la norma volumétrica, como tampoco los proyectos de espacio público contenidos en el presente Plan

#### 1.1.1.9 Espacio público efectivo

En el POT del Municipio de Montería hacen parte del indicador de espacio público efectivo, las áreas de los siguientes componentes que se generen o habiliten al interior del perímetro urbano y los que se incorporen al suelo urbano mediante actos de legalización o mediante la ejecución de planes parciales:

- Parques de escala urbana, zonal, vecinal y de bolsillo
- Parques lineales
- Zonas verdes
- Parques de protección en suelo urbano
- Elementos naturales indicados en la clasificación
- Plazas y plazoletas
- Corredores paisajísticos de canales

Se establece la **meta de 7 m2 de espacio público efectivo por habitante urbano** durante la vigencia del POT, el cual se obtendrá mediante la implementación de los proyectos de espacio público y los procesos de urbanización en suelo urbano y de expansión. La Secretaría de Planeación será la encargada de realizar seguimiento anual al indicador, para lo cual podrá solicitar a las curadurías urbanas y entidades municipales el reporte de la habilitación de espacios considerados en este indicador.

#### 1.1.1.10 Programas y proyectos

Para adelantar acciones encaminadas a la consolidación del sistema y a lograr el mejoramiento cuantitativo y cualitativo del espacio público del Municipio, se plantea en primer lugar la construcción y formulación del **Plan Maestro de Espacio Público**; adicionalmente se tiene la estructuración y puesta en marcha de programas y proyectos de generación, adecuación y mantenimiento de espacio público urbano, de la siguiente forma:

- **Programa Recuperación del espacio público en el Centro Histórico**

Como principal centro de actividad del área urbana, donde se concentran servicios, equipamientos y en especial el patrimonio arquitectónico de Montería, se propone dar continuidad a las acciones encaminadas a mejorar la calidad del espacio público haciendo énfasis en los siguientes elementos que se deberán articular a futuro con el correspondiente PEMP del centro histórico:

- Mejoramiento y adecuación de andenes del centro histórico para la accesibilidad universal, dando prioridad a la circulación peatonal sobre otros medios de transporte.
- Implementación de calles peatonales y acceso vehicular restringido.
- Mantenimiento y dotación de parques y plazas dentro de su ámbito, incluyendo la subterrarización de redes, el mejoramiento de la iluminación, señalética y mobiliario.

- **Programa de rehabilitación y adecuación de parques vecinales**

Dada la situación física de la mayoría de los parques de escala local y vecinal, es necesario mejorarlos cualitativamente para que cumplan con su función de permanencia y recreación de los habitantes que no se encuentran en situación de proximidad a espacios públicos de escala urbana, se deben considerar los siguientes puntos:

- Dotación de **mobiliario básico e iluminación** para garantizar el control visual y la disposición adecuada de basuras
- **Dotaciones recreativas básicas** para el uso de la población infantil o determinadas de acuerdo con las características de la población de su área de influencia directa.
- Adecuación y mantenimiento de la **cobertura arbórea** para mejorar las condiciones climáticas del entorno.

- **Programa de reverdecimiento del espacio público**

Se busca que los espacios públicos tengan condiciones mínimas de confort para estimular su uso y apropiación como bien común y que adicionalmente cumplan con su función ambiental, equilibrando y generando mejores condiciones climáticas en un entorno altamente urbanizado, por lo anterior se debe propender a incentivar las siguientes acciones:

- Implementar **índices de cobertura vegetal y masa arbórea** para el desarrollo de nuevos componentes de circulación y permanencia.
- Establecer **franjas de paisajismo** en las intervenciones de adecuación y transformación de perfiles viales para generar mejores condiciones para la circulación peatonal.
- Incentivar la adopción de **sistemas urbanos de drenaje sostenible** en espacios públicos.

- **Programa de Montería conectada por el espacio público**

Este programa se orienta a configurar una red de movilidad alternativa a nivel urbano. Teniendo en cuenta el deterioro y la falta de mantenimiento en los espacios públicos asociados a la malla vial, se propone generar circuitos donde se priorice la movilidad peatonal y de bicicletas, facilitando el desplazamiento hacia los servicios y equipamientos de la ciudad desde los tejidos urbanos barriales. Así mismo, se plantea la adecuación y construcción de un sistema de redes de espacio público que conectan la estructura ecológica principal. Este programa tiene que ver con los siguientes aspectos:

- **Transformación de perfiles viales** al interior de las comunas y barrios más deficitarios, donde el área permita adecuar mejores y más amplios espacios para la permanencia, la circulación peatonal y la red de ciclorrutas.
- Conectividad entre espacios de permanencia y equipamientos existentes a través de la red de andenes y ciclorrutas.
- Configuración de parques lineales y conectores asociados a los canales urbanos.
- Implementación de senderos y circuitos peatonales que integren el sistema de espacio público y los elementos de la estructura ecológica.

En el programa de implementación de redes de Conectores ambientales y de espacio público se plantea como proyecto principal la construcción y adecuación del circuito de espacio público dividido en las categorías de:

- Circuito de Bulevar paisajístico.
- Circuito peatonal y de bicicleta.
- Senderos que conectan la Estructura Ecológica Principal.

El circuito dividido por las categorías anteriores tiene una proyección en kilómetros donde el Circuito de Bulevar Paisajístico tiene una extensión de 45.2 km, el Circuito peatonal y de Bicicleta tiene una extensión de 86.4 km, y los Senderos que conectan a la estructura ecológica, ubicados principalmente en la periferia sur y occidental, tienen una extensión de 43 km, para un total de 175 km.



○ **Proyectos de parques lineales urbanos**

Estos proyectos tienen como objetivo la generación de nuevos parques lineales en concordancia con las preexistencias hídricas urbanas y su articulación con el sistema vial, así propiciar la conectividad de los servicios urbanos por medio de lugares de permanencia y recreación. El presente programa está dividido en los siguientes proyectos de parques lineales:

- Parque Lineal Laureles 1
- Parque Lineal La Granja 1
- Parque Lineal La Granja 2
- Parque Lineal La Granja 3
- Parque Lineal Villa Jiménez 1
- Parque Lineal Villa Jiménez 2

○ **Programa Montería con más verde**

Adicionalmente, y atendiendo necesidades puntuales identificadas en la etapa de caracterización y diagnóstico se plantea la construcción y adecuación nuevos parques de escala urbana, y nodos de parques dotacional destinados a la localización de infraestructuras de equipamientos en concordancia con la construcción y diseño de espacios públicos de calidad:

Parques de escala urbana:

- Parque Urbano La Laguna
- Parque Urbano Mocarí

Nodo de Parque Dotacional:

- Unidad Deportiva del Sur
- Parque Regional Sierra Chiquita
- Parque Urbano Garzones

Finalmente, Según el impacto y fuente de financiación de la intervención, dividida entre proyectos estructurantes, proyectos estratégicos y proyectos complementarios, los proyectos de espacio público se dividen de la siguiente manera: 5 proyectos estructurantes, 9 proyectos estratégicos, y 4 proyectos complementarios.

Estos tienen una proyección por plazo donde se encuentran 1 proyectos en el plazo inmediato; 7 proyectos en el corto plazo, 6 proyectos en el mediano plazo, y 10 proyectos en el largo. Así mismo, estos proyectos tienen una inversión programada que muestra a continuación:

Tabla 8. Programas y Proyectos

| PROGRAMAS  | PROYECTOS  | I | C | M | L |
|--|--|---|---|---|---|
| <b>1. Formulación del Plan Maestro de Espacio Público</b>  | Asociados a la formulación del Plan Maestro de Espacio Público para el área urbana.  |   |   |   |   |
|  | Que incluya:<br>- Recuperación del espacio público en el Centro Histórico.<br>- Rehabilitación y adecuación de parques vecinales<br>- Reverdecimiento del espacio público. | I | C |   |   |
| <b>2. Montería conectada por el espacio público.</b> Este programa tiene como objetivo la generación | Circuito de Bulevar paisajístico.  |   | C | M | L |
|  | Circuito peatonal y de bicicleta.  |   | C | M | L |

|   |  |  |   |   |   |
|---|--|--|---|---|---|
| de nuevos parques lineales en concordancia con las preexistencias hídricas urbanas y su articulación con sistema vial. Proyecto del circuito de espacio público.  | Senderos que conectan la Estructura Ecológica Principal. |  | C | M | L |
| <b>3. Circuitos de Parques Lineales</b>   | Parque Lineal Laureles 1                                 |  | C |   |   |
|   | Parque Lineal La Granja 1                                |  | I |   |   |
|   | Parque Lineal La Granja 2                                |  | C |   |   |
|   | Parque Lineal La Granja 3                                |  | C |   |   |
|   | Parque Lineal Villa Jiménez 1                            |  |   | M |   |
|   | Parque Lineal Villa Jiménez 2                            |  |   |   | L |
| <b>4. Montería con más Verde: Nodos de parques urbanos y dotacionales.</b> Construcción y adecuación nuevos parques de escala urbana, y nodos de parques dotacional destinados a la localización de infraestructuras de equipamientos en concordancia con la construcción y diseño de espacios públicos de calidad. | Parque Urbano La Laguna                                  |  |   |   | L |
|   | Parque Urbano Mocarí                                     |  |   |   | L |
|   | Unidad Deportiva del Sur                                 |  |   | M |   |
|   | Parque Urbano Garzones                                   |  |   |   | L |



Figura 4. Proyectos de espacio público en suelo urbano



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart sobre foto satelital (2018)



## 1.1.2 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

En el área urbana de Montería, el sistema de equipamientos colectivos busca la flexibilización para la generación y uso de los equipamientos de modo que se mejore la cobertura de los usos dotacionales en el territorio, para lo cual se establecen estrategias diferenciadas por los tipos de equipamientos: Para los de servicios sociales, se promueve su permanencia y la generación de nuevos equipamientos mediante los procesos de desarrollo urbanístico; para los equipamientos de servicios básicos, se buscan mecanismos normativos que permitan aprovechar para beneficio colectivo los suelos de estos equipamientos y reubicar fuera del perímetro urbano aquellos usos que determinan impactos urbanísticos negativos; y para los equipamientos de productividad, se busca generar incentivos normativos para su implantación en el suelo de desarrollo urbano y el suelo de expansión, en el marco de las actuaciones urbanas integrales y las operaciones urbanas.

Por lo anterior, las definiciones y normas desarrolladas en el presente sistema se complementan con las determinaciones que se desarrollan en la norma de la estructura socioeconómica urbana.

### 1.1.2.1 Clasificación del Sistema de Equipamientos Colectivos

El sistema de equipamientos en el suelo urbano se clasifica según el tipo de servicio de la siguiente manera:

Tabla 9. Clasificación del sistema de equipamientos colectivos en suelo urbano

| Tipo                                       | Descripción  | Escala                                    |   |   |   |
|--|--|---|---|---|---|
|  |  | Vecinal                                   | Zonal   | Urbana  | Regional  |
| <b>Equipamientos de servicios sociales</b> | Educación formal: Espacios destinados a la formación académica en distintos niveles y especialidades. Preescolar, primaria, secundaria, básica, media y superior. Educación no formal: centros de educación técnicos, artísticos, ocupacional, etc.  | Educación formal hasta 800 m <sup>2</sup> | Educación formal y no formal hasta 2.000 m <sup>2</sup> | Educación formal y no formal más de 2.000 m <sup>2</sup>      | Universidades   |
|  | Cultura: Espacios, edificaciones y dotaciones destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales y difusión de conocimientos, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura etc.   | Hasta 200 m <sup>2</sup>                  | Hasta 1.000 m <sup>2</sup>                              | Hasta 2.500 m <sup>2</sup>                                    | Más de 2.500 m <sup>2</sup>   |
|  | Deporte: Corresponde a los espacios construidos destinados a la práctica deportiva, tales como estadios, polideportivos, pistas, piscinas y coliseos   | Canchas múltiples                         | Polideportivos  | Piscinas Coliseos   | Estadios Centros de alto rendimiento  |
|  | Recreación: Corresponde a espacios privados destinados a la oferta de servicios de recreación, tales como clubes sociales, campestres y deportivos o parques temáticos, excluyendo juegos de salón, billares, bingos y similares que se consideran usos de alto impacto. Tampoco incluye gimnasios que se clasifican como servicios. | N.A.                                      | Canchas privadas hasta 1.000 m <sup>2</sup>             | Canchas privadas y clubes sociales hasta 2.500 m <sup>2</sup> | Canchas privadas, clubes sociales y campestres, parques temáticos más de 2.500 m <sup>2</sup> |
|  | Salud: Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud, como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de hospitalización. Esta categoría está compuesta por las instituciones privadas  | UBA, UPA hasta 1.000 m <sup>2</sup>       | CAMU, clínicas y hospitales de I nivel                  | Clínicas y hospitales de II nivel                             | Clínicas y hospitales de III y IV nivel   |



|   |  |  |   |  |  |
|---|--|--|---|--|--|
|   | del régimen de salud y las instituciones públicas.   |  |   |  |  |
|   | Bienestar Social: Corresponde a las edificaciones y dotaciones destinadas a la prestación de servicios de orientación, apoyo y tratamiento a grupos sociales específicos: infancia, tercera edad, discapacitados, habitantes de calle y mujeres en ejercicio de la prostitución.   | Guarderías, jardines infantiles, salacunas, hasta 800 m2 | Centros para la tercera edad, mujeres, y familia hasta 1.500 m2 | Centros especializados para población vulnerable más de 1.500 m2 | N.A.   |
|   | Culto: Corresponde a los equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones y formación religiosa. Son equipamientos privados y no se generarán fruto de cesiones urbanísticas.   | N.A.   | Iglesias, capillas y centros de culto hasta 800 m2              | Iglesias, capillas y centros de culto hasta 2.000 m2             | Catedral y centros de culto más de 2.000 m2              |
|   | Desarrollo comunitario: corresponde a los equipamientos destinados a las prácticas de participación ciudadana y organización comunitaria. Incluye los salones de juntas de acción comunal y las casas vecinales.   | Hasta 200 m2   | Hasta 500 m2  | Más de 800 m2  | N.A.   |
| <b>Equipamientos de servicios básicos</b> | Seguridad Ciudadana: Equipamientos destinados a prestar servicios de salvaguarda de las personas y los bienes. Incluye entre otros estaciones y comandos de policía, bomberos y defensa civil.   | CAI  | Defensa civil inspecciones de policía, hasta 800 m2             | Estaciones de policía y bomberos, hasta 2.000 m2                 | Más de 2.000 m2  |
|   | Defensa y Justicia: Equipamientos destinados a la defensa y protección civil, acuartelamiento, entrenamiento y operación de los cuerpos armados del estado y centros de rehabilitación. No incluye penitenciarías ni cárceles que solo se permiten en suelo rural.   | N.A.   | Comisarías de familia, casas de justicia                        | Fiscalías, UPJ   | Brigadas, guarniciones militares, batallones             |
|   | Servicios de la Administración Pública: Equipamientos dedicados a albergar funciones administrativas de todos los niveles de gobierno y de las entidades del Estado. Agrupa oficinas de atención al ciudadano y las sedes de entidades administrativas del Estado  | N.A.   | Hasta 500 m2  | Hasta 1.500 m2   | Más de 1.500 m2  |
|   | Abastecimiento de Alimentos: Equipamientos dedicados al depósito y comercialización de alimentos. Agrupa entre otros a las centrales de abastos y plazas de mercado  | N.A.   | N.A.  | Plazas de mercado hasta 2.500 m2                                 | Plazas de mercado y centrales de abastos más de 2.500 m2 |
|   | Cementerios y Servicios Funerarios: Corresponde a las áreas y equipamientos dedicados a la inhumación o enterramiento de los muertos y a servicios incorporados de velación. Agrupa morgues y cementerios. No incluye funerarias que hacen parte de los usos de servicios. No incluye cremación, que solo se permite en suelo rural. | N.A.   | Cementerios hasta 1.000 m2                                      | Cementerios más de 1.000 m2, Morgues, medicina legal             | Parques cementerios                                      |
|   | Servicios básicos asociados al sistema de movilidad: Son aquellos equipamientos, por fuera de las vías, que complementan el funcionamiento adecuado del sistema de movilidad y sus distintos componentes   | Paraderos  | Zonas de intercambio modal                                      | Patios de sistemas de transporte, puertos fluviales              | Aeropuertos Terminales intermunicipales                  |

|                                       |   |      |  |  |  |
|---------------------------------------|---|------|--|--|--|
|                                       | para la distribución adecuada de personas y mercancías. Dentro de este grupo se encuentran el aeropuerto, terminales de transporte, puertos fluviales, patios logísticos y de mantenimiento de los sistemas públicos de transporte, entre otros.  |      |  |  |  |
|                                       | Servicios básicos asociados a sistemas matrices de prestación de servicios públicos: Comprende áreas y equipamientos para la transformación y tratamiento de servicios públicos, que requieren de un área localizada para su operación. Incluye espacios para la captación, tratamiento y disposición de los servicios de acueducto, alcantarillado y saneamiento básico; estaciones y subestaciones eléctricas. No incluye bodegas de reciclaje ni ECAS que hacen parte de los servicios con localización restringida. No incluye centros de disposición o tratamiento de residuos peligrosos que se permiten únicamente en suelo rural. | N.A. |  | Estaciones y subestaciones eléctricas, estaciones de bombeo, similares | PTAR, PTAP                                   |
| <b>Equipamientos de productividad</b> | Recintos de exposiciones y convenciones: Centros de convenciones, recintos feriales, exposiciones agropecuarias. No incluye plantas de beneficio animal, mataderos ni frigoríficos que se ubican en suelo rural   | N.A. |  |  | Centros de convenciones, ferias exposiciones |
|                                       | Centros de albergue animal: Centros de atención animal ofrecidos por el Estado. No incluye plantas de beneficio animal, mataderos, frigoríficos ni coso municipal que se permiten únicamente en suelo rural.  | N.A. |  | Centros de albergue animal   |  |
|                                       | Centros de economía naranja: investigación y desarrollo para la competitividad; incubadoras de empresas   | N.A. |  | Centros de investigación   |  |

La clasificación anterior permite definir normas específicas por tipos de equipamientos, sobre:

- Asignación de la manencia del uso dotacional, según lo esencial de los servicios prestados y posibilidad de transformación del uso
- Destinación de las cesiones urbanísticas según necesidades de la población
- Estándares y normas de edificabilidad y mezcla de usos

Adicionalmente, según la escala, los equipamientos urbanos se clasifican en:

Tabla 10. Clasificación de equipamientos según escala en suelo urbano POT 2018

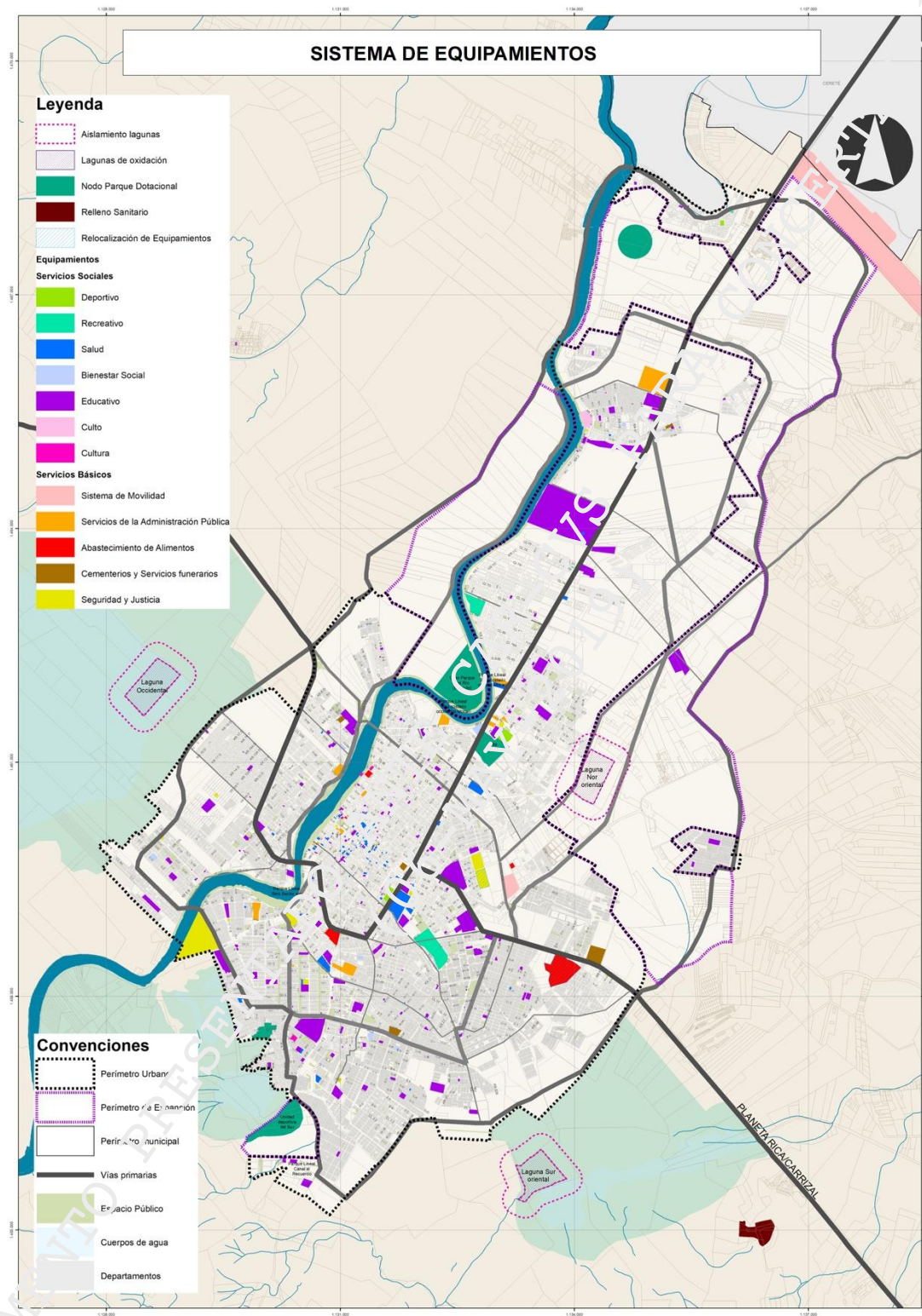
| Escala          | Definición   |
|-----------------|--|
| <b>Regional</b> | Equipamientos que, por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios, capacidad y complejidad de servicios, frecuencia de uso y preeminencia institucional prestan servicios a la región, y generan altos impactos urbanísticos y altos requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura |

|                |   |
|----------------|---|
| <b>Urbana</b>  | Equipamientos que, por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios, capacidad y complejidad de servicios y frecuencia de uso prestan servicios a un amplio territorio de la ciudad; generan altos impactos urbanísticos y requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura. |
| <b>Zonal</b>   | Equipamientos que, por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios, capacidad y complejidad de servicios y frecuencia de uso prestan servicios a la población en un ámbito territorial asimilable a las comunas, generando medianos impactos urbanísticos.                                   |
| <b>Vecinal</b> | Equipamientos de primera necesidad que, por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios y frecuencia de uso atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata, asimilable al barrio, con impactos urbanísticos bajos.                                  |

La clasificación por escalas permite diferenciar normativamente:

- La consideración del suelo para equipamientos como carga general o local, en dependencia de la escala
- Asignación de permanencia del uso dotacional, según el área de suelo
- Definición de medidas de mitigación de impactos urbanísticos.

**Plano 2. Componentes del sistema de equipamientos colectivos**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart



Tabla 11. Organización general del Sistema de Equipamientos en suelo urbano e integración con otros sistemas del POT.

| GRUPOS                             | En suelo urbano y de expansión  | INTEGRACIÓN CON OTROS SISTEMAS |                      |                    |                   |                   |                    |
|------------------------------------|---|--------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                                    |   | Hace parte de la EEP           | Hace parte de la EEC | Hace parte del SEP | Hace parte del SE | Hace parte del SM | Hace parte del SSP |
| Equipamientos Sociales             | Educación   |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
|                                    | Cultura   |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
|                                    | Deporte   |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
|                                    | Recreación  |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
|                                    | Salud   |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
|                                    | Bienestar social  |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
|                                    | Culto   |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
|                                    | Desarrollo comunitario  |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
| Equipamientos de Servicios Básicos | Seguridad ciudadana   |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
|                                    | Defensa y justicia  |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
|                                    | Administración pública  |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
|                                    | Abastecimiento  |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
|                                    | Cementerios y servicios funerarios                                    |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
|                                    | Servicios básicos asociados al sistema de movilidad                   |                                |                      |                    | SI                | SI                |                    |
|                                    | Servicios básicos asociados a sistemas matrices de servicios públicos |                                |                      |                    | SI                |                   | SI                 |
| Equipamientos de Productividad     | Recintos de exposiciones y convenciones                               |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
|                                    | Centros de albergue animal  |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
|                                    | Centros de economía naranja   |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
|                                    |   |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
|                                    |   |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |
| Nodos                              | Nodos de equipamientos  |                                |                      |                    | SI                |                   |                    |

EEP=Estructura ecológica principal. EEC=Estructura ecológica complementaria. SEP=Sistema de espacio público.

SEP=Sistema de equipamientos. SM=Sistema de movilidad. SSP=Sistema de servicios públicos. SDS=Sistema de drenaje sostenible

#### 1.1.2.2 Criterios de localización de Equipamientos

Son criterios de orden espacial y cuantitativo referidos a la ciudad como un todo o a un fragmento de esta (comuna o barrio) para establecer pautas generales para las metas del sistema de equipamientos en el correspondiente Plan Maestro.

La localización de equipamientos, en proyectos sectoriales y mediante actuaciones urbanísticas en los diferentes tratamientos, tendrán en cuenta los siguientes factores:

- Clasificación: Según tipo y escala.
- Modelo de ocupación: La localización de equipamientos se deberá enmarcar en las determinaciones de la norma establecida en el POT y sus instrumentos reglamentarios.

- Demanda poblacional: Definición del número de equipamientos y el área de suelo y construcción necesaria según el número de habitantes y nivel de dotación de los sectores urbanos, a escala de UDP.
- Localización: Definición de criterios para la implantación de equipamientos según la articulación con el sistema de movilidad.
- Suelo: Definición de criterios para la implantación de equipamientos según las necesidades de suelo por tipo de servicio.
- Construcción: Definición de criterios para la implantación de equipamientos según las necesidades de construcción por tipo de servicio.
- Capacidad: Definición de criterios para la implantación de equipamientos según el número de usuarios óptimo.
- Complementariedad: Definición de criterios para la implantación de equipamientos en nodos según la complementariedad de los servicios.

La Administración municipal en cabeza de la secretaría de Planeación Municipal determinará en el trámite de licencias de urbanismo o de reurbanización la destinación en uso y escala de las cesiones para equipamientos, según los anteriores criterios, con base en lo cual el proyecto urbanístico deberá adoptar las medidas de mitigación que sean pertinentes.

En el área urbana y de expansión del Municipio de Montería no se permiten los equipamientos destinados a:

- Cárceles
- Mataderos, frigoríficos o plantas de beneficio animal
- Coso municipal
- Escombreras
- Rellenos sanitarios
- Hornos crematorios en cementerios u otros usos

Los usos no permitidos en suelo urbano deberán reubicarse fuera de la ciudad, en suelo rural o suburbano industrial, cuyo régimen de usos permita estas actividades. Para esto, contarán con un plazo máximo de 5 años, al cabo de los cuales deberán haberse trasladado a zonas compatibles.

Para facilitar la reubicación de estas actividades, los equipamientos donde se ubiquen podrán acogerse al mecanismo de transformación, perdiendo la condición de permanencia, de modo que se habilite el suelo actual para otros usos urbanos compatibles con el entorno.

#### 1.1.2.3 Nodos de Equipamientos

Los nodos de equipamientos permiten articular actividades de equipamientos, principalmente sociales, de escala zonal, urbana o regional, y optimizar su funcionamiento mediante acciones que permitan su complementariedad y con la previsión de usos adicionales que mejoren el funcionamiento del equipamiento y reduzcan el impacto en el entorno. El ámbito de cada nodo de equipamientos será mínimo de 5.000 m<sup>2</sup>.

Bajo la figura de nodos, se podrán concentrar en un mismo predio o predios, distintos tipos de equipamiento, o desconcentrar funciones de un equipamiento en edificaciones en predios

colindantes, y se podrán desarrollar usos complementarios hasta en un 40% del área en suelo o 40% del área construida.

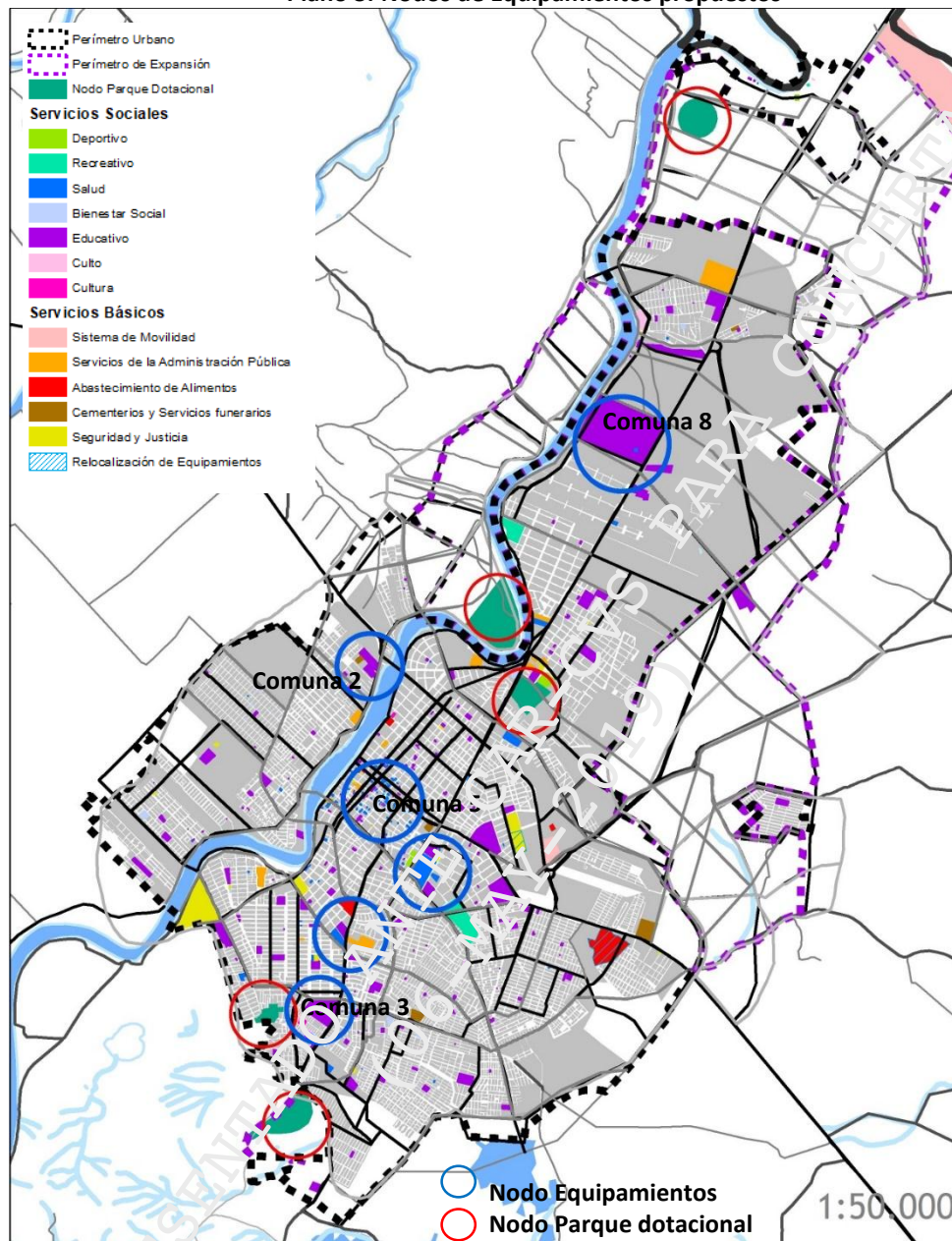
La conformación de Nodos de Equipamientos debe asegurar una relación óptima con el espacio público y la movilidad. Incluyen como mínimo:

1. La realización de un estudio de tráfico que establezca:
  - a. Medidas para aumentar la seguridad vial, tales como zonas 30, cruces seguros, y otras medidas de mitigación del impacto del tráfico
  - b. Adecuación de espacios para flujos peatonales y de bicicleta, según la demanda de los usuarios
  - c. Ordenamiento del tráfico en el área de influencia
  - d. Solución de estacionamientos por las demandas generadas en el nodo, así como zonas de ascenso y descenso, cargue y descargue que no afecten el tráfico de la ciudad; y biciparqueaderos públicos y privados.
2. La posibilidad de prever usos complementarios en la edificación, mismo predio o predios colindantes, hasta el porcentaje antes señalado, los cuales deberán prever las medidas de mitigación que sean del caso e incorporarse en el estudio de tráfico
3. Adecuación del mobiliario y dotación del espacio público del entorno según las características de los usuarios, en especial según su rango de edad (niños, jóvenes, tercera edad).
4. Las demás medidas de mitigación contenidas en las Directrices de Implantación y Regularización definidas en el presente Plan.

Los equipamientos de escala zonal o urbana existentes podrán proponer la conformación de un nodo, con el fin de adelantar acciones de mitigación de impactos y habilitar usos complementarios, hasta en un 40% del área construida o 40% del área de suelo según el procedimiento que se señala en la norma de áreas de actividad.

**El Plan Maestro de Equipamientos** determinará las zonas de concentración de equipamientos donde se requiere un manejo especial del espacio público circundante y el reordenamiento del tráfico bajo los anteriores criterios, y establecerá las condiciones de diseño e intervención de tales nodos, para lo cual tomará como base la siguiente identificación preliminar:

**Plano 3. Nodos de Equipamientos propuestos**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

#### 1.1.2.4 Normas de edificabilidad y uso, generación y permanencia

Se podrán localizar equipamientos de servicios sociales de escala vecinal y zonal en todo el suelo urbano.

De manera general, los equipamientos de escalas zonal y vecinal deberán adecuarse a la norma de edificabilidad del sector y tratamiento en que se encuentren. Los equipamientos de escala urbana y metropolitana deberán atender la norma del área de actividad dotacional, según el tratamiento en que se encuentren. No obstante, mediante la conformación de nodos, podrán aumentar su edificabilidad según la norma de tratamientos.



Los equipamientos permitirán la mezcla con usos complementarios y que apoyen el funcionamiento del uso equipamiento, hasta en un 20% el área construida. En nodos de equipamientos, y en los equipamientos con incentivos de localización en las Actuaciones Urbanas Integrales u Operaciones Urbanas, estos usos complementarios podrán llegar hasta un 40% del área neta de suelo o 40% del área construida. En el cuadro anexo # 7 “Mezcla de usos permitidos en equipamientos y áreas de actividad dotacional” se señalan los usos complementarios permitidos en los equipamientos aislados y en nodos, así como las condiciones para permitir dicha mezcla de usos.

En el tratamiento de desarrollo se deberá prever la cesión de un 8% del área neta urbanizable en suelo para la futura construcción de equipamientos. Cuando el urbanizador construya el equipamiento en el marco de planes parciales, este podrá ser incorporado al reparto de cargas y beneficios, y en todo caso deberá cederlo al Municipio o ejecutarlo en el marco de una asociación público-privada para futura cesión al Municipio.

En procesos de urbanización sin plan parcial, cuando el área de cesión para equipamientos sea inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, la obligación señalada arriba podrá ser cumplida mediante la construcción del equipamiento en una edificación del proyecto o dentro de una misma edificación, siempre que esta edificación sea entregada a administración del Municipio y esté exenta del régimen de propiedad horizontal.

En el resto de los tratamientos urbanísticos y en los polígonos de expansión, se establecerán las cargas urbanísticas para equipamientos en la norma de dichos tratamientos.

Los equipamientos de servicios sociales de escala zonal, urbana y metropolitana, con excepción de Culto, tendrán condición de permanencia del uso dotacional, lo cual significa que el uso principal dotacional no podrá ser variado mediante actos diferentes al POT. Esta permanencia busca:

- Garantizar la conservación de la base existente de equipamientos de la ciudad para la prestación de servicios sociales
- Garantizar la continuidad en la disponibilidad de suelo apto para localizar equipamientos.
- Garantizar la existencia del equipamiento como ordenador de los espacios urbanos y locales.

La administración municipal, en cabeza de la Secretaría de Planeación determinará la tipología de equipamiento a la que se destine la cesión. No podrá destinar las cesiones a culto.

Cuando se destine a servicios sociales, con excepción de servicios básicos o de productividad, tendrá condición de permanencia. Cuando por su área no sea posible la construcción de un equipamiento colectivo, perderá la condición de permanencia en los términos arriba establecidos, y podrá ser objeto de sustitución en concordancia con lo definido en el artículo anterior.

Los equipamientos según la siguiente tabla, existentes a la entrada en vigencia del presente POT, tendrán la condición permanencia hasta tanto se transformen en un uso distinto. En el marco de dicha transformación, les será aplicable el área de actividad urbana integral, y optarán por el tratamiento de renovación y se verán obligados a generar una cesión del 25% de suelo para espacio público en sitio y del 15% de suelo para equipamiento en sitio. Solo se podrá compensar en dinero la cesión para equipamiento, cuando el área resultante de esta cesión sea inferior a 500 m<sup>2</sup>. Cuando

el área de cesión sumada de espacio público y equipamiento sea inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, deberá adecuarse como espacio público.

En cualquier caso, los equipamientos de servicios básicos o de productividad que opten por esta posibilidad deberán prever las acciones de mitigación aplicables para el nuevo uso y las obligaciones urbanísticas del tratamiento aplicable. Los usos que hayan generado afectaciones ambientales sobre la estructura ecológica, el suelo o el recurso hídrico, deberán adelantar un plan de cierre bajo los lineamientos de la autoridad ambiental.

En condición de permanencia, los equipamientos podrán en todo caso optar por mezclar usos, ya sea dentro de la edificación aislada o mediante la conformación de nodos, y bajo las condiciones de mitigación de impactos y nodos aplicables.

Tabla 12. Aplicabilidad de permanencia, transformación y mezcla de usos en equipamientos

| Tipo  | Sub-tipo  | Permanencia<br>escala Z, U, R | Permite<br>Transformación                 | Permite Mezcla de<br>usos* |
|---|---|-------------------------------|---|----------------------------|
| <b>Dotacional de<br/>servicios sociales</b> | Educación formal  | SI                            | NO  | SI                         |
|   | Educación no formal   | SI                            | NO  | SI                         |
|   | Cultura   | SI                            | NO  | SI                         |
|   | Deporte   | SI                            | NO  | SI                         |
|   | Recreación  | SI                            | Sólo predios<br>privados                  | SI                         |
|   | Salud   | SI                            | NO  | SI                         |
|   | Bienestar Social  | SI                            | NO  | SI                         |
|   | Culto   | NO                            | Sólo predios<br>privados                  | SI                         |
| <b>Dotacional de<br/>servicios básicos</b>  | Desarrollo comunitario  | SI                            | NO  | SI                         |
|   | Seguridad Ciudadana   | SI                            | SI  | NO                         |
|   | Defensa y Justicia  | SI                            | SI  | NO                         |
|   | Servicios de la Administración<br>Pública   | SI                            | NO  | SI                         |
|   | Abastecimiento de Alimentos   | SI                            | SI  | SI                         |
|   | Cementerios y Servicios<br>Funerarios   | SI                            | SI  | SI                         |
|   | Servicios básicos asociados al<br>sistema de movilidad                                    | SI                            | SI<br>Según el plan<br>maestro respectivo | SI                         |
| <b>Dotacional de<br/>productividad</b>      | Servicios básicos asociados a<br>sistemas matrices de prestación<br>de servicios públicos | SI                            | SI<br>Según el plan<br>maestro respectivo | NO                         |
|   | Recintos de exposiciones y<br>convenciones  | SI                            | SI  | SI                         |
|   | Centros de albergue animal  | SI                            | SI  | SI                         |
|   | Centros de economía naranja   | SI                            | SI  | SI                         |

Hasta tanto sea adoptado el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico, los equipamientos ubicados al interior de esta área tendrán condición de permanencia, la cual podrá ser variada mediante dicho Plan o permitir mayores grados de mezcla con otros usos, con el objetivo

de diversificar los usos, reforzar la vitalidad del centro de la ciudad y permitir la implementación de intervenciones para la protección y recuperación de los Bienes de Interés Cultural.

Asimismo, los Planes Especiales de Manejo y Protección que se definan sobre equipamientos clasificados como Bienes de Interés Cultural por fuera del Centro Histórico, podrán definir las condiciones de usos y mezclas permitidas en los inmuebles, incluso si difieren de las condiciones establecidas en el cuadro anterior.

#### 1.1.2.5 Criterios de manejo de impactos de los equipamientos

Los equipamientos deberán desarrollar algunas acciones de mitigación de impactos para evitar las alteraciones sobre el entorno urbano y los demás usos compatibles y complementarios del sector en el que se ubica.

Las acciones de mitigación buscan:

- Garantizar la ejecución de obras sobre el espacio público que mitiguen los impactos de la afluencia de usuarios
- Garantizar la ejecución de obras sobre la infraestructura vial para mitigar los impactos sobre la movilidad vehicular
- Garantizar la ejecución de medidas de mitigación de los elementos contaminantes del medio ambiente.
- a) Equipamientos obligados a contemplar acciones de mitigación de impactos:

Los equipamientos de todo tipo con más de 5.000 m<sup>2</sup> construidos o 1 hectárea de suelo, deberán desarrollar las siguientes acciones, las cuales serán verificadas en la licencia de construcción

- b) Acciones sobre el espacio público:
  - Conformar áreas de transición entre el espacio privado y público a través de la generación en el predio de áreas de transición entre el espacio privado y público.
  - Garantizar el uso peatonal de la red de andenes a través de la recuperación de andenes y la intervención del espacio público circundante al proyecto.
- c) Acciones sobre la movilidad:
  - Disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, a través de carriles de acceso para la acumulación de vehículos y la generación en el predio de zona de cargue y descargue.
  - Garantizar la adecuada operación del equipamiento a través de zonas de maniobra vehicular y/o abordaje para taxis.
  - Área de maniobra después de carriles de acceso.
  - Plan de manejo de tráfico: Teniendo en cuenta que la construcción de cualquier edificación de las señaladas puede generar afectaciones en el entorno urbano, se deben realizar las siguientes acciones por parte del interesado para mitigar los impactos negativos en la movilidad.

- Durante la Construcción: Se deberá contar con un plan de manejo de tráfico, aprobado por la Administración Municipal, en el cual se indicará el manejo a realizar para garantizar la continuidad de la circulación peatonal y de biciusuarios en las vías aledañas a la obra; horarios de cargue y descargue de materiales los cuales deberán ser diferentes a las horas picos de la zona, indicando el cierre tipo en caso de ser necesario para esta operación, a realizar en la vía de menor jerarquía vial; manejo del ascenso y descenso de pasajeros en las vías aledañas al proyecto y las rutas de ingreso y salida de los equipos de obra, la cual deberá realizarse por las vías de mayor jerarquía, en los casos en que se requiera el cierre de un carril para el descargue de equipo, este deberá ser en horario nocturno si el proyecto no cuenta con una vía de la malla vial barrial en su entorno.
- Durante la operación: Para el inicio de la operación del proyecto, y como plan de manejo de tráfico, el constructor deberá presentar con anterioridad el análisis técnico que permita determinar las propuestas para atender los siguientes impactos:
  - El ingreso y salida al proyecto deberá realizarse por la vía de menor jerarquía. En caso de que se deba realizar por una vía arterial se deberá realizar por una calzada de servicio del proyecto.
  - Garantizar que no se generen colas sobre los carriles existentes de las vías aledañas del proyecto, por efecto del ingreso vehicular.
  - Garantizar la continuidad de la red peatonal y cicloruta propuesta en las vías aledañas al proyecto.
  - Proponer los puntos de ascenso y descenso de pasajeros.
  - Solucionar los conflictos peatonales que se generen o incrementen por la implementación del proyecto
  - Manejo del cargue y descargue de mercancías al interior del predio en horarios diferentes a los picos esperados.
- En caso de que la propuesta aprobada por la Administración requiera intervención sobre la infraestructura aledaña, el propietario del proyecto deberá contar con los permisos requeridos y las obras ejecutadas y recibidas por el municipio de manera previa al inicio de operación del proyecto.
- Además, para mitigar los impactos que pueda generar la movilidad sobre los diferentes sectores de la ciudad es necesario establecer acciones tales como:
  - Promover y garantizar un transporte público eficiente
  - Garantizar la movilidad sostenible y eficiente en medios no motorizados y hacer el énfasis en la dotación de espacios que faciliten el desplazamiento de los peatones.
- d) Acciones sobre el medio ambiente
  - Controlar la contaminación de suelos por residuos sólidos a través de la generación en el predio de zonas para el manejo de residuos sólidos.



- Controlar los niveles de ruido con medidas tendientes a aislar y/o insonorizar las fuentes de ruido en las edificaciones para garantizar los niveles de presión sonora.

#### 1.1.2.6 Sustitución de zonas de cesión para equipamientos

Las zonas de cesión que hayan sido entregadas al Municipio, destinadas a equipamientos y que al momento de la entrada en vigor del presente Plan no se hayan construido, encontrándose en sectores sin demanda de equipamientos colectivos, podrán ser objeto de sustitución por otras de condiciones equivalentes en valor y con condiciones de accesibilidad y configuración física iguales o superiores; o mediante pago compensatorio al fondo para tal fin.

Para permitir la sustitución, se requerirá concepto favorable previo de la Secretaría Municipal de Planeación y se formalizará mediante acto motivado. La sustitución de zonas de cesión generará la modificación a los planos urbanísticos correspondientes.

#### 1.1.2.7 Programas y proyectos

##### ○ **Proyecto de mejoramiento de la Plaza de Mercado del Sur**

En relación con el deterioro urbano que presenta el sector de la Plaza de Mercado del Sur en la comuna 3, se lleva a cabo el mejoramiento del equipamiento de abastecimiento alimenticio, dentro del cual se busca construir un equipamiento integral de 27.000 m<sup>2</sup> aumentando su tamaño en aproximadamente una hectárea. Con una financiación de \$40.000.000.000 de pesos se busca jalonar la transformación urbana del sector y proveer un espacio especializado para la comercialización y distribución de alimentos en la ciudad.

##### ○ **Proyecto de relocalización matadero municipal**

Debido a los impactos en materia ambiental que ocasiona el emplazamiento del matadero municipal al interior del suelo urbano, en el marco del acuerdo 346 de las determinantes ambientales de la CVS, se señala en el artículo 5 que para el correcto funcionamiento de este equipamiento se debe disponer su emplazamiento por fuera del perímetro urbano a una distancia mínima de 500 m. La relocalización del matadero municipal cumpliría con el objetivo de manejar correctamente la disposición de residuos generados por dicha actividad y disminuir los impactos ambientales y de usos conflictivos al interior del suelo urbano.

La relocalización del matadero municipal deberá hacerse al interior de los polígonos definidos en el plan de ordenamiento territorial como suelos suburbanos, bajo las disposiciones pertinentes frente al manejo de vertimientos y el tratamiento final de residuos líquidos, la protección de las márgenes de ríos, quebradas y humedales según las normas vigentes.

##### ○ **Programa de transformación prioritaria de equipamientos**

Para promover la transformación de equipamientos de servicios básicos cuyo suelo es estratégico para la consolidación del modelo de ocupación, la Administración Municipal adelantará las gestiones con los propietarios de tales predios para promover la transformación mediante la aplicación de los beneficios normativos indicados en el presente plan. Se priorizan las siguientes áreas para acciones de transformación:

- IX Brigada
- Clubes en suelo urbano

○ **Programa de nodos de equipamientos urbanos**

El programa de Nodos de equipamientos tiene como objetivo fomentar la construcción de áreas especializadas inmersas en la red de servicios de la ciudad, que permitan reducir el déficit de equipamientos en las zonas de mayor demanda de la ciudad y acercar a la población a piezas integrales de servicios articulados por el sistema de movilidad y el sistema de espacio público.

Se identifican los siguientes nodos de equipamientos urbanos:

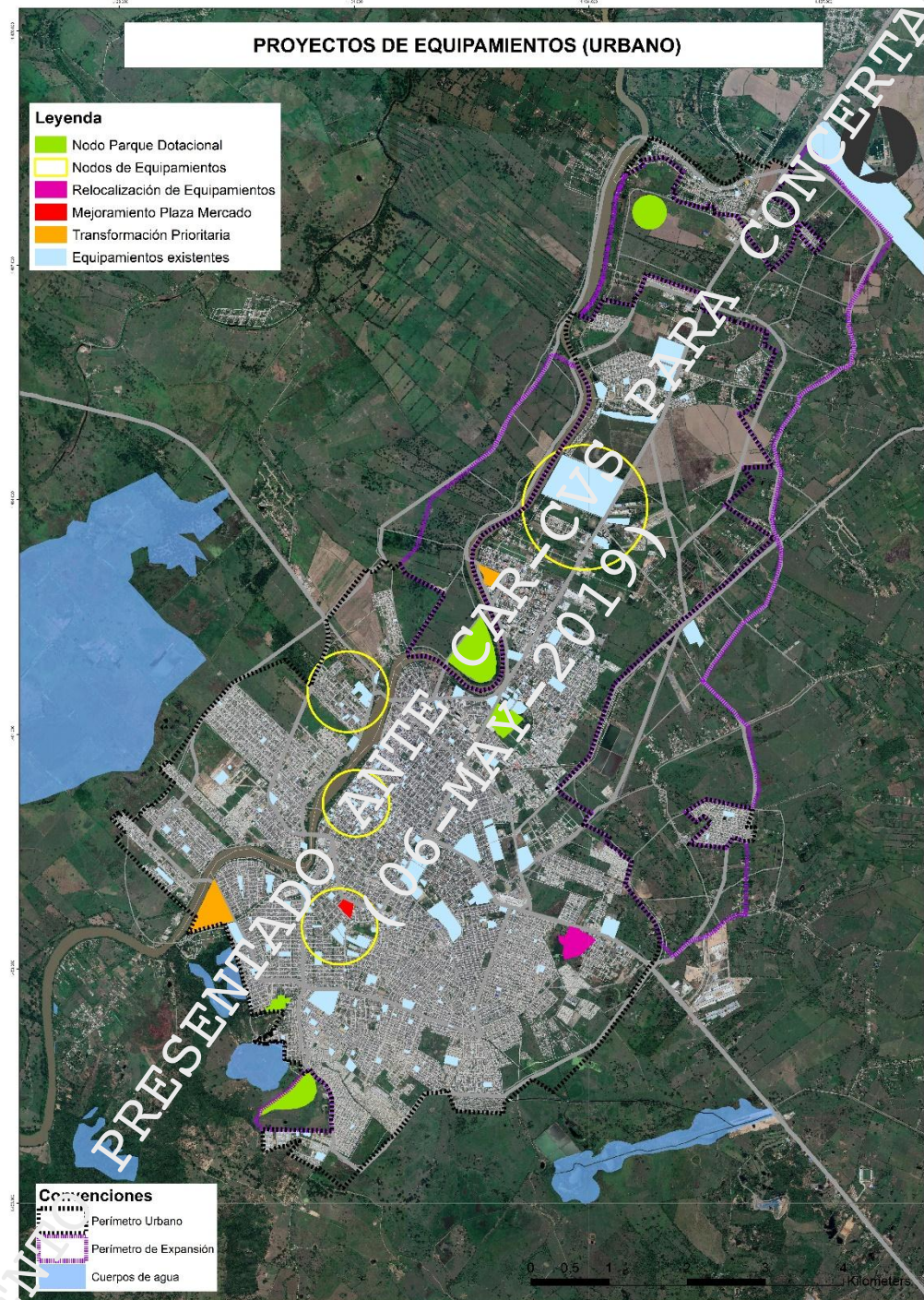
- Nodo de equipamientos Comuna 8: se busca el fortalecimiento de la oferta de equipamientos de servicios sociales alrededor de la Universidad de Córdoba.
- Nodo de equipamientos Comuna 2: se busca consolidar la oferta de equipamientos educativos, así como ampliar la oferta de servicios sociales.
- Nodo de equipamientos Comuna 5: se busca consolidar la oferta de equipamientos del centro de la ciudad, así como ampliar la oferta de servicios aledaños al Hospital San Jerónimo.
- Nodo de equipamientos Comuna 3: se busca ampliar la oferta de servicios sociales alrededor del proyecto de la Plaza de Mercado del Sur, constituyendo el mejoramiento de este equipamiento como un eje estructurante de futuras intervenciones urbanas.

Instrumentos:

El plan maestro de equipamientos desarrollará a profundidad la consolidación de los nodos señalados. En caso de ser necesaria la reconfiguración de las estructuras de soporte territorial como elementos del espacio público, sistemas de vías y servicios públicos; se aplicarán los instrumentos pertinentes según el tratamiento urbanístico y el tipo de intervención asociados a esa pieza de ciudad.

| Programas  | Proyectos   | I | C | M | L |
|--|---|---|---|---|---|
| <b>1. Formulación del Plan Maestro de Equipamientos</b>  | Asociados a la formulación del Plan Maestro de Equipamientos para el área urbana. | I | C |   |   |
| <b>2. Relocalización de equipamientos de alto impacto:</b>   | Relocalización del Matadero Municipal.  |   |   | M |   |
| <b>3. Construcción de nodos de equipamientos</b>   | Nodo de equipamientos Comuna 2  |   |   | M |   |
|  | Nodo de equipamientos Comuna 3  |   |   | M |   |
|  | equipamientos Comuna 5  |   |   |   | L |
|  | Nodo de equipamientos Comuna 8  |   |   |   | L |
| <b>4. Transformación prioritaria de equipamientos:</b> Busca promover la transformación de equipamientos de servicios básicos cuyo suelo es estratégico para la consolidación del modelo de ocupación, la Administración Municipal adelantará las gestiones con los propietarios de tales predios para promover la transformación mediante la aplicación de los beneficios normativos indicados en el presente plan. | IX Brigada  |   |   |   | L |
|  | Clubes en Suelo Urbano  |   |   |   | L |

Figura 5. Proyectos de equipamientos colectivos en suelo urbano



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)



### 1.1.3 SISTEMA DE MOVILIDAD

Corresponde al conjunto de infraestructuras y equipamientos que permiten el desplazamiento y el acceso de la población a los diferentes servicios urbanos de la ciudad, así como la circulación y el intercambio de bienes y servicios.

El Sistema de Movilidad integra de manera eficiente los diferentes modos de transporte que permiten la movilización de personas y carga mediante el uso adecuado de las vías y del espacio público construido en el municipio. Complementado con los centros de actividad logística y los sistemas de control y regulación del tránsito en la ciudad.

#### 1.1.3.1 Componentes del sistema de movilidad

El sistema de Movilidad está compuesto por el **Subsistema vial**, el **Subsistema de transporte y el Subsistema de Control y Regulación del tránsito**. El Subsistema vial a su vez lo componen: i. la malla vial principal y ii. La malla vial alternativa para el uso peatonal y de bici usuarios, las cuales incorporan como alternativa el transporte en Bicicleta y Bici Taxis Eléctricos.

Otro sistema de transporte existente en la ciudad es el fluvial a través del río Sinú. Mediante el uso de planchones se cruza en sentido oriente-occidente-oriente. Esta alternativa de transporte no motorizado existente se podrá complementar con la construcción de ciclopuentes en la zona central que permita el traslado de algunas sedes de la alcaldía al costado occidental de la ciudad.

#### 1.1.3.2 Subsistema vial

El Subsistema vial está compuesto por la infraestructura vial y la infraestructura vial alternativa la cual a su vez está compuesta por la infraestructura peatonal y la infraestructura para bici usuarios que incorporen como alternativa el transporte en Bicicleta y Bici Taxis Eléctricos que se presentan en el Plano número 4.

El uso intensivo por parte de los usuarios de las vías existentes en el municipio hace necesario que se cuente con una jerarquía vial que permita priorizar el uso de la red existente por parte de los usuarios que lo realizan en modos alternativos de transporte y transporte público colectivo, garantizando una correcta articulación con la malla vial propuesta para dar conectividad y accesibilidad a las diferentes zonas del municipio incluyendo las zonas de expansión propuestas.

#### 1.1.3.2.1.1 Clasificación de la malla vial principal

##### 1.1.3.2.1.1.1 Malla vial arterial

Se le llama Malla vial Arterial a la estructura vial del área urbana que, por sus características y funcionalidad, conectan los diferentes sectores de la ciudad, las zonas urbanas con la región y con los municipios cercanos. Su principal función es la de permitir la circulación de altos volúmenes de tránsito a una mayor velocidad y en grandes longitudes. A esta tipología vial corresponden los corredores viales principales que son los tramos viales arteriales que se destinan para la circulación el transporte público SETP.

Tabla 13. Tipos de vía y dimensiones mínimas

| TIPO DE VÍA | ANCHO MÍNIMO |
|-------------|--------------|
|-------------|--------------|



|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>V-1</b>           | Corredores entre 40,00 a 60,00 metros, que será utilizado en anillo perimetral propuestos a desarrollar en los próximos años. |
| <b>V-1 con canal</b> | Cuando existe un cuerpo de agua este se deja al centro  |
| <b>V-1E</b>          | Corredor entre 40,00 a 60,00 metros, con un carril especial para el transporte público.                                       |
| <b>V-2</b>           | Corredor entre 30,00 a 40,00 metros.  |
| <b>V-2E</b>          | Corredor entre 30,00 a 40,00, con un carril especial para el transporte público   |
| <b>V-3</b>           | Corredor entre 25,00 a 30,00 metros   |
| <b>V-3E</b>          | Corredor entre 25,00 a 30,00 metros con transporte público.   |

Fuente: Consultoría DyGT Walmart, (2018)

#### 1.1.3.2.1.1.2 Malla vial Colectora:

La malla vial colectora es la red que articula y conecta la malla vial arterial con la malla vial local, se construye para permitir el acceso a escala zonal y sirve como alternativa de circulación, incluye corredores con carriles de uso mixto.

Tabla 14. Tipos de vía y dimensiones mínimas

| TIPO DE VÍA | ANCHO MÍNIMO  |
|-------------|---------------|
| <b>V-4</b>  | 14,99 a 25,00 |
| <b>V-5</b>  |               |
| <b>V-6</b>  |               |
| <b>V-3E</b> |               |

Fuente: Consultoría DyGT Walmart, (2018)

Su sección la componen calzadas bidireccionales y andenes laterales; en algunas de ellas, por condiciones de tráfico, se construye el separador central y la ciclorruta.

En sectores por desarrollar, la malla vial colectora será construida por el urbanizador responsable, bajo las especificaciones que determine la administración municipal, y cedida al municipio para su administración y mantenimiento.

#### 1.1.3.2.1.1.3 Malla vial local:

Son los corredores de menor jerarquía que se ubican al interior de los sectores residenciales o comerciales y permiten la accesibilidad a escala local en las diferentes zonas de la ciudad en articulación con las otras mallas viales.

Los anchos mínimos de calzada en corredores bidireccionales serán de 7,00 metros y de 4,00 metros en calzada unidireccional, con andenes laterales de 2.00 metros como mínimo. La sección transversal de estos corredores se encuentra entre 6,00 y 14,99 metros.

Tabla 15. Tipos de vía y dimensiones mínimas

| TIPO DE VÍA | ANCHO MÍNIMO       |
|-------------|--------------------|
| <b>V-7</b>  | Entre 4.00 y 14.99 |
| <b>V-8</b>  |                    |
| <b>V-9</b>  |                    |

Fuente: Consultoría DyGT Walmart, (2018)

#### 1.1.3.2.2 Clasificación de la malla vial alternativa

La malla vial alternativa está compuesta por las vías con sección menor a los 9,00 metros habilitadas únicamente para el no motorizado (bicicletas y peatones).

Montería cuenta con aproximadamente 70 kilómetros de Ciclorrutas (30 construidos y 40 propuestos).

#### 1.1.3.2.2 Propuestas y directrices para el Sistema vial

La propuesta del plan de ordenamiento territorial para la malla vial se centra en los siguientes ejes.

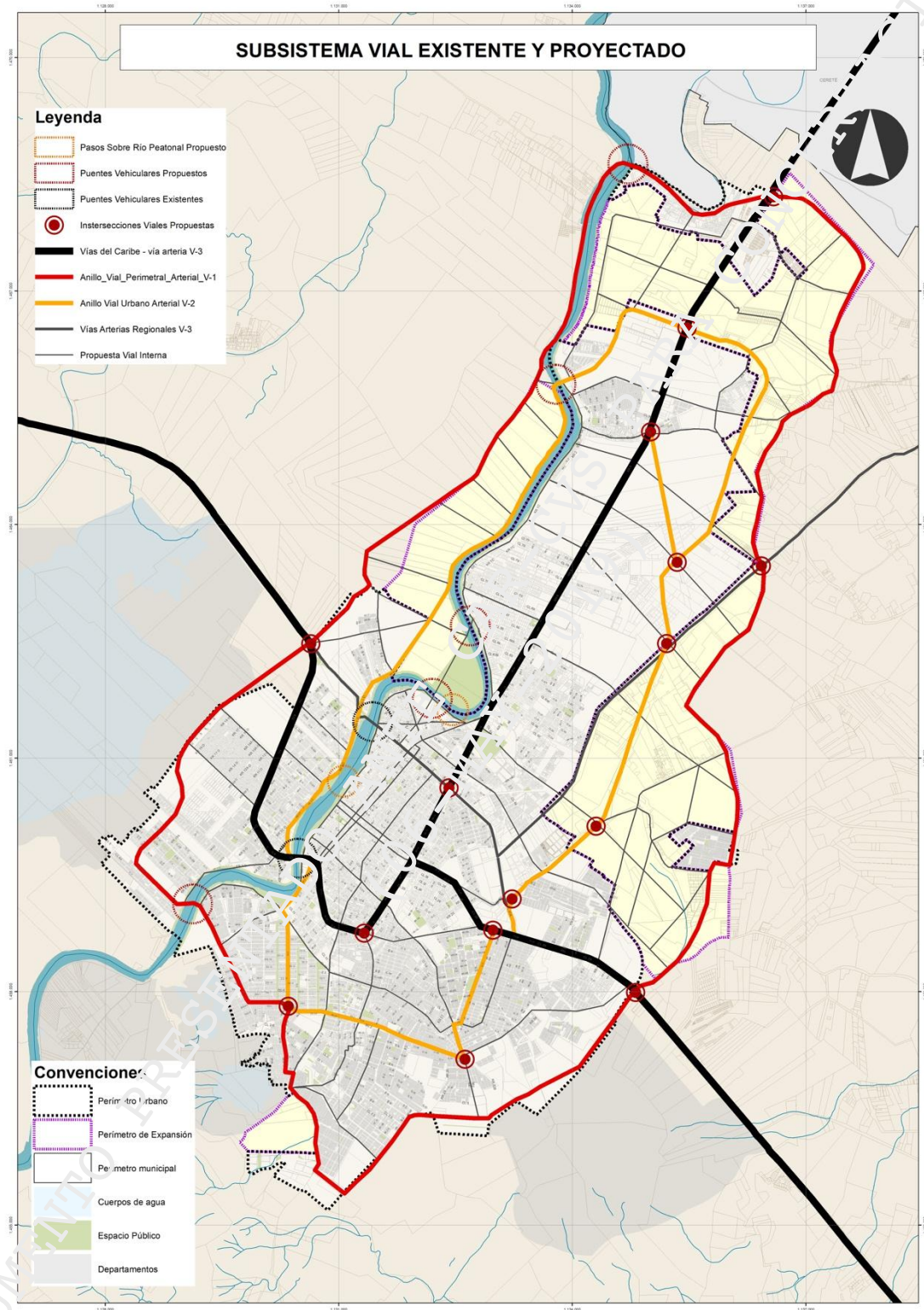
- Desarrollo vial y directrices de diseño
- Controles ambientales
- Elementos y manejo de los perfiles viales
- Red de estacionamientos públicos
- Red de ciclorrutas
- Reservas viales

##### 1.1.3.2.2.1 Propuesta de desarrollo de la malla vial

El plano 4 presenta la propuesta de desarrollo de la malla vial arterial y colectoras de la ciudad:

- **Anillo perimetral. Vía arteria tipo V-1: Entre 40,00 y 60,00 metros de ancho.** La conexión de Montería con la región y los municipios aledaños requiere de un anillo vial con unas especificaciones superiores al existente. Este anillo podrá ser construido por el municipio con la colaboración del departamento de Córdoba y la nación, pues responderá a necesidades de conectividad supramunicipales.
- **Anillo urbano como vía arteria tipo V-2: Entre 30,00 y 40,00 metros de ancho.** A Teniendo en cuenta que la movilidad existente no tiene capacidad para soportar el tráfico de la ciudad, se propone un anillo que conectará el norte, sur, oriente y occidente de la ciudad. Compuesto por una vía que podrá ser alimentada por las vías colectoras existentes y aquellas originadas por procesos de urbanización.
- **Malla vial colectoras propuesta, vías tipo V-4, V-5 y V-6 con anchos que varían de 25,00 a 15,00 metros.**

## Plano 4. Subsistema Vial Propuesto



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

### **Directrices de diseño de la malla vial**

- Distribución de las Secciones Transversales de la Vía: La distribución de las secciones viales se realizará garantizando la operatividad y funcionalidad de los diferentes modos de transporte que confluyen al tramo vial incluyendo el tránsito no motorizado, peatones, transporte público -SETP, transporte de carga y transporte privado.
- Algunos corredores viales podrán compartir espacio con elementos del espacio público y con canales que se puedan ubicar en la zona.
- Para consolidar la estrategia de ordenamiento territorial en el centro de la ciudad se podrá modificar la vocación de algunos corredores viales, bajo la metodología de diseño orientada al transporte sustentable “DOTS”, integrando proyectos de diseño urbano e infraestructura para la movilidad que incluyan componentes de espacio público, ambientales, de estacionamiento y transformaciones físicas que inviten a la participación e integración de los usuarios de estos espacios.
- Estas transformaciones integran procesos desde la gestión social, urbanísticos, paisajísticos, de movilidad, de seguridad vial, financieros, ambientales y socio económicos.
- A partir de los estudios particulares, en corredores de la malla vial colectora y la malla local ya construida, se podrán incorporar paseos peatonales y/o ciclorrutas que permitan proveer una conectividad e integralidad de los modos de transporte.

### **Competencias en la ejecución del subsistema vial**

- Malla vial arterial. Las vías de la malla arterial serán programadas, desarrolladas y construidas por la Administración municipal, de acuerdo con el programa de ejecución, y en coherencia con la Estrategia de Ordenamiento Territorial del presente Plan. En áreas donde su desarrollo se ejecute por algunos de los instrumentos de planeación su ejecución hará parte de las cargas generales.
- La malla vial colectora: En los procesos de urbanización o reurbanización deberá ser construida y cedida al municipio por parte del urbanizador responsable, ajustándose a las especificaciones técnicas establecidas para la administración municipal.
- La malla vial local: Al igual que la malla vial colectora en el proceso de urbanización o reurbanización deberá ser construida y cedida al municipio por parte del urbanizador responsable, ajustándose a las especificaciones técnicas establecidas para la administración municipal.

#### **1.1.3.2.2.2 Control ambiental**

Son franjas de cesión, no edificables y de uso público. Se definen con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por éstas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición, en los términos definidos por el artículo 2.2.5.1.5.12 del decreto 1076 de 2015. Son exigibles en sectores que se encuentran sin desarrollar urbanísticamente o que corresponden al tratamiento de renovación urbana y que cuenten con frente a vías tipo V-1, V-1 E, V-2, V-2E, V-3, V-3E y pares viales

Su ancho es de 10,00 metros en aquellas vías que se configuran en sectores en desarrollo y de 5,00 en sectores desarrollados que responden al tratamiento de renovación. En vías que se constituyen en pares viales su ancho será de 2,50 metros al costado de cada uno de los corredores.

Los Controles Ambientales no hacen parte de la sección trasversal de la vía, sin embargo, si se extienden a los costados de las vías arterias y principales.

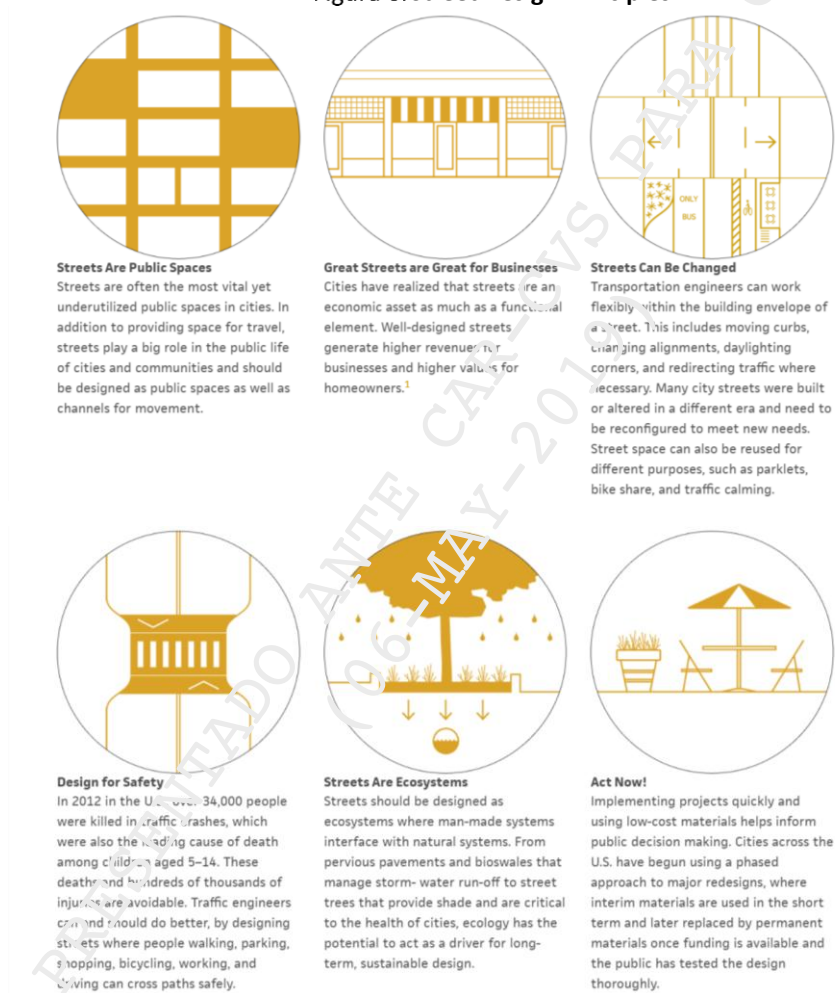


### 1.1.3.2.2.3 Elementos y manejo de los perfiles viales

Para el manejo de los perfiles viales se definen los siguientes principios, a partir de la Guía de Diseño de Calles Urbanas de NACTO<sup>1</sup>:

- Las calles son espacios públicos
- Las calles verdes son buenas para la actividad económica
- Las calles se pueden transformar
- Se debe diseñar para la seguridad vial
- Las calles son ecosistemas

Figura 6. Street Design Principles



Fuente: <https://nacto.org>

Los enfoques recientes sobre manejo de perfiles viales se orientan a la conformación de Calles Completas, definidas estas como “calles para todos. Están diseñadas y operadas para permitir el acceso seguro para todos los usuarios. Peatones, ciclistas, conductores y usuarios de transporte público de todas edades y habilidades pueden moverse por y a través de una calle completa. Las

<sup>1</sup> Urban Street Design Guide de National Association of Citi Transportation Officials. <https://nacto.org>

Calles Completas lo hacen fácil cruzar la calle, caminar a las tiendas y andar en bicicleta al trabajo. Permiten que los autobuses corran a tiempo y que sea seguro para que la gente camine hacia y desde las estaciones (...)” (Smarth Growth America). Se ofrece como una visión contraria a la calle diseñada en función del vehículo, como una calle diseñada para todos los usuarios con perspectiva de seguridad vial y democracia urbana, lo que significa considerar a todos los usuarios que van a hacer uso de la vía, según la función y modos que cada calle incorpora.

Este enfoque del manejo de los perfiles viales en la ciudad de Montería persigue como objetivos:

- Mejorar la seguridad vial
- Hacer vías atractivas para caminar y usar bicicleta mediante arborización y calidad de espacios
- Apoyar la reducción de emisiones, por cuenta de los modos no motorizados
- Apoyar la integración comunitaria y la actividad urbana
- Generar los espacios para los modos de transporte no motorizados, públicos y colectivos que mejoren la movilidad urbana
- Implementar medidas de mitigación de efectos del cambio climático, incorporando infraestructuras verdes (sistemas urbanos de drenaje sostenible, superficies permeables, vegetación).

**Figura 7. Modelo de calle completa con infraestructura verde**



Fuente: <https://nacto.org>

En el contexto de Montería, el logro de los anteriores objetivos requiere de un manejo flexible de los perfiles, que reconozca la diversidad de anchos viales, la necesidad de mejorar la caminabilidad, la incidencia de las lluvias y la necesidad de optimizar el sistema de drenaje urbano, por lo cual se opta por un enfoque de manejo del perfil mediante franjas funcionales<sup>2</sup>, que en el marco del Plan Maestro de Espacio Público pueden ser adaptables a las necesidades del entorno, sin que signifique esto una discontinuidad de la malla vial ni de los anchos de las reservas viales, sino por el contrario, el reconocimiento de la necesidad de asegurar la continuidad de todas las franjas, según la función de cada vía.

<sup>2</sup> Sobre el concepto de franjas funcionales, consultar la Cartilla de Andenes Decreto 308 de 2018 de Bogotá.

Los perfiles viales son las formas de organización de los elementos que permiten el desplazamiento funcional, confortable y seguro de personas y/o vehículos. Se clasifican según la dimensión de la sección total (con excepción de la franja de control ambiental) y se diseñan mediante franjas funcionales cuya distribución se señala de manera indicativa más adelante.

Las franjas funcionales que componen el perfil vial son, como mínimo:

1. Franja de circulación peatonal, la cual deberá tener un ancho mínimo de 2.00 m. en los nuevos desarrollos y en proyectos de renovación urbana. En la ciudad consolidada, el Municipio podrá reconfigurar el perfil vial para aumentar el espacio de circulación peatonal según el Plan Integral de Medios No Motorizados y la norma técnica colombiana para accesibilidad universal.
2. Franja de mobiliario y paisajismo, la cual permite la ubicación de vegetación, señalización, mobiliario, elementos de acceso a predios y/o elementos de servicios públicos. Acompaña siempre la franja de circulación peatonal y debe estar dotada para generar condiciones de seguridad y confort para los usuarios.
3. Franja de circulación vehicular o carril, la cual se destina al tránsito de vehículos de manera exclusiva, mixta, preferencial o compartida, para la circulación de vehículos privados, transporte público y/o carga. Su diseño responde a las necesidades de los tipos de vehículo y la clasificación de la vía. Incluyen los elementos de señalización y medidas de manejo del tráfico que mejoren la seguridad vial. Para vehículos privados se define un ancho mínimo de carril de 3.00 m., y para vehículos de transporte público y de carga un ancho mínimo de carril de 3.25 m.
4. Franja de bicicleta, destinada a la circulación de bicicletas, la cual puede disponerse como un carril segregado, bici carril demarcado en la calzada o desarrollarse de manera compartida dentro de la franja de circulación vehicular. Su localización como ciclorruta en andén se permite únicamente en canales, parques lineales y ciclorrutas existentes. El ancho mínimo del carril será de 1.50 m.
5. Franjas de segregación, las cuales permiten la segregación de los diferentes usuarios con el fin de mejorar la seguridad vial y permitir un funcionamiento óptimo de la vía.
6. Intersecciones, dispositivos viales en los que dos o más carreteras se encuentran ya sea en un mismo nivel bien en distintos, produciéndose cruces y cambios de trayectorias de los vehículos que por ellos circulan.
7. Pasos Peatonales Seguros, es el conjunto de espacios peatonales a nivel y desnivel, que hacen parte del Sistema de movilidad y que cumplen con la función de conectividad peatonal y de medios no motorizados. Su función dentro del Sistema de Movilidad es articular el Subsistema Vial y de Transporte con los demás sistemas urbanos y con las actividades urbanas.
  - a. Pasos peatonales seguros a nivel: Son espacios adecuados para la movilidad peatonal, que conectan transversal o longitudinalmente los principales centros de actividad local, bajo conceptos ambientales, de seguridad, en óptimas condiciones de infraestructura y conectividad.

Los pasos peatonales a nivel pueden ser:

- Los que conectan transversalmente diferentes actividades comerciales.
- Los que conectan los diferentes modos de transporte con los equipamientos.
- Los que conectan las zonas locales con los equipamientos de la zona.
- Los que se generan como islas peatonales donde confluye con varios corredores, en sectores con la misma actividad económica.
- Los que se generan en la parte externa del área urbana.

- b. Pasos peatonales seguros a desnivel, son infraestructuras elevadas y diseñadas para el paso de los peatones y los ciclo usuarios puedan pasar los cuerpos de agua, vías de alto tráfico o valles en las montañas. La vía atraviesa de un lado al otro de forma segura y sin interferir el cuerpo de agua o los corredores con alto tráfico.

Además de lo anterior, se podrán desarrollar franjas para estacionamiento en vía o zonas azules, así como franjas o carriles de desaceleración según el plan maestro de movilidad y las medidas exigidas por las directrices de implantación y regularización según los usos. Asimismo, los perfiles viales podrán contener espacios y elementos de apoyo al transporte público y a los sistemas públicos de transporte alternativo.

El diseño y disposición de las franjas del perfil vial deberá asegurar la funcionalidad, confort y seguridad de los usuarios, priorizando en orden: 1º) peatones, 2º) ciclistas y usuarios de transporte público, 3º) usuarios de transporte de carga y vehículos privados. Esta prioridad en todo caso se implementa según las necesidades de los usos principales de las áreas urbanas.

Todo perfil vial que se diseñe e implemente deberá contener como mínimo franjas de circulación peatonal y de paisajismo y mobiliario.

Las vías existentes podrán reconfigurar su perfil vial con el fin de aumentar el espacio de circulación peatonal y/o para bicicletas según el Plan Integral de Medios No Motorizados, así como para generar espacios de encuentro y permanencia como plazoletas o parques de bolsillo

El diseño e implementación de perfiles viales deberá asegurar la generación de arborización, con interdistancias óptimas para la generación de sombra que serán establecidas por el manual de diseño de espacio público y las especies que define el manual de arbolado urbano vigente. Asimismo, deberán integrar los canales pluviales al diseño del perfil cuando exista dicho elemento, habilitándolos como ejes de espacio público e implementando tecnologías de sistemas urbanos de drenaje sostenible como estrategia de retención de aguas lluvias y prevenir la recarga de los canales con escorrentías superficiales.

Las medidas acá señaladas serán desarrolladas a detalle por el Plan Maestro de Espacio Público y/o el Manual de Diseño de Espacio Público, en articulación con el Plan Maestro de Movilidad y el Plan Integral de Medios No Motorizados.

A continuación, se encuentran algunos perfiles viales que se pueden desarrollar en los diferentes sectores de la ciudad como malla vial arterial (Ver especificación técnica de los perfiles de las mallas viales arteriales, colectoras y locales en el anexo # 5)



Figura 8. Perfil Vial Arterial V-1 con canal

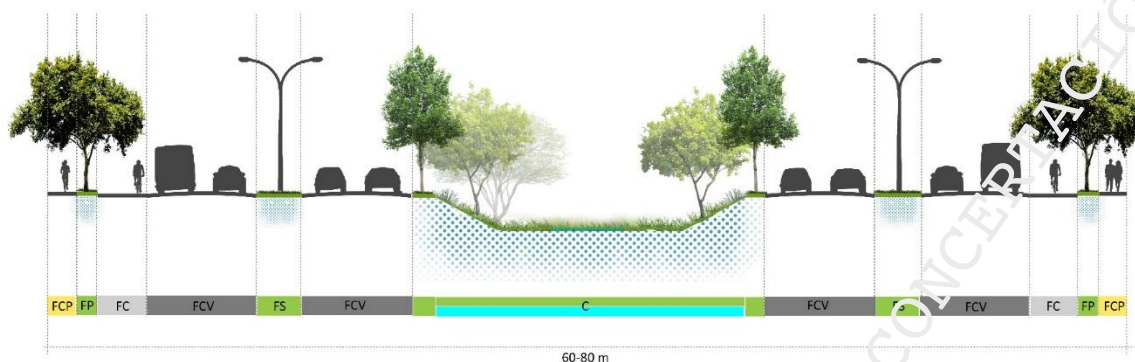
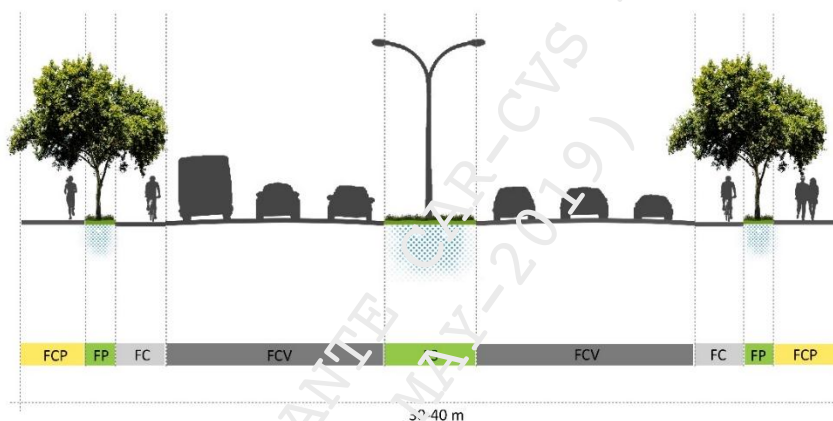


Figura 9. Perfil Vial Arterial V-2



FCP= Franja de circulación peatonal

(Mínimo 2,00 m)

FC= Franja de Ciclorruta

(Mínimo 3,50 m)

FCV= Franja de circulación Vehicular

(Carriles entre 3,30- 3,50 m)

FP= Franja de paisajismo y mobiliario

FS= Franja de Segregación

C= Canal

Fuente: Consultoría DYGT Walmart (2018)

#### 1.1.3.2.2.4 Red de estacionamientos públicos.

##### 1.1.3.2.2.5 Definición de red de estacionamientos Públicos

La red de estacionamiento públicos la componen todos los estacionamientos abiertos al público; los estacionamientos de propiedad pública, privada o mixta desarrollados fuera de vía en edificaciones apropiadas para tal fin; los estacionamientos fuera de vía vinculados a usos comerciales, de servicios y equipamientos de diferentes niveles de capacidad con ingreso permitido al público; las zonas de espacio público destinadas a estacionamiento; los estacionamientos de propiedad pública del

municipio; los estacionamientos que hacen parte de intercambiadores modales y los estacionamientos en vía señalizados por las autoridades municipales. Acogiendo lo descrito por el Acuerdo 030 del 9 de agosto de 2017 “Por medio del cual se establece el Plan Maestro de Estacionamiento y tarifas de estacionamiento en vía y fuera de vía en el centro y norte de la ciudad de Montería” se señalan a continuación algunos de los aspectos más importantes del estacionamiento en vía previstos en el Plan Maestro:

#### 1.1.3.2.2.5.1 Estacionamientos en vía

**Aspectos Generales:** Los estacionamientos en vía siempre serán para servicio enteramente PÚBLICO y en ningún caso podrán cerrarse, aislarse o ser apropiados por propietarios privados, edificios, entidades o demás instituciones que en su proximidad se encuentren o se arroguen la exclusividad de su uso; salvo disposición expresa y temporal de la administración municipal.

De acuerdo con su disposición con respecto a la longitudinal de la calzada en la cual se encuentran, los estacionamientos en vía pueden ser en línea, llamados también en paralelo, o en batería. Estos últimos solamente podrán darse en lugares donde la sección de la vía sea lo suficientemente amplia para poder acomodar los vehículos, prefiriendo en la mayoría de los casos la disposición en línea.

El estacionamiento en vía genera, necesariamente, un impacto sobre el tráfico y una natural ralentización del mismo debido a las maniobras de parqueo. Es entonces que se deberán tener en cuenta los anchos de las áreas de circulación vehicular para minimizar el impacto negativo sobre el flujo de la vía.

Finalmente, el estacionamiento en vía puede darse en uno o en ambos costados de la respectiva calle, de acuerdo con las dimensiones, la necesidad, el tráfico y el sentido de circulación de la vía.

#### 1.1.3.2.2.5.1.1 Clasificación y localización zonas de estacionamiento en vía

Tabla 16. Clasificación y localización zonas de estacionamiento en vía

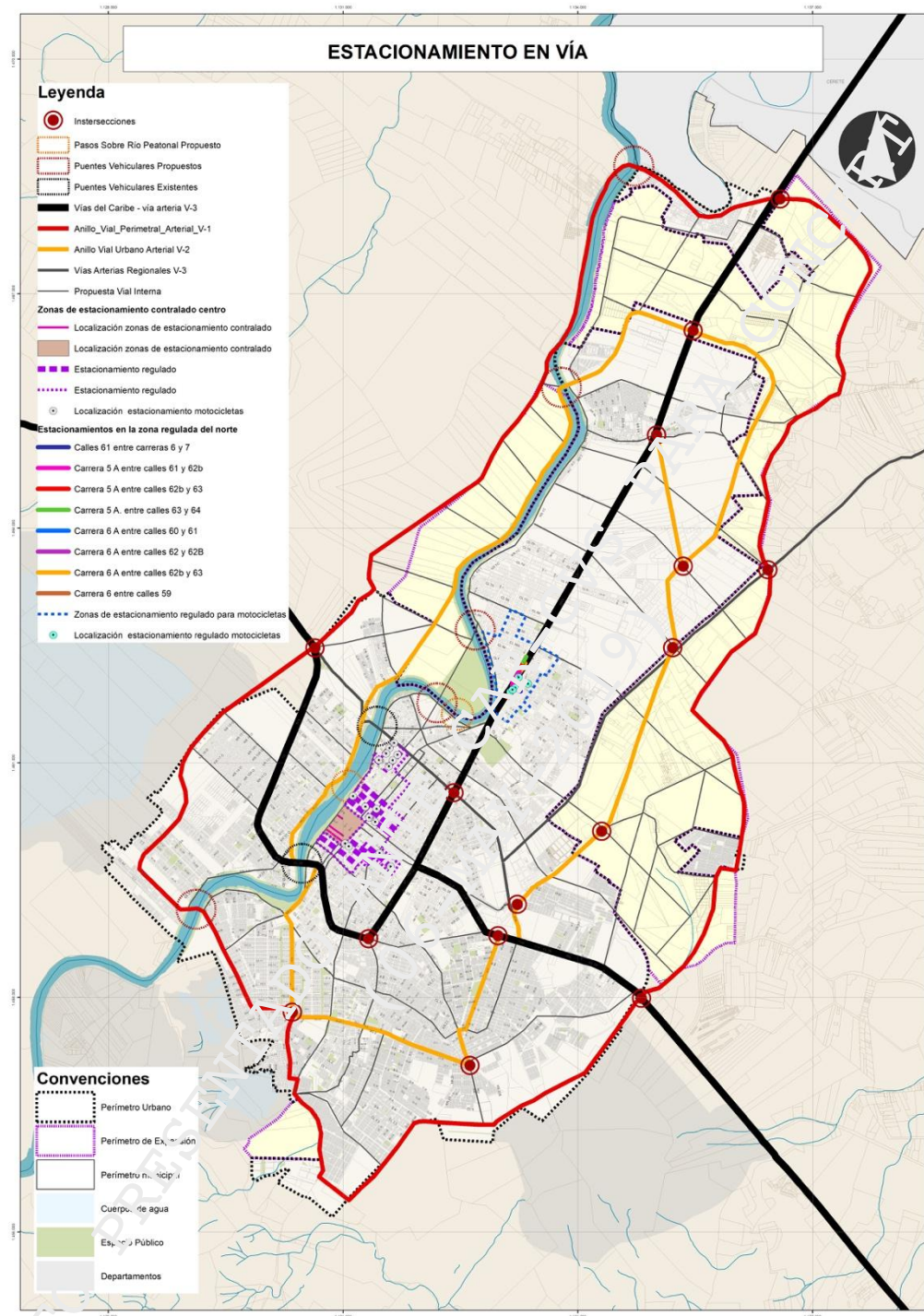
| Clasificación zonas de estacionamiento en el centro  |  |
|--|--|
| En el centro de la ciudad de Montería se establecerán dos tipos de zonas de estacionamiento dependiendo de la localización de las mismas |  |
| Tipo 1   | Tipo 2   |
| corresponde al microcentro y son denominadas zonas de estacionamiento controlado   | corresponde al estacionamiento regulado, la cual se aplicará a la zona comercial y de servicios del centro   |
| Ubicadas entre la Calle 24 y la Calle 30 entre carreras 1 y 5.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desde la calle 22 hasta calle 24 entre carreras 1 y 8</li> <li>• Desde la calle 24 hasta la calle 26 entre carreras 5 y 9</li> <li>• Desde la calle 27 hasta la calle 28 entre carreras 5 y 12</li> <li>• Desde la calle 30 hasta la calle 34 entre carreras 1 y 9</li> <li>• Desde la calle 34 hasta la calle 38 entre carreras 1 y 5</li> <li>• Desde la calle 38 hasta la calle 41 entre carreras 1 B y 3</li> </ul> |

| Localización zonas de estacionamiento controlado del centro  | Localización zonas de estacionamiento regulado en el centro   |   |
|--|---|---|
| Calle 25 entre 1 y 2<br>Calle 25 entre 2 y 3<br>Calle 25 entre 3 y 4<br>Calle 25 entre 4 y 5<br>Calle 26 entre 1 y 2<br>Calle 26 entre 2 y 3<br>Calle 26 entre 4 y 5<br>Calle 28 entre 1 y 2 | Estacionamientos para autos en línea o paralelos a la vía:  | Estacionamiento para autos en bahías existentes:  |
|  | Calle 23 entre carreras 1 y 8<br>Calle 25 entre carreras 5 y 9<br>Calle 26 entre carreras 5 y 9<br>Calle 27 entre carreras 7 y 12<br>Calle 31 entre carreras 1 y 9<br>Calle 32 entre carreras 1 y 9<br>Calle 33 entre carreras 1 y 6<br>Calle 34 entre carreras 1 y 5<br>Carrera 2 entre Calle 37 y Calle 41<br>Carrera 1 B entre Calle 37 y Calle 41 | Calle 27 entre carreras 7 y carrera 12<br>Carrera 8 entre Calles 26 y 27<br>Calle 27 y 28 con carrera 8 |

| Definición zonas de estacionamiento regulado del norte  |
|---|
| <p>En la zona norte de la ciudad se establecerán zonas de estacionamiento regulado en el área delimitada por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Calle 53 entre carrera 2 y carrera 8</li> <li>• Calle 56 entre carrera 2 y carrera 9</li> <li>• Calle 57 hasta 63 entre carrera 2 y carrera 8</li> <li>• Calle 63 hasta la calle 65 entre carrera 4 y avenida circunvalar</li> <li>• Calle 65 hasta la calle 69 entre Carrera 4 y avenida circunvalar</li> </ul> |

| Localización zonas de estacionamiento regulado del norte |  |   |
|--|--|---|
| Estacionamiento paralelo en la vía                       | Estacionamiento en bahías existentes:  | Estacionamiento de motocicletas en bahías existentes  |
| Calle 62 entre carreras 7 y 8                            | Carrera 6 entre calles 59<br>Carrera 6 A entre calles 60 y 61<br>Calles 61 entre carreras 6 y 7<br>Carrera 6 A entre calles 62 y 628<br>Carrera 6 A entre calles 628 y 63<br>Carrera 5 A entre calles 61 y 628<br>Carrera 5 A entre calles 628 y 63<br>Carrera 5 A. entre calles 63 y 64 | Calle 60 Carrera 6 A.<br>Calle 60 y 61 con carrera 6 A.<br>Calle 61 Carrera 6 A.<br>Calle 62 y 628 Carrera 6 A.<br>Calle 62 Carrera 7 y 8 |

## Plano 5. Estacionamientos en Vía



Fuente: Consultoría DyGT Walmart a partir de Acuerdo 30

Según el acuerdo 030 de 2017 los sitios de estacionamiento en vía permitidos son los del plano anterior y cualquier modificación que se requiera hacer, debe ser soportada con estudios y pasar por el concejo para hacerle el ajuste respectivo al acuerdo.



- **Modificación zonas de estacionamiento controlado y regulado:** La autoridad de tránsito y transporte de: montería podrá extender y reducir la delimitación de las zonas de estacionamiento controlado y regulado en el centro y norte de la ciudad. Así como establecer nuevas zonas de estacionamiento regulado y controlado en otros sectores de la ciudad sustentada en los respectivos estudios técnicos.

De igual forma podrá agregar, modificar, o eliminar las zonas de estacionamiento regulado y controlado teniendo en cuenta los cambios en la demanda y oferta de parqueaderos fuera de vía, las condiciones de flujo vehicular en las vías y la eliminación de bahías de estacionamiento por obras de reconstrucción y/o recuperación de espacio público.

- **Sistema de zonas de estacionamiento controlado y regulado:** la administración, control y explotación del estacionamiento en vía en el casco urbano de Montería, se hará mediante la implementación de un Sistema de zonas de estacionamiento regulado y controlado en vía pública.

El alcalde municipal determinará el mecanismo de implementación y funcionamiento del sistema de estacionamiento regulado y controlado sobre vía pública de conformidad con las disposiciones legales vigentes y previa aprobación del concejo municipal. El Sistema de estacionamiento regulado y controlado estará supervisado por la autoridad de tránsito y transporte, quien velará por su estricto funcionamiento, de acuerdo a la reglamentación establecida para este fin y garantizará el apoyo de la policía de tránsito dentro de su jurisdicción.

- **Destinación de los recursos provenientes del Sistema de Estacionamiento regulado y controlado:** De acuerdo con el artículo 28 de la LEY 305 DE 1993 *“Por la cual se dictan disposiciones básicas sobre el transporte, se redistribuyen competencias y recursos entre la Nación y las Entidades Territoriales, se reglamenta la planeación en el sector transporte y se dictan otras disposiciones”* se definen las Tasas de derechos de parqueo sobre las vías públicas que podrán establecer los Municipios, y los Distritos, y los impuestos que desestimen el acceso de los vehículos particulares a los centros de las ciudades.

Adicionalmente, de conformidad con lo establecido en el Artículo 33 de la ley 1753 de 2015, un porcentaje de los ingresos del sistema de estacionamiento regulado y controlado será destinado como un mecanismo de financiación para contribuir a la sostenibilidad económica del Sistema Estratégico de Transporte Público de Montería, el cual será definido mediante Acuerdo municipal.

La zona de estacionamiento debería estar demarcada desde una distancia mínima de 10 metros con respecto a la intersección más cercana, o a 5 metros del vado peatonal, en procura de evitar conflictos con el tráfico y el cruce de peatones. Para evitar que esa zona sea ocupada por las malas prácticas de conductores, para estacionar, dejar y recoger pasajeros, descargar, entre otras situaciones, se recomienda ubicar ahí mobiliario urbano, como jardineras móviles, barreras tipo bolardo o barandas, o inclusive estacionamiento para bicicletas o plataformas que ensanchen la zona de ocupación peatonal.

- **Señalización y demarcación:** La señalización vertical se refiere principalmente a las placas y tableros fijados a postes, en la acera y al borde de la vía, con el fin de prevenir, restringir o informar al conductor o viandante. De manera general, deberá utilizarse el mismo tipo de señalización reglamentado y definido en el Manual de Señalización Vial vigente en el país.

Las señales pueden ser reglamentarias con respecto a los anchos máximos de los vehículos permitidos en esa zona azul y los tiempos máximos permitidos para estacionar.

Igualmente, pueden tratarse de señales informativas con respecto a la localización de cupos de estacionamiento para discapacitados y datos sobre la cantidad máxima de cupos disponibles en esa zona azul estacionamiento o sobre las tarifas aplicables por tiempo y tipo de vehículo.

La señalización horizontal se refiere a las líneas, marcas y símbolos hechos con pintura sobre el piso y la superficie de rodamiento del estacionamiento. En éstas se demarcan los cajones de parqueo, las flechas de sentidos de circulación, las zonas de estacionamiento de discapacitados y los pasos peatonales. De igual forma, deberá utilizarse el mismo tipo de señalización reglamentado y definido en el Manual de Señalización Vial vigente en el país.

La principal señalización horizontal presente en los estacionamientos es la que demarca los cajones de parqueo. Para tal fin se deberán pintar en líneas blancas de 10 cm de ancho mínimo, evitando invadir los espacios para peatones y rampas para discapacitados.

Para indicar los sentidos de circulación del tránsito se utilizan como señal reglamentaria las marcas de pavimento en forma de saeta denominadas flechas. La colocación de las flechas debe ser a 2,50 m antes de las esquinas en el circuito del parqueadero. Se acogen las dimensiones indicadas en el Manual de Señalización Vial para vías con velocidades de operación inferiores a 60 Km/h, por tratarse, al interior de los estacionamientos, de condiciones de operación que se encuentran por debajo de los 15 Km/Hora.

La demarcación de los espacios de vehículos para personas con discapacidad física se debe hacer a través de símbolos y no con letras, debido al ángulo pequeño que se maneja respecto al vehículo que se aproxima al espacio de estacionamiento, teniendo en cuenta la visibilidad de los conductores. El cupo, sin embargo, debe tener las dimensiones estipuladas en el acápite de Cupos de Parqueo. En algunos casos puede pintarse todo el cupo de parqueo con el mismo color de fondo de la imagen que representa la discapacidad física.

#### 1.1.3.2.2.5.2 Bahías de estacionamiento

Las bahías de estacionamiento delimitadas en los urbanismos aprobados, sobre vías por donde circule el SETP, podrán adaptarse para ascenso y descenso de pasajeros también para la operación de zonas amarillas para la habilitación de bahías de estacionamiento, esto dependiendo de los resultados de la evaluación técnica, especificaciones y condiciones establecidas por la autoridad competente. En el evento que dicha utilización no sea requerida, deberán adaptarse como espacios peatonales.

#### 1.1.3.2.2.6 Red de Ciclo-rutas

Montería cuenta con aproximadamente 70 kilómetros de Ciclorrutas (30 construidos y 40 propuestos). Sin embargo, es necesario consolidar una propuesta que permita una conectividad efectiva de los tramos de ciclorrutas existentes, permitiendo una fluida circulación de los bici-usuarios garantizando su confort y seguridad. Para afianzar esta conectividad, se contemplan diferentes tipologías de ciclorrutas de la siguiente manera:

Es esta propuesta tiene como objetivo consolidar una conectividad efectiva de los tramos de ciclorrutas existentes, permitiendo una fluida circulación de los bici usuarios garantizando su confort y seguridad. Para afianzar esta conectividad, se contemplan diferentes tipologías de ciclorrutas:

Tabla 17. Tipo de Ciclo-rutas

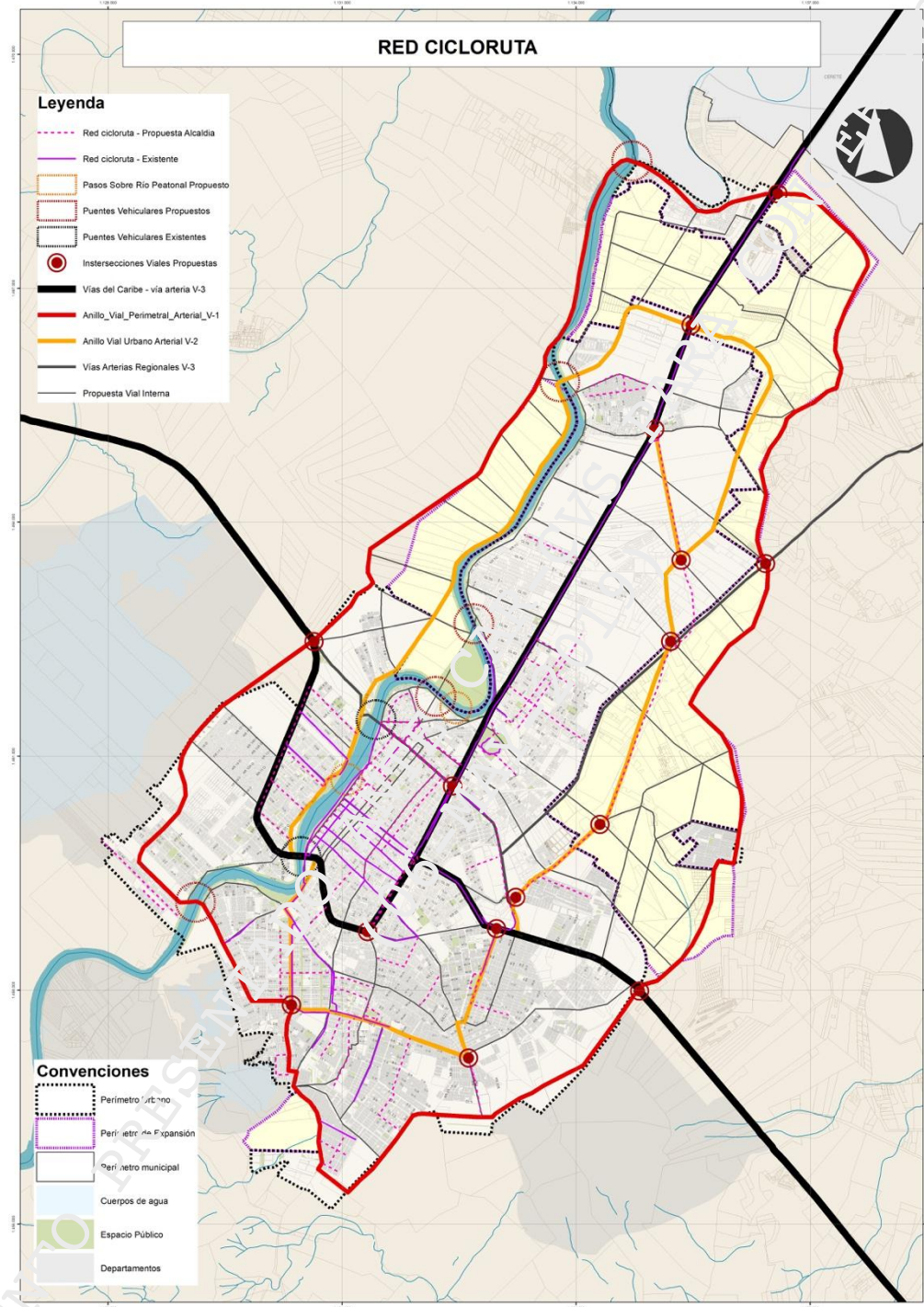
| Tipo de Ciclo-ruta          | Descripción  |
|-----------------------------|--|
| <b>Calzada</b>              | Se ubica al costado de la vía y está separado por tachones                 |
| <b>Andén</b>                | Se Ubica a la misma Altura de los andenes y está separados de los peatones |
| <b>Estructura Ecológica</b> | SE ubica adyacente a las rodas de los rios                                 |
| <b>Alameda</b>              | Se ubica en zonas verdes y espacios públicos.                              |

Fuente: estudio Steer and Davis del año 2015

*1.1.3.2.2.6.1 Propuesta de ampliación de la red de ciclo-rutas.*

El municipio de Montería debe continuar desarrollando la red de Ciclorrutas, para lo cual es necesario comenzar conectar o dar continuidad a los tramos de ciclorrutas existentes y proyectadas como se muestra a continuación:

## Plano 6. Propuesta Red de Ciclorrutas



Fuente: Consultoría DyGT Walmart, (2018) a partir de datos suministrados por Montería Amable a partir de la red de ciclo-rutas existente.



### **1.1.3.2.3 Reservas viales**

Corresponden a las franjas de terreno necesarias para la construcción o ampliación de la infraestructura que permite la provisión de los servicios públicos y soportes urbanos de los sistemas generales de la Estructura Funcional y de Servicios, así como los Suelos de la Estructura Ecológica Principal.

#### **1.1.3.2.3.1 Determinación de las áreas de reserva**

La Administración Municipal mediante estudios particulares que realice, en el año siguiente a la adopción del presente plan, definirá y adoptará las zonas de reserva vial para los corredores de la malla vial arterial y colectora. Estos trazados serán incorporados a la base geográfica del municipio y acompañará la cartografía de soporte.

#### **1.1.3.2.3.2 Normas aplicables para los predios en zonas de reserva**

Las zonas de reserva generan derechos de edificabilidad a cambio de la entrega del 100% del área en zona de reserva al municipio, que pueden ser utilizados de la siguiente manera:

1. En predios ubicados totalmente en zona de reserva, la Administración municipal entregará Certificados de Derechos de Construcción y Desarrollo por la totalidad de la edificabilidad correspondiente.
2. Previo a las solicitudes de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, sobre los predios ubicados en zonas de reserva, se deberá realizar la incorporación topográfica o la actualización vial del componente objeto de reserva ante la Secretaría de Planeación municipal, con el objeto de precisar el área en comento.
3. En predios ubicados parcialmente en zona de reserva, aplicará lo siguiente:
4. La edificabilidad correspondiente al área del predio en reserva se podrá concretar en el área restante del predio.
5. En los casos en que la edificabilidad no se pueda concretar en el área restante del predio, la Administración municipal entregará Certificados de Derechos de Construcción y Desarrollo por la edificabilidad correspondiente al área del predio en zona de reserva.
6. Los suelos objeto de reserva que hayan recibido derechos de construcción y desarrollo, deberán entregar y transferir el derecho de dominio al municipio de Montería en un plazo no mayor a seis (6) meses siguientes a la fecha de ejecutoria de la Licencia.
7. Para los casos donde opere la expedición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, la entrega y transferencia del dominio de la zona de reserva, será prerequisite para la expedición y entrega de dichos certificados.

#### **1.1.3.2.3.3 Suelo en zonas de reserva para mitigación de impactos.**

Cuando en el desarrollo de las acciones de mitigación que prevé el presente plan se requiera la construcción o ampliación de proyectos viales que cuenten con zonas de reserva, y sean exigibles por la administración municipal para la adecuada mitigación de los impactos, el acto administrativo que adopte el instrumento correspondiente establecerá de manera precisa el área de suelo que deberá entregarse por parte del promotor, como parte de las acciones de mitigación.

El acto administrativo que adopte el instrumento establecerá la obligación para el promotor del proyecto, de suscribir, previo a cualquier solicitud de licencia, un Convenio con la Entidad Ejecutora,

a través del cual y con cargo a recursos del promotor del proyecto, se desarrollará el proceso de adquisición predial, para proveer la zona requerida para la ejecución del proyecto vial.

### 1.1.3.3 Subsistema de Transporte

Está conformado por el conjunto de redes de infraestructura y equipos que posibilitan la conectividad y accesibilidad de manera segura y eficiente a los diferentes usuarios, al interior del municipio y su conexión con los espacios rurales, regionales, nacionales e internacionales.

El SETP está reglamentado por el Decreto 3422 de 2009 y comprende el conjunto de acciones para la articulación, vinculación y operación integrada de los diferentes modos de transporte público. La estructura del SETP establece que la adquisición, la operación, el mantenimiento y la dotación de equipos se realizarán a través del sector privado, mientras que el sector público realiza la inversión en infraestructura y tendrá a su cargo la planificación, regulación y control del sistema.

También el SETP tendrá en cuenta las proyecciones esperadas de crecimiento de Montería, para ajustar en varios horizontes de planificación del SETP, la red vial requerida para el transporte y la ampliación de cobertura en función de la disponibilidad de recursos. La integración de bicicletas al sistema y el modo fluvial bajo un esquema tarifario y operacional unificado es también prioridad del SETP.

La tabla 4 muestra las rutas de transporte públicos que toma como base el SETP para iniciar sus operaciones.

Tabla 18. Parámetros operacionales rutas actuales

| Ruta | Nombre                  | Tipo de Veh. | Long. (km) | Cant. Vehículos HP | Cant. Vehículos HV | T.Vuelta | Intervalo Despacho HP | Intervalo Despacho HV |
|------|-------------------------|--------------|------------|--------------------|--------------------|----------|-----------------------|-----------------------|
| 1    | SANTANDER               | Buseta       | 37.5       | 21                 | 15                 | 1:58:00  | 5                     | 8                     |
| 2    | Pradera Pasatiempo      | Buseta       | 25.3       | 17                 | 11                 | 1:25:00  | 5                     | 8                     |
| 3    | Santa Fe                | Buseta       | 16.6       | 8                  | 7                  | 1:20:00  | 10                    | 12                    |
| 4    | Km15                    | Buseta       | 35.3       | 9                  | 6                  | 1:10:00  | 8                     | 12                    |
| 5    | Km30                    | Buseta       |            | 1                  | 1                  | 2:27:00  | 148                   | 148                   |
| 6    | Santa Lucía             | Buseta       | 50.3       | 4                  | 4                  | 1:40:00  | 30                    | 30                    |
| 7    | Tambo                   | Buseta       | 29.8       | 14                 | 10                 | 1:34:00  | 7                     | 10                    |
| 8    | Dorado                  | Buseta       | 21.2       | 14                 | 9                  | 1:10:00  | 5                     | 8                     |
| 9    | MOGAMBO 21 - CASTELLANA | Buseta       | 24.8       | 11                 | 10                 | 1:49:00  | 10                    | 12                    |
| 10   | Mogambo 22              | Buseta       | 26.2       | 20                 | 13                 | 1:37:00  | 5                     | 8                     |
| 11   | PANZENÚ                 | Buseta       | 29.3       | 21                 | 13                 | 1:42:00  | 5                     | 8                     |
| 12   | Aeropuerto              | Buseta       | 31.4       | 1                  | 1                  | 1:20:00  | 85                    | 85                    |
| 13   | Pradera Mercasur        | Buseta       | 27         | 10                 | 8                  | 1:54:00  | 12                    | 16                    |
| 14   | Pradera 27              | Buseta       | 22.7       | 7                  | 5                  | 1:15:00  | 12                    | 16                    |
| 15   | Pradera 27 - Garzones   | Buseta       | 31.8       | 9                  | 7                  | 1:42:00  | 12                    | 16                    |
| 16   | Pradera Express         | Buseta       | 21.1       | 5                  | 5                  | 0:57:00  | 12                    | 12                    |
| 17   | Furatena 24             | Microbus     | 22.2       | 13                 | 10                 | 1:57:00  | 9                     | 12                    |

|    |                        |          |      |    |    |         |     |     |
|----|------------------------|----------|------|----|----|---------|-----|-----|
| 18 | Cantaclaro Villa Cielo | Microbus | 29.7 | 19 | 13 | 1:50:00 | 6   | 9   |
| 19 | 6 de marzo             | Buseta   | 24   | 12 | 8  | 1:20:00 | 7   | 10  |
| 20 | Rancho Grande          | Buseta   | 23.6 | 13 | 9  | 1:18:00 | 6   | 9   |
| 21 | Sabanal                | Buseta   | 33.5 | 1  | 1  | 2:14:00 | 150 | 150 |
| 22 | Vallejo Tambo          | Microbus | 9.23 | 7  | 5  | 0:37:00 | 6   | 9   |
| 23 | Jaraquiel              | Microbus | 25   | 1  | 1  | 0:57:00 | 60  | 60  |

Fuente: Montería Amable.

La Propuesta de Transporte público retoma los estudios y las rutas propuestas por el SETP (Sistema Estratégico de Transporte Público) que se encuentra en implementación por parte del Programa Montería Amable, incluye la rehabilitación, mantenimiento de corredores y andenes, así como la construcción de intercambiadores viales, generando 20 nuevas rutas con los siguientes destinos.

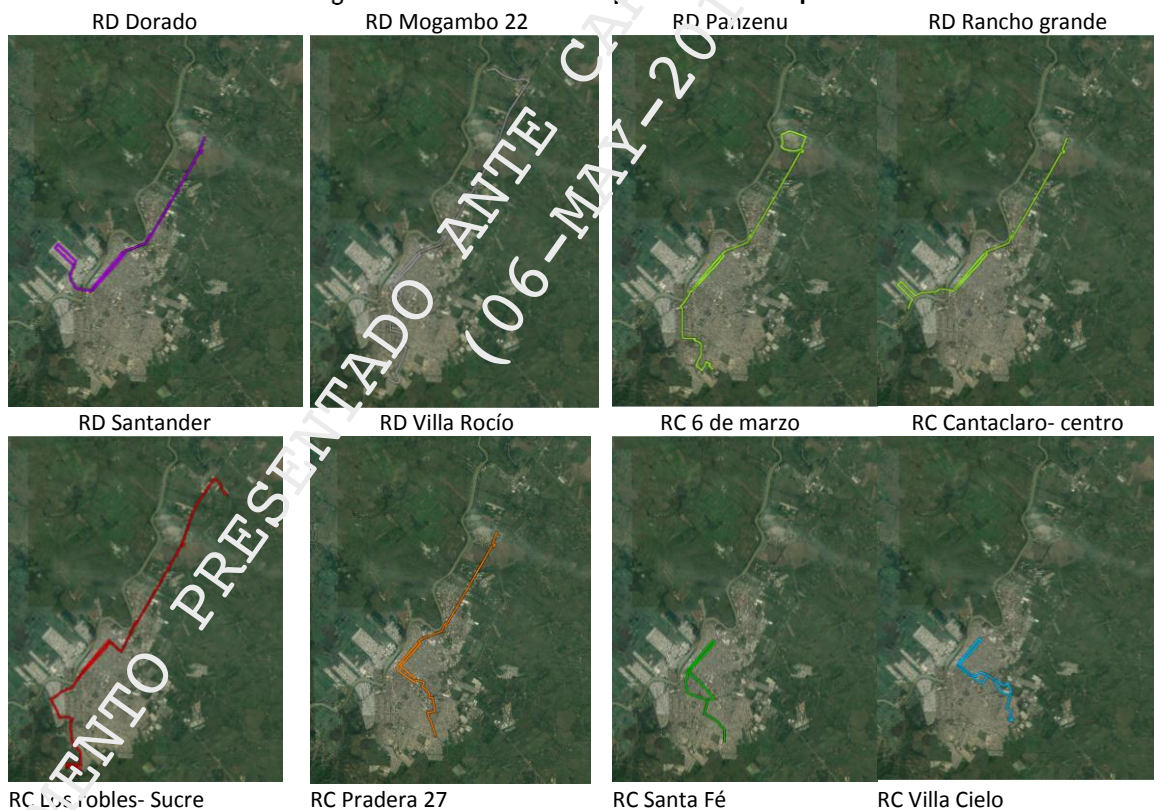
**RD:** Ruta Directa

**RC:** Ruta al Centro

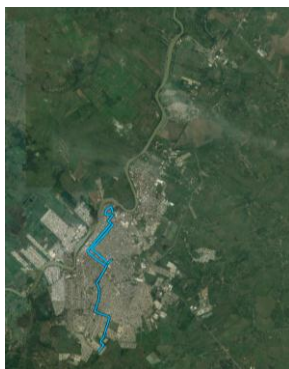
**RE:** Ruta Expresa

**RR:** Ruta Rural

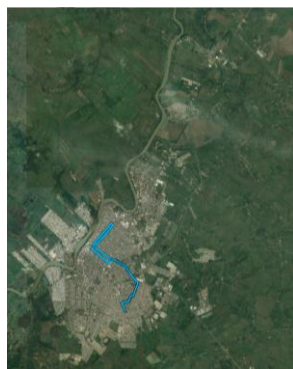
Figura 10. **Rutas Propuestas de Transporte Público**







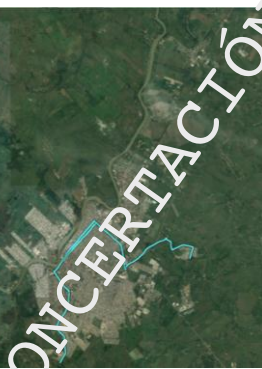
RC El recreo- Centro



RC Villa Jimenez- centro



RE Cantaclaro – UPB



RE Tambo



RR Aeropuerto



RR KM 15



RR Santa Lucia



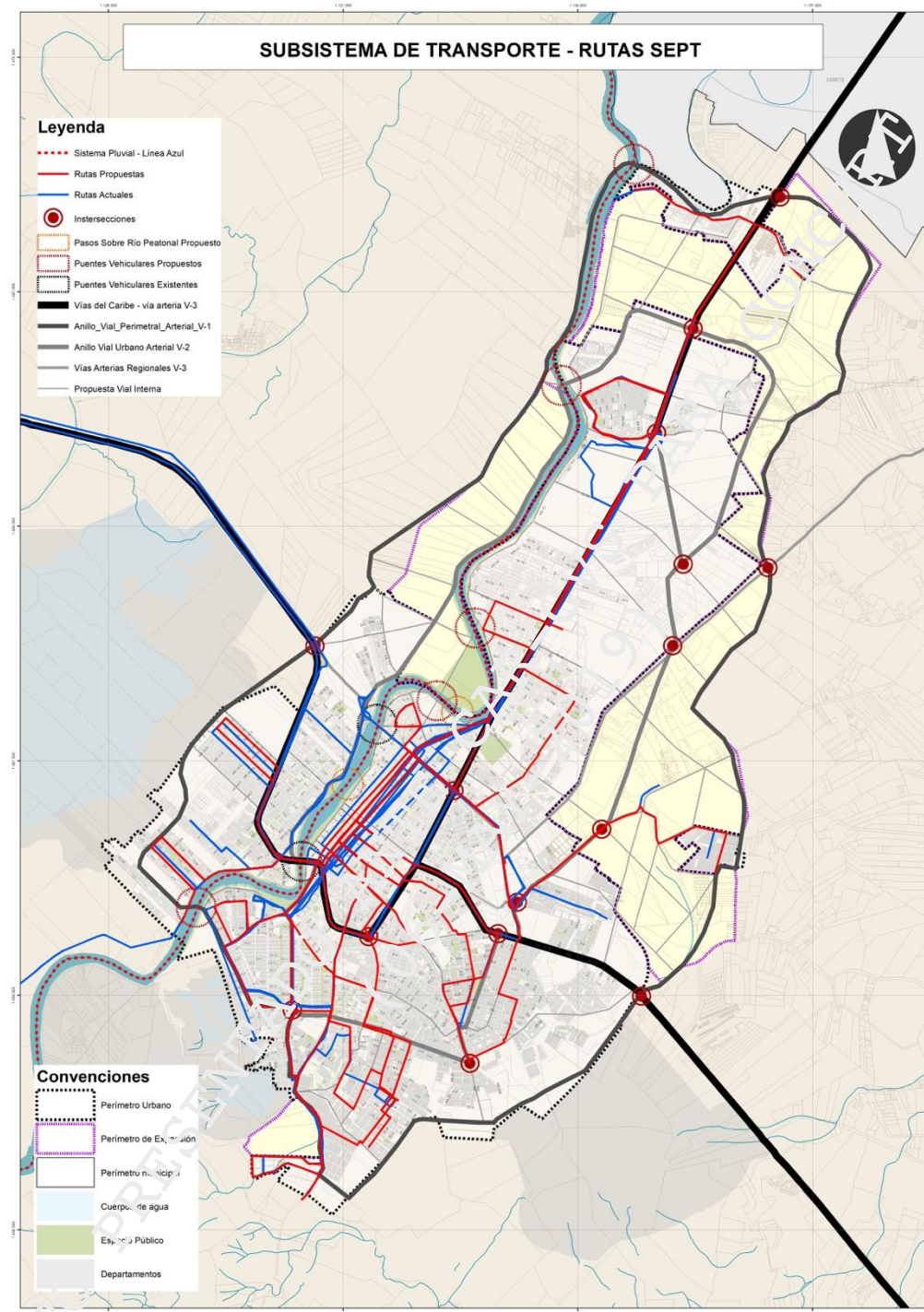
RR Sabanal – Volación



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018) a partir de Montería Amable



**Plano 7. Propuesta del Sistema de Transporte Público del SETP**

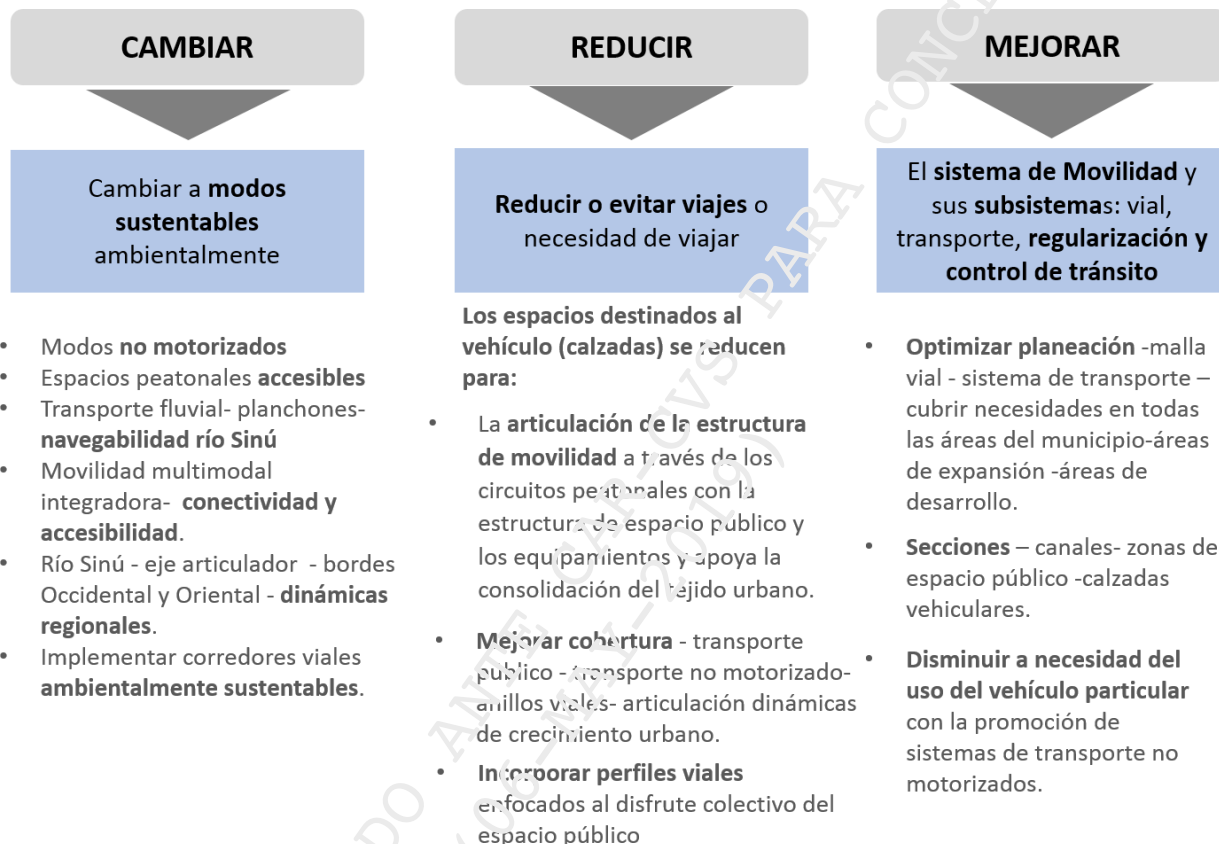


Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018) a partir de Montería Amable

#### 1.1.3.4 Movilidad Sostenible

- Los proyectos urbanos y de movilidad promueven la aplicación de los principios básicos de desarrollo orientado por el transporte público DOTS para garantizar una Movilidad accesible, eficiente, segura, integrada, equitativa y ambientalmente sostenible.

En este sentido, se proponen tres ejes con principios básicos para lograr estos objetivos de la siguiente manera:



Como se plantea anteriormente, la prioridad de este POT es incentivar los medios de transporte no motorizados destinando mayor espacio para la circulación de peatones y bici usuarios, priorizando su segura circulación y disminuyendo la necesidad del uso del vehículo particular en conjunto con rutas de transporte público eficientes que aseguren conectividad con zonas estratégicas de la ciudad.

Figura 11. Pirámide del Sistema de Movilidad



Fuente: Plan Maestro de Movilidad

#### ○ **Uso de Tecnologías Limpias en el SETP**

El Sistema Estratégico de Transporte de Pasajeros deberá implementar el uso de tecnologías limpias en su parque automotor, con el objeto de reducir las emisiones de CO<sub>2</sub> y demás contaminantes y de minimizar el consumo de combustible y energía.

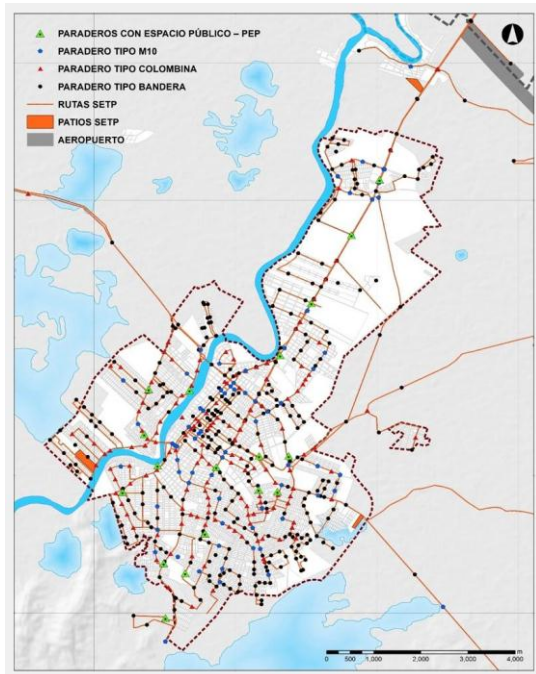
En estudios realizados por el BID con 17 buses en un tiempo de 30 horas continuas de trabajo en ciudades como Santiago, Río de Janeiro, Bogotá y Sao Paulo, se llega a la conclusión que con el uso de buses híbridos se puede alcanzar una reducción del 26 % menos de emisiones de CO<sub>2</sub> que las tecnologías diésel estándar. La reducción de demás contaminantes del aire varía entre el 62% y el 80%. Es de anotar que los buses eléctricos de baterías no se incluyen no producen emisiones directas.

Al igual que el análisis para detectar la reducción de combustible el BID evalúa cual es el consumo de combustible y energía llegando el estudio a la conclusión que la reducción en el consumo de combustible es de aproximadamente 31% del gasto en buses diésel. Además, se observa que se obtiene 77% de mayor eficiencia en el consumo energético entre el bus eléctrico de baterías y el bus diésel.

En estas circunstancias, el POT sugiere que en los próximos años las empresas que hacen parte del SETP tomen la decisión de adquirir buses de nuevas tecnologías en la medida en que su operación sea más rentable, amigable con el medio ambiente y que exista cierto nivel de confianza sobre el desempeño de los vehículos.

#### 1.1.3.4.1.1 Equipamientos de Transporte

Figura 12. Equipamientos de transporte



El SETP requiere de una serie de equipamientos tales como los patios, paraderos, terminales, que con una buena provisión de ellos, el traslado de personas se hace más eficiente. Los Equipamientos que presenta en la figura son los equipamientos requeridos por el SETP suministrado por Montería Amable.

Sin embargo, es necesario considerar la ampliación de la terminal de transporte de Montería (establecido en el marco de programas y proyectos del nuevo POT) así como la ubicación de un terminal auxiliar en la zona norte del casco urbano, con el fin de facilitar la accesibilidad en distintos puntos del territorio, para asegurar la conexión con rutas Regionales.

Fuente: Consultoría DYGT Walmart (2018) con base en Montería Amable.

#### 1.1.3.4.1.2 Red de transporte de carga y mercancías

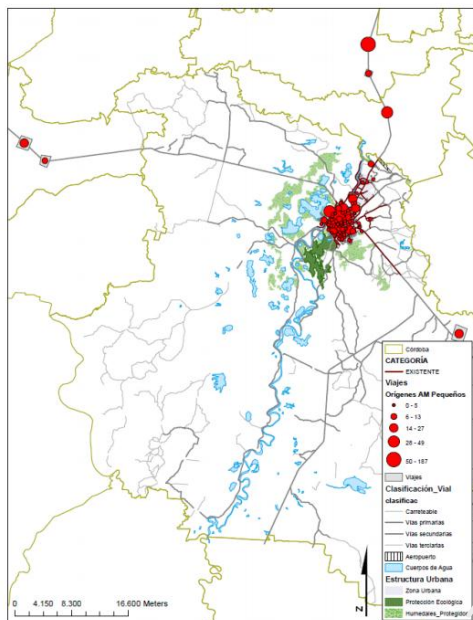
El transporte de carga es un pilar fundamental en la dinámica de la ciudad, ya que es el encargado de distribuir los productos al alcance de los consumidores. Por esto es importante realizar estudios particulares que identifiquen los puntos generadores y atractores de carga, así como los corredores viales por donde se transportan la carga en la ciudad. De esta manera se podrán vincular los corredores de acceso y circulación de carga con los centros de logística de la ciudad y de estos con la región y el país en general.

- Lineamientos a tener en cuenta para la realización del estudio de carga en la ciudad.
  - Determinar los sitios atractores y generadores de la carga en la ciudad.
  - Determinar cuáles son los corredores por donde circulan los vehículos de carga en la ciudad.
  - Definir el tipo de carga que llega y sale de la ciudad y determinar volúmenes y frecuencias.
- Lineamientos para el transporte de Carga y la logística de carga y mercancías.



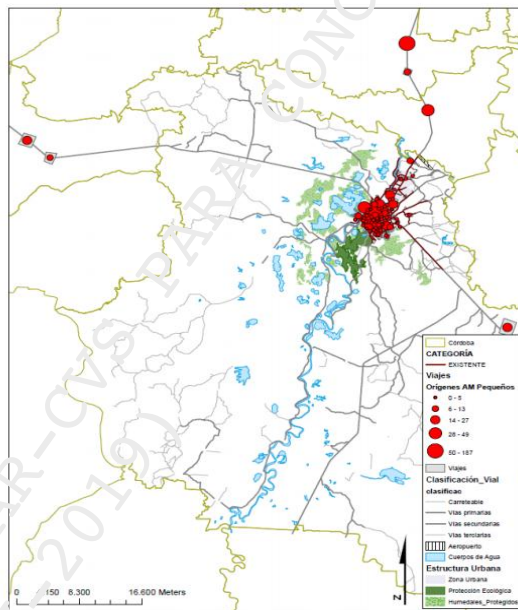
- Realizar un estudio que identifique los sitios con mayor actividad logística, así como los corredores de mayor circulación de la carga en la ciudad.
- Como conclusión del estudio se debe determinar los sitios donde se deben generar los terminales logísticos de carga, así como los corredores logísticos de carga.

Figura 13. viajes de transporte de carga en vehículos pequeños



Fuente: Steer Davis (2013)

Figura 14. viajes de transporte de carga en vehículos pequeños



Fuente: Steer Davis (2013)

#### 1.1.3.5 Subsistema de Control y Regulación del Tránsito.

##### 1.1.3.5.1 Definición

Se define como subsistema de regulación y control del tráfico a todas las acciones y estrategias pedagógicas de persuasión y sancionatorias que reglamentan el tránsito en la ciudad, también son las acciones dirigidas al manejo y a la administración de la información del sector movilidad, al acceso en línea a estadísticas, bases históricas y sistemas de información geográfica de la señalización, semaforización, intervenciones o afectaciones viales por obras, eventos, emergencias e imprevistos, desvíos, accidentalidad, transporte público, infracciones, acciones de control y sus resultados.

El Subsistema de regulación y control de tráfico permitirá mejorar la movilización de los usuarios de las vías del Municipio, mejorando la seguridad vial y disminuyendo la probabilidad de ocurrencia de siniestros viales por la adecuada instalación de estos. A través de las acciones a realizar se mejorará la señalización vertical y horizontal, se actualizarán las intersecciones semaforizadas existentes y se instalarán nuevas. Estas acciones deben ir acompañadas con el aumento de personal de policía de tránsito en la vía, que en conjunto con la aplicación de control a través de tecnología permita mejorar las condiciones de movilidad en diferentes zonas del municipio.

Son componentes del subsistema, la señalización vial que permiten regular el tránsito en la ciudad, la red de semaforización y la red de peajes que se puedan ubicar dentro de la ciudad.

#### **1.1.3.5.2 Señalización Vertical y Horizontal:**

La administración municipal deberá contar con un inventario geo-referenciado de la señalización vertical y horizontal instalada en el municipio. Cada señal nueva deberá contener su Número único de identificación y fecha de instalación. La información mínima debe permitir conocer el tipo de señal, la fecha de instalación, las señales existentes en la cuadra al momento de realizar la instalación indicando su estado, las cuales deben incluirse en el inventario indicando la fecha en que se observaron y que eran existentes. La priorización de las actividades de señalización deberá seguir lo indicado por el plan de movilidad y la implementación de los proyectos de transporte público de pasajeros.

#### **1.1.3.5.3 Semaforización.**

Se deberá instalar una central semafórica a través de la cual se tenga comunicación permanente con las intersecciones semafóricas en operación, las cuales deben contar con equipos de última tecnología. La implementación de nuevas intersecciones debe contar con un proceso de priorización de acuerdo a las directrices del Plan de Movilidad y enfocadas a facilitar la implementación y operación de los proyectos de transporte a desarrollar. La figura 85 contiene la información semafórica que presente en el casco urbano de Montería en el año 2015, sin embargo, se deben actualizar los estudios y generar una base reciente con el objeto de optimizar la seguridad vial de la ciudad.

#### **1.1.3.6 Normas aplicables al sistema de movilidad**

- La provisión de estacionamientos para usos urbanos debe acoger lineamientos de la política de movilidad y desarrollo sostenible, y la implementación del SETP.
- Solo se permite el estacionamiento de vehículos en vías locales, definidas y señalizadas por el Plan Maestro de Estacionamiento (Acuerdo 030 de 2017). Las zonas de estacionamiento en vía no pierden su carácter de espacio público y no generan derechos para los particulares cuando reciban autorización temporal de la administración para recaudar cobros por el estacionamiento vehicular.
- En los predios que hacen parte de la red de estacionamientos públicos, se deberá garantizar que la operación para el ingreso no producirá filas de vehículos sobre las vías públicas en las horas de más alta demanda, situación que será vigilada por la autoridad competente, para lo cual recurrirá a las acciones de control policivo, así como al establecimiento de convenios con los propietarios tenedores o administradores de dichos predios para la instalación de elementos tecnológicos de control que garanticen esta condición.
- Las zonas para la construcción de estacionamientos de alta capacidad, en sótano y en altura en áreas de influencia de los puntos de integración del sistema estratégico de transporte de pasajeros- SETP, serán definidas por parte de la autoridad competente, como parte de la red de intercambiadores modales.

- Se debe garantizar la habilitación de estacionamientos para bicicletas y para el transporte alternativo en todas las infraestructuras de la red de intercambiadores modales del Sistema Estratégico de Transporte de Pasajeros –SETP- y en la red de ciclorrutas de la ciudad. Los estacionamientos tendrán una dimensión de 70x70 y se podrán localizar según lo expuesto por el Plan Maestro de Estacionamiento o Acuerdo 030 de 2017.
- En vías colectoras y locales, se podrán incorporar ciclorrutas o carriles para ciclo usuarios a partir de los estudios y diseños correspondientes.
- La adopción de corredores de malla vial arterial la realizará la administración distrital mediante una vez se realicen estudios técnicos que incluyan valoraciones sobre aspectos ambientales, urbanísticos, prediales, geotécnicos, estructurales, económicos, de patrimonio cultural, social, de movilidad y de redes que soporten la modificación.
- La administración municipal adoptará las zonas de reserva de los corredores de malla vial arterial y malla vial propuestos en el presente Plan una vez realice los estudios que precisen la localización del trazado vial. Además tendrá que generar y adoptar el instrumento que permita la adquisición de este suelo.
- Análisis de Movilidad: En el proceso de formulación de instrumentos de planeación contenidos en el presente plan, la administración municipal realizará un análisis de movilidad con base en la información que se establezca en la consulta preliminar, la resolución de determinantes o similares, y definirá las obligaciones urbanísticas y acciones de mitigación sobre el sistema de movilidad y el sistema de espacio público construido, además de su respectivo cronograma de ejecución, que serán exigibles a los interesados previo a la aprobación de dichos instrumentos.
- La administración municipal realizará los análisis que permitan acomodar la distribución de las Secciones Transversales de la Vía garantizando la operatividad y funcionalidad de los diferentes modos de transporte que confluyen al tramo vial. Transporte No Peatones, motorizado, Transporte Público, Transporte de carga y Transporte Privado.
- Todo proceso de urbanización debe garantizar la continuidad de la Malla Vial arterial, principal y colectoras construida o propuesta en los sectores aledaños. La malla vial local deberá conectarse con la malla vial colectoras o principal o Arterial, aun cuando no tenga continuidad al otro costado de dichas vías.
- Los componentes del subsistema vial tales como los separadores de vías vehiculares y áreas de control ambiental, deberán propender por el establecimiento de coberturas vegetales y por la permeabilización de sus elementos, a través de técnicas o tecnologías que permitan la retención y amortiguación de la escorrentía superficial. Las zonas endurecidas deberán incorporar materiales con altos coeficientes de reflectancia.

### 1.1.3.7 Acciones de Mitigación de Impactos

Los instrumentos de planeación contenidos en el presente plan, realizarán análisis de movilidad con base en la información que se establezca en la consulta preliminar, la resolución de determinantes o similares, y definirá obligaciones y acciones de mitigación sobre el sistema de movilidad y el sistema de espacio público construido, como ejecución de vías colectoras, carriles de incorporación, generación y construcción de espacio peatonal y ciclorrutas.

- El ingreso y salida al proyecto deberá realizarse por la vía de menor jerarquía. En caso de que se deba realizar por una vía arterial se deberá realizar por una calzada de servicio del proyecto.
- Garantizar que no se generen colas sobre los carriles existentes de las vías aledañas del proyecto, por efecto del ingreso vehicular.
- Garantizar la continuidad de la red peatonal y ciclorruta propuesta en las vías aledañas al proyecto.
- Proponer los puntos de ascenso y descenso de pasajeros.
- Solucionar los conflictos peatonales que se generen o incrementen por la implementación del proyecto.
- Manejo del cargue y descargue de mercancías al interior del predio en horarios diferentes a los picos esperados.
- En caso de que la propuesta aprobada por la Administración requiera intervención sobre la infraestructura aledaña, el propietario del proyecto deberá contar con los permisos requeridos y las obras ejecutadas y recibidas por el municipio de manera previa al inicio de operación del proyecto.
- Además, para mitigar los impactos que pueda generar la movilidad sobre los diferentes sectores de la ciudad es necesario establecer acciones tales como:
- Promover y garantizar un transporte público eficiente
- Garantizar la movilidad sostenible y eficiente en medios no motorizados y hacer el énfasis en la dotación de espacios que faciliten el desplazamiento de los peatones.

### 1.1.3.8 Programas y proyectos

Tabla 19. Programas y Proyectos del sistema de movilidad

| Programa   | Proyectos   | I | C | M | L |
|--|---|---|---|---|---|
| <b>1. Movilidad integrada:</b> La ciudad debe disponer de una infraestructura adecuada de tal manera que la movilidad se dé mediante la integración de modos de transporte de manera efectiva y que promueva una visión de planificación regional de los desplazamientos de las personas y mercancías. | Ampliación de la terminal vial de pasajeros.  |   |   | M |   |
|  | Actualización del Plan Maestro de Movilidad de la ciudad, integrando los diferentes medios de transporte y proyectando su desarrollo en el mediano y largo plazo, de conformidad con lo establecido en este POT.  | I | C |   |   |
|  | Elaboración de estudios técnicos para precisar y adoptar las zonas de reserva que requiere la construcción y ampliación de la malla vial arterial.  |   | C | M |   |
|  | Extensión del SETP - Sistema Estratégico de Transporte Público, de conformidad con la consolidación de la malla vial arterial que aquí se propone, en función de los procesos de crecimiento urbano que se consoliden a partir de la aplicación de los instrumentos de planificación. |   | C | M |   |



|   |  |   |   |   |  |
|---|--|---|---|---|--|
| <p><b>2. Movilidad eficiente:</b> Los sistemas de transporte de la ciudad deben ofrecer costos y tiempos de viaje razonables y equitativos para la población y sus visitantes. El transporte público deberá ofrecer el servicio más eficiente de la ciudad. Los sistemas de transporte deben reforzar políticas de ordenamiento y ocupación el territorio.</p>                                      | Definición detallada de las zonas de reserva para ampliar y adecuar de manera progresiva la infraestructura vial que da soporte a la oferta de rutas de transporte en la ciudad.   |   | C |   |  |
|   | Culminación de la construcción de la infraestructura necesaria para el SETP (vías, intersecciones y equipamientos) con el fin de poner en marcha en su totalidad el SETP y garantizar recursos para el mantenimiento de esta infraestructura. El desarrollo de estos proyectos debe estar en mercados bajo los lineamientos de Desarrollo Orientado por el Transporte Sustentable. |   | C | M |  |
|   | Realización de estudios específicos para organizar el transporte de carga y la logística de carga en el municipio que incluye adoptar medidas para la regulación del transporte de carga, tales como medidas político-administrativas, medidas operativas de logística y ejecución de obras prioritarias.  |   | C | M |  |
| <p><b>3. Movilidad accesible:</b> La ciudad buscará que la movilidad sea incluyente; es decir que acceder a los modos de transporte sea un proceso sencillo y que por el contrario sea extraño la dificultad de acceder a ellos. De esta forma, se debe garantizar la accesibilidad de toda la población, incluyendo la población en condición de discapacidad a todos los modos de transporte.</p> | Construcción de los pasos elevados para transporte no motorizado sobre el Río Sinú.  |   | C | M |  |
| <p><b>4. Movilidad ambientalmente sostenible:</b> Se buscará que la movilidad genere los menores efectos sobre el ambiente natural; que los desarrollos de infraestructura respeten los sectores protegidos y ayuden a delimitar las áreas de desarrollo urbano y que los vehículos produzcan las menores emisiones y ruido posible.</p>  | Conexión del circuito de ciclorutas e implementación de bicis-carriles para conformar una red articulada y continua para los usuarios de bicicleta.  |   | C | M |  |
|   | Desarrollo de los estudios técnicos para Implementar e integrar tarifaria y operativamente, al SETP con un sistema de transporte alternativo para Bicicletas Públicas y Bici Taxi eléctrico. Incluye la adecuación de mobiliario y la red Bici correspondiente.  | I | C |   |  |
|   | Definición y diseño para la Zona Central y las centralidades bajo el esquema de Urbanismo Ecológico, las Supermanzanas asociadas a las intervenciones priorizadas de espacio público.  |   | C | M |  |
| <p><b>Movilidad segura:</b> Los índices de accidentalidad y siniestralidad asociados con la movilidad deben ser monitoreados y propender por su reducción mediante planes y proyectos impulsados desde la administración municipal.</p>   | Implementación de nuevas intersecciones de acuerdo a las directrices del plan de movilidad, enfocadas a facilitar la implementación y operación de los proyectos de transporte a desarrollar.  |   | C | M |  |
|   | Elaboración de inventario georreferenciación de la señalización vertical y horizontal.   | I | C |   |  |
|   | Implementación del Plan Local de Seguridad Vial del municipio.   | I | C |   |  |

Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

## 1.1.4 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

### 1.1.4.1 Sistema de Acueducto

El sistema de acueducto de la ciudad está constituido por la infraestructura necesaria para el abastecimiento de agua cruda y tratamiento de agua potable y por las redes matrices, secundarias y locales para la distribución en todo el territorio. Su clasificación es la siguiente:

#### Instalaciones de acueducto:

- La captación del agua cruda se realiza a través de bocatomas laterales o carcasa flotante de acuerdo con la ubicación de cada una de las plantas y la fuente de abastecimiento es el río Sinú.
- Plantas de Tratamiento de Agua Potable  
Siete plantas de potabilización de agua (Sierra Chiquita Vieja y Sierra Chiquita Nueva), una en la margen izquierda (Los Campanos), otras dos en el norte de la ciudad (Iguanas I e Iguanas II), otra en el barrio Mocari-(Mocari) y en el corregimiento Los Garzones (Garzones). A continuación, se muestra un resumen de las capacidades de las PTAP.

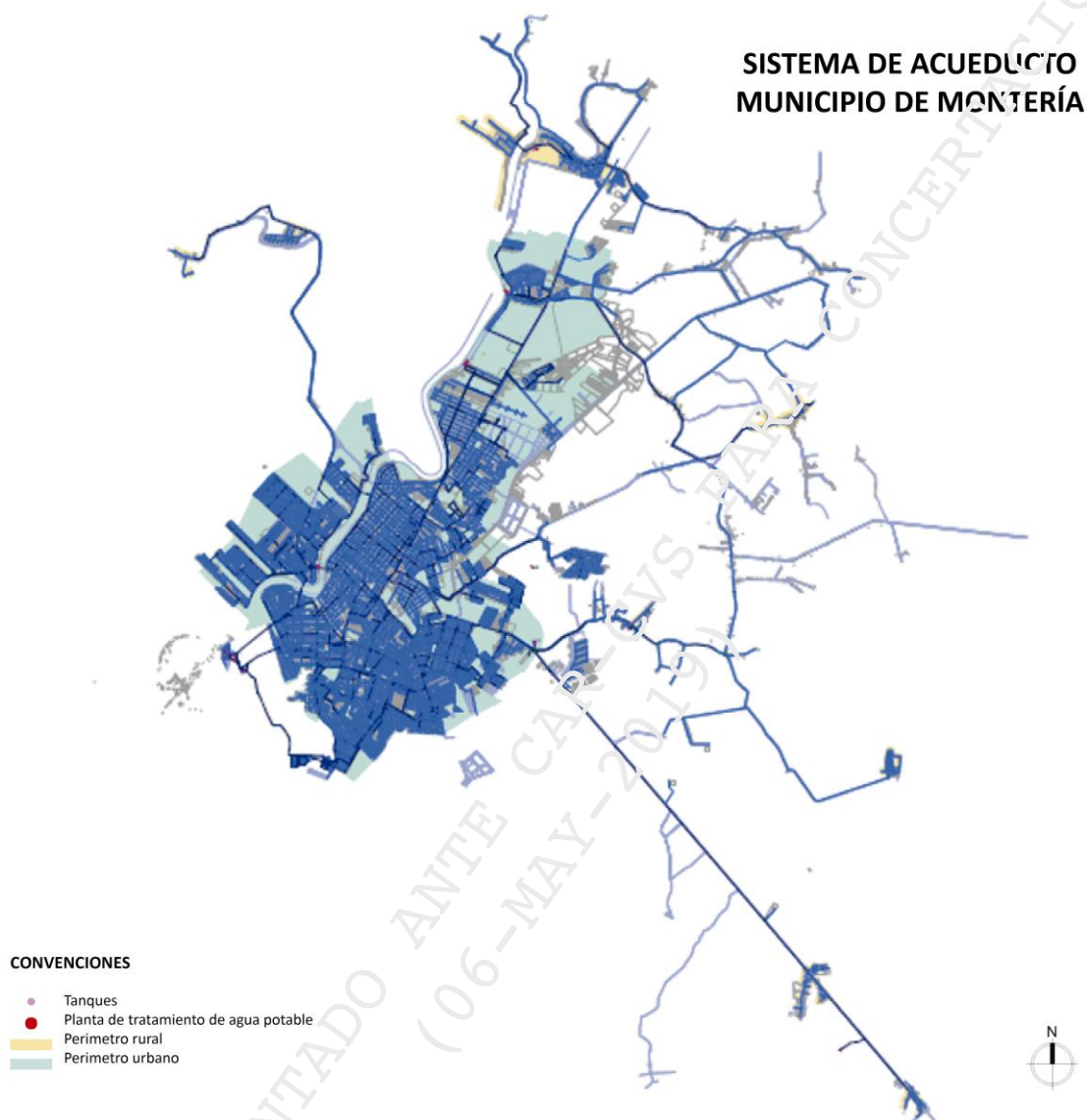
Tabla 20. Capacidad de las Plantas de Tratamiento de Agua Potable

| Plantas de Tratamiento                  | Proceso de tratamiento   | Capacidad Máxima en l/s | Capacidad de Uso l/s |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Sierra Chiquita Vieja-Tipo convencional | Coagulación, floculación, sedimentación, filtración y cloración                  | 600                     | 580                  |
| Sierra Chiquita Nueva-Tipo Convencional | Desarenación, floculación, sedimentación, filtración y cloración                 | 250                     | 232                  |
| Campanos-Tipo Compacta                  | Coagulación, mezcla rápida, floculación, sedimentación, filtración y coagulación | 50                      | 22                   |
| Iguanas I- tipo Compacta                |  | 50                      | 41                   |
| Mocari- tipo Compacta                   |  | 50                      | 36                   |
| Iguanas II- tipo compacta               | Coagulación, mezcla rápida, floculación, sedimentación, filtración y cloración   | 300                     | 0                    |
| Garzones-tipo convencional              | Coagulación, sedimentación, filtración y desinfección                            | 60                      | 42                   |
| <b>Totales</b>                          |  | <b>1360</b>             | <b>953</b>           |

Fuente: Veolia Aguas de Montería (2018)

Ahora bien, teniendo en cuenta la capacidad del servicio de acueducto, el perímetro hidráulico o sanitario, se define hasta donde existen redes de acueducto y alcantarillado en funcionamiento, de forma tal que permitan derivar conexiones domiciliarias y con ello asegurar la prestación eficiente de los servicios de acueducto y alcantarillado. La empresa Veolia Aguas de Montería, tiene una connotación particular y es que dicho perímetro llega fuera de lo urbano y tiene sus redes matrices hasta las cabeceras urbanas de corregimientos rurales. Así mismo, en lo referente a la disponibilidad en la prestación del servicio, se tiene un remanente del 30%, que es la resultante de la capacidad máxima que se tiene y es de 1360 litros por segundo y una capacidad de uso de 953 litros por segundo, que da como resultado 407 litros por segundo de más. Ver mapa perímetro de servicio.

Figura 15. **Perímetro sanitario o de servicio**



Fuente: Veolia Aguas de Montería (2018)

- Estaciones de bombeo y sus estructuras de control.
- Tanques de almacenamiento. El sistema de acueducto cuenta con los siguientes tanques de almacenamiento por cada una de las plantas. Se pueden ver en la siguiente tabla:

Tabla 21. **Capacidad de Tanques de Almacenamiento**

| Plantas de Tratamiento | Tanque de almacenamiento | Capacidad M3 |
|------------------------|--------------------------|--------------|
| Sierra Chiquita Vieja  | En concreto              | 300          |
| Sierra Chiquita Nueva  | En concreto              | 2500         |
| Campanos               | En concreto              | 100          |
| Iguanas I              | En concreto              | 200          |
| Mocari                 | En concreto              | 200          |
| Iguanas II             | En concreto              | 2000         |

|                |             |             |
|----------------|-------------|-------------|
| Garzones       | En concreto | 200         |
| <b>Totales</b> |             | <b>5500</b> |

Fuente: Estudios previos para formulación-Unión Temporal GEU POT, 2016

Además de los tanques de almacenamiento ubicados en las plantas de tratamiento de agua potable, se tienen en la ciudad, localizados otros tanques de almacenamiento:

Tabla 22. Capacidad de Tanques de Almacenamiento

| Plantas de Tratamiento | Tanque de almacenamiento | Capacidad M <sup>3</sup> |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sierra Chiquita Vieja  | Año 1960                 | 3000                     |
|                        | Año 1980                 | 6000                     |
| Sierra Chiquita Nueva  | Tanque elevado en cerro  | 10000                    |
| Campanos               | Tanque elevado en cerro  | 500                      |
| Iguanas I              | -                        | -                        |
| Mocari                 | Tanque elevado en cerro  | 400                      |
| Iguanas II             | -                        | -                        |
| Garzones               | Tanque elevado en cerro  | 400                      |
| <b>Totales</b>         |                          | <b>20.300</b>            |

Fuente: Estudios previos para formulación-Unión Temporal GEU POT, 2016

**Redes de Acueducto:** El sistema de acueducto está constituido por 843 km de redes o tuberías entre redes matrices y redes secundarias, de igual manera la ciudad de Montería se encuentra sectorizada

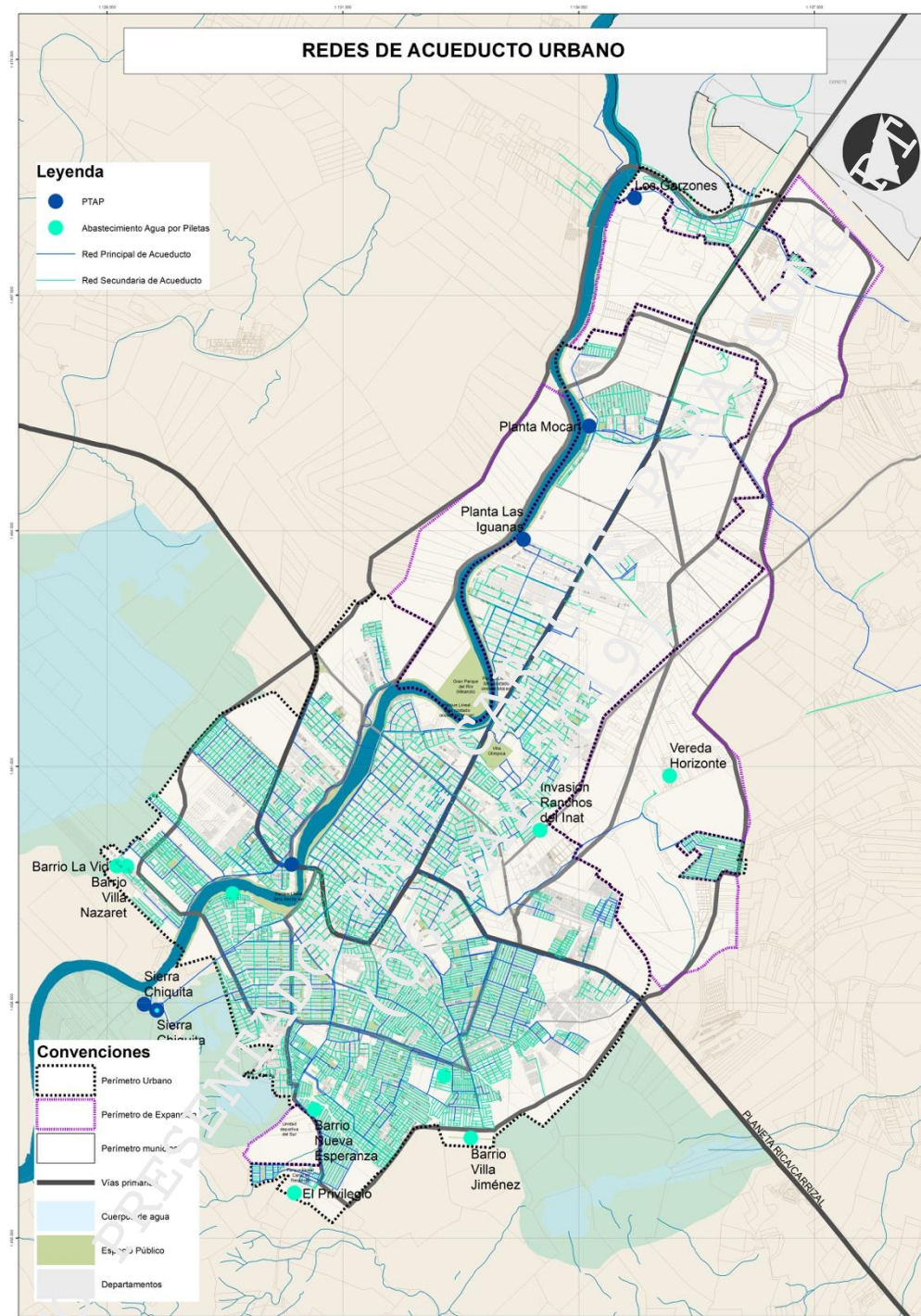
- Redes de Conducción.
- Redes de Aducción.
- Redes de Distribución: Las redes de distribución son de los siguientes tipos, polietileno de alta densidad (49%), PVC (41%), Asbesto cemento (3%), CCP (1%) y Hierro (1%).
- Redes Matrices o primarias.
- Redes Secundaria.
- Redes menores o locales.

**Accesorios de Acueducto:**

- Válvulas.
- Puntos de medición de caudal (entrada y/o salida).
- hidrantes
- Pilas de muestreo
- Piletas públicas.



## Plano 8. Coberturas de acueducto



Fuente: Consultoría DyGT Walmart, (2018) a partir de datos de Veolia Aguas de Montería (2015)

### 1.1.4.2 Sistema de Alcantarillado

#### 1.1.4.2.1 Alcantarillado Sanitario y pluvial

Conjunto de redes e infraestructura necesarias para recoger y transportar las aguas residuales y aguas lluvias. Está constituido por redes locales, secundarias, matrices, colectores e interceptores

de aguas residuales. Para el caso de la ciudad de Montería únicamente se recogen y transportan aguas residuales, a través de una red de 508 kilómetros, 6887 cámaras de inspección y colectores que van de 8" a 36" en materiales como concreto simple, Asbesto cemento, PVC y fibra de vidrio, además las acometidas son de 6" en concreto simple o PVC, según datos suministrados por Veolia Aguas de Montería.

**Alcantarillado Sanitario de Montería:** El sistema de alcantarillado solo cubre una parte del área de abastecimiento actual de acueducto, con una cobertura del 96%. Está conformado por las redes matrices y primarias a través de los diferentes colectores. En total son 20 colectores distribuidos por toda la ciudad.

Así mismo, el sistema cuenta con 14 estaciones de bombeo en operación y pendientes por entrar en funcionamiento 3.

**Plan de drenaje sostenible:** Conjunto de redes e infraestructura necesarias para recoger y transportar las aguas lluvias de la ciudad. Está constituido por ríos, canales y colectores. La ciudad de Montería carece de sistema de Plan de drenaje sostenible, únicamente canales de drenaje que sirven para la evacuación de las aguas lluvias.

Los siguientes son los componentes de los diferentes tipos de alcantarillados:

#### **Redes de Alcantarillado Sanitario**

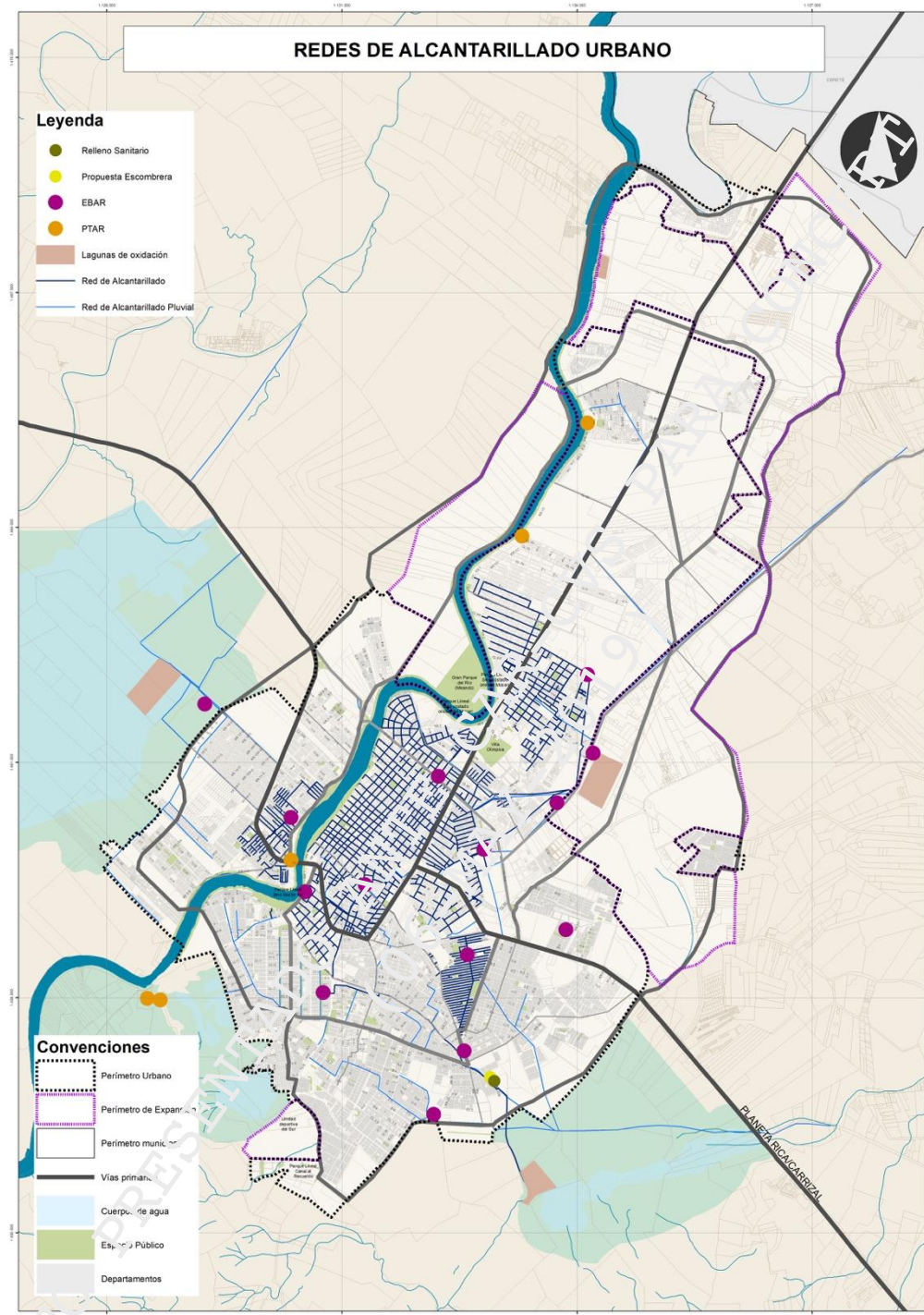
- Redes Matrices
- Redes Secundarias
- Estaciones de bombeo
- Redes Locales.
- Colectores
- Emisario final

#### **Accesorios de Plan de drenaje sostenible**

- Canales
- Estructuras de captación y entrega.
- Sifones.
- Estructuras de Alivio
- Pozos de inspección
- Tapas.
- Rejillas



### Plano 9. Redes de Alcantarillado



Fuente: Veolia Aguas de Montería (2018)

#### 1.1.4.2.2 Tratamientos de Aguas Residuales

El tratamiento de las aguas residuales domésticas de la ciudad de Montería está formado por tres lagunas de oxidación o estabilización. Las lagunas están localizadas en el Nororiente, Suroriente y margen izquierda de la ciudad. Dichas lagunas están constituidas por las siguientes estructuras:

Cámara de llegada, caja de distribución de caudales, pantalla de aquietamiento, Pantalla difusora, desarenador, trampa de grasas, caja de distribución de flujo, arquetas de reparto, estructuras de medición de caudales entrada y salida, caja de salida.

Tabla 23. Descripción de las Lagunas de Estabilización

| Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales | Descripción  | Capacidad l/s |
|--|--|---------------|
| Nororiental                                | Dos trenes de lagunas facultativas en serie                    | 700           |
| Suroriental                                | Dos trenes de dos lagunas facultativas en serie                | 320           |
| Margen Izquierda                           | Un tren de 3 lagunas en serie, facultativa y dos de maduración | 99,01         |

Fuente: Veolia Aguas de Montería (2018)

Adicional a la PTAR Nororiental, se construirá un nuevo sistema de tratamiento de las aguas residuales para mejorar la calidad del efluente y tendrá una capacidad de 525 l/s con un periodo de diseño de 20 años. Esta planta de tratamiento es compuesta por pretratamiento con cribado grueso, cribado medio, dos desarenadores y cribado fino, seguido de tratamiento biológico a través de 3 filtros percoladores circulares, 3 sedimentadores secundarios y tratamiento de lodos.

Teniendo en cuenta que se tiene previsto habilitar suelo, al cambiar el sistema de tratamiento de las aguas residuales de esta PTAR, es importante considerar que los procesos de estabilización de las lagunas tienen un tiempo considerable y que dicha área se habilitará como parque o el uso que la autoridad ambiental considere pertinente. Es necesario tener en cuenta lo establecido en la Resolución 0330 de 2017, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio que estipula las áreas de aislamiento, así:

Tabla 24. Distancias mínimas para localización de sistemas de tratamiento de aguas residuales

| Tecnología  | Con respecto a  | Distancia (metros) |
|---|---|--------------------|
| PTAR  | Fuentes de agua para consumo humano diferente a la descarga | 50                 |
| PTAR con reactor aeróbico y aireación difusa                  | Centros poblados  | 75                 |
| PTAR con reactor aeróbico y aireación superficial (aerosoles) | Centros Poblados  | 100                |
| PTAR con reactor anaerobio                                    | Centros Poblados  | 200                |
| PTAR  | Plantas otabilizadoras y tanques de agua                    | 150                |
| Lagunas Anaerobias  | Centros Poblados  | 500                |
| Lagunas Facultativas  | Centros Poblados  | 200                |
| Lagunas Aireadas  | Centros Poblados  | 100                |
| Filtros percoladores de baja tasa (problemas con moscas)      | Centros Poblados  | 200                |
| Filtros percoladores de media y alta tasa                     | Centros Poblados  | 100                |



#### 1.1.4.3 Sistema de Energía

El sistema de energía eléctrica está integrado por redes, infraestructura y equipamientos necesarios para los procesos de generación, transmisión, distribución, comercialización de la energía eléctrica.

Los componentes que hacen parte del servicio de energía eléctrica son los siguientes: (Subestaciones AT/AT de conexión al Sistema de Trasmisión Nacional -STN, Subestaciones Nivel 4 (AT/AT), Nivel 2 y 3 (AT/MT), Nivel 1 (MT/BT), redes de alta, media y baja tensión, redes subterráneas y cajas de inspección).

##### 1.1.4.3.1 Alumbrado público

El servicio de alumbrado público, es prestado a través del contrato de concesión No. 160 que fue suscrito el 13 de diciembre de 1996 con la firma ELEC S.A, cuyo objeto es “El Concesionario se obliga a ejecutar por el sistema de concesión, según lo establecido por el Art. 55 de la Ley 143 de 1994 la REPOSICIÓN, EXPANSIÓN, MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN del Alumbrado Público del Municipio de Montería”.

En cuanto a las expansiones y modernización del alumbrado público son responsabilidad del municipio quien es el que define las inversiones establecidas en los Planes de Ordenamiento Territorial. En lo que respecta a la modernización se instalarán luminarias tipo Led, en las zonas públicas como puentes peatonales, corredores viales. La cobertura de alumbrado público en el área urbana es de 83% y se cuenta con 3000 luminarias. Se refiere al alumbrado público que se tiene en las vías públicas y demás espacios públicos que se encuentra a cargo del municipio.

El alumbrado público, se instalará como mobiliario urbano, según lo establezca la Cartilla de Mobiliario Urbano del municipio. El alumbrado público del sistema vial se ubicará según características de la vía y necesidad de iluminación, de conformidad con el Manual Único de Alumbrado Público –MUAP-, y el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público -RETILAP.

Componentes: Hacen parte de los componentes de alumbrado público, la portería de alumbrado, las cajas de inspección y redes secundarias. En el proceso de modernización, se estableció, mediante el Decreto No. 0074 de 2017, que todas las luminarias nuevas que entren a formar parte del servicio de alumbrado público deben ser de tecnología tipo LED.

##### 1.1.4.3.2 Subterranización de redes

En lo que hace referencia a la subterranización de redes en los proyectos nuevos, la empresa prestadora establecerá las metas para dicha actividad, en coordinación con la Secretaría de Infraestructura al igual que con el concesionario de alumbrado público actual, estableciendo proyectos de sustitución y subterranización necesarios para el mejoramiento de estos servicios.

#### 1.1.4.4 Sistema de telecomunicaciones

Las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones-TICs, son el conjunto de recursos, herramientas equipos, programas informáticos, aplicaciones, redes y medios, que permiten la compilación, procesamiento, almacenamiento, transmisión de información como voz, datos, texto, video e imágenes. El sector de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones está compuesto por industrias manufactureras, comerciales y de servicios cuyos productos recogen, procesan, crean, transmiten o muestran datos e información electrónicamente.

Los componentes de las telecomunicaciones son:

Centrales y subcentrales, redes y anillos troncales, red aérea, postes de telecomunicaciones, red subterránea, incluye las cajas sobre espacio público, las cuales hacen parte de la Telefonía Pública Básica Conmutada – TPBC y la Telefonía Digital – IP.

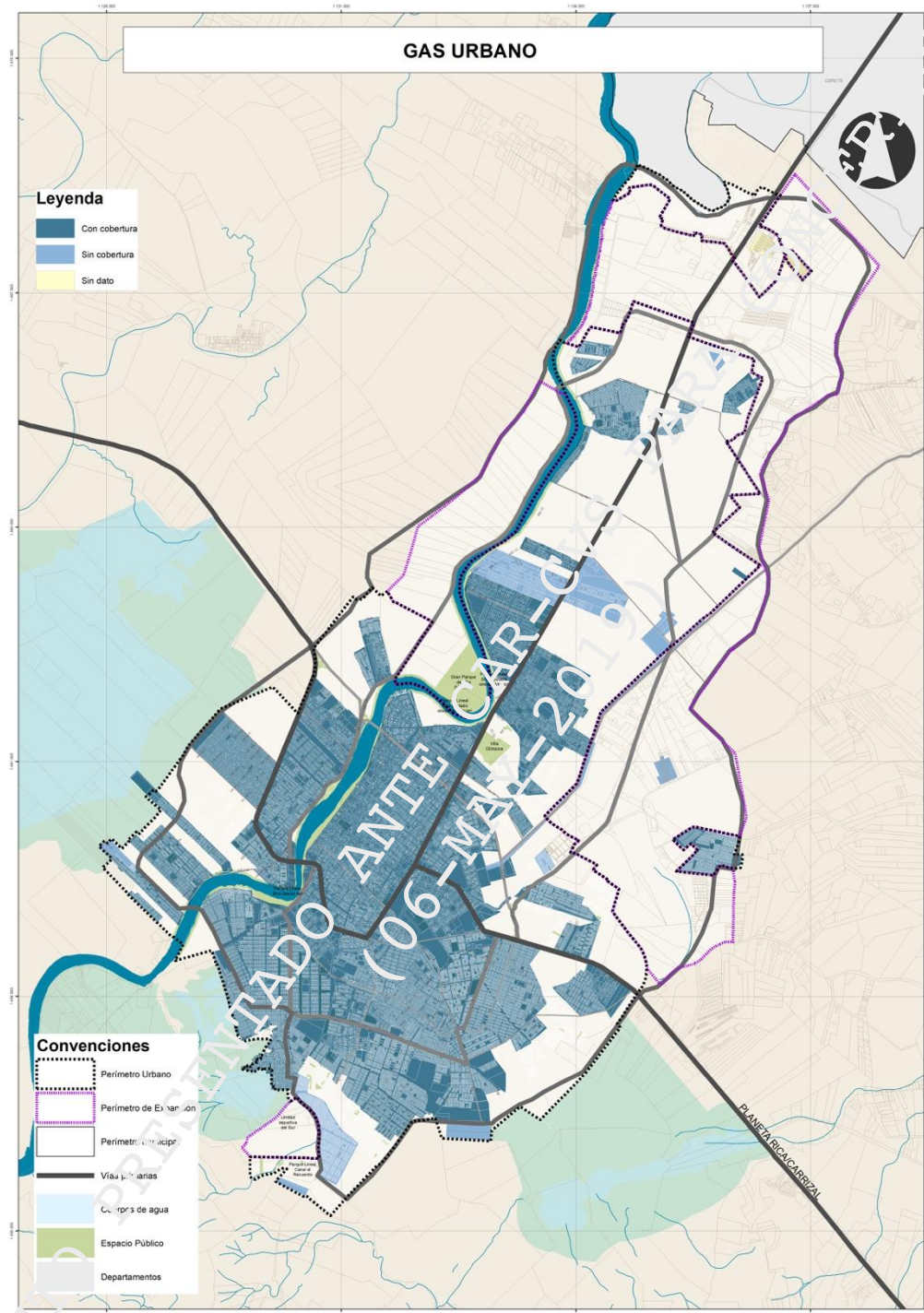
#### 1.1.4.5 Sistema de Gas

Es el conjunto de redes, infraestructura y equipamientos necesarios para la prestación del servicio de gas natural domiciliario. El sistema vincula los procesos de producción, transporte, regulación y distribución, que cuentan con redes, infraestructura y equipamientos.

**Los componentes del sistema de gas son:**

Redes y tubería de alta presión desde zonas de producción hasta la entrada de la ciudad, Estaciones Reguladoras de Presión-ERP, Estación de Regulación Puerta de Ciudad-ERPC (City Gate), redes principales y secundarias, Estaciones de Gas Natural Vehicular (GNV).

**Plano 10. Cobertura de Gas Natural**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart, (2018)

#### 1.1.4.6 Sistema de recolección y disposición de Residuos

Es el conjunto de infraestructuras y equipamientos necesarios para la gestión y manejo del residuo, susceptibles de valorización y el servicio público de aseo, con sus actividades de recolección, barrido y limpieza y la disposición final de los residuos sólidos recogidos en la ciudad.

El sistema de gestión y manejo integral del residuo, promoverá el reciclaje, transformación y aprovechamiento total de los residuos sólidos y la eliminación de la disposición final en el relleno. Las zonas definidas para la disposición final se transformarán en infraestructuras para el aprovechamiento y tratamiento de residuos.

#### **Los componentes que hacen parte del servicio público de aseo son:**

Los diferentes componentes que hacen parte de las actividades del servicio público de aseo son los siguientes:

##### Recolección, Barrido y Limpieza (RBL)

##### Equipamientos y servicios:

- Centros o bases de Operación de las entidades prestadoras del Servicio Público de Aseo.
- Centros para la atención de peticiones, quejas y reclamos de suscriptores y usuarios.
- Sedes administrativas de las entidades prestadoras del servicio público relacionado con el manejo de los Residuos Sólidos.

##### Mobiliario urbano

- Cestas
- Recipientes
- Contenedores

La cobertura del servicio tanto en el área urbana como del corregimiento Los Garzones es del 100%, para el resto del área rural, el manejo y disposición es de diferentes maneras. En cuanto a la producción de residuos de la ciudad, de acuerdo con los reportes suministrados por la empresa SERVIGENERALES S.A ESP, para el año 2014 se produjo 100.663 toneladas que fueron dispuestas en el relleno sanitario y según lo reportado por el Sistema Único de Información-SUI-2015, entre los meses de enero a septiembre las toneladas recogidas de residuos en el área urbana son de 4382,44 las cuales fueron dispuestas en el relleno sanitario Loma Grande, lo que representa un promedio de 487 toneladas al mes.

La contratación y ejecución de los estudios y diseños para los sitios potenciales para el aprovechamiento de residuos sólidos (relleno sanitario) y escombreras o sitios de aprovechamiento de residuos de construcción y demolición, estarán en concordancia con la normatividad vigente anteriormente mencionada.



**1.1.4.6.1 Suelo para la ubicación de áreas para el tratamiento y disposición final de residuos sólidos**  
Teniendo en cuenta que la licencia ambiental del relleno sanitario, fue expedida inicialmente por la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y San Jorge-VCS, mediante Resolución 08861 del 17 de febrero de 2005, que estableció: “Otorgar licencia ambiental a la empresa Parques Nueva Montería S.A. E.S.P. para la construcción y operación del relleno sanitario a localizarse en la vereda Loma Grande del municipio de Montería”, no obstante la vida útil del relleno sanitario, se estimó en un principio hasta el mes de diciembre de 2014.

Sin embargo, el operador realizó una solicitud de ampliación de la licencia ambiental del relleno sanitario ante la Agencia Nacional de Licencias Ambientales -ANLA- y el 4 de marzo de 2015, dicha licencia fue otorgada a través de la Resolución 0252, la cual autorizó al concesionario a adecuar un terreno adicional de ocho (8) hectáreas, quedando una vida útil de 17,3 años. Con esta nueva licencia, se garantiza la disposición final de los residuos hasta el año 2032, tiempo prudente para adelantar estudios de detalle para la ubicación de nuevos sitios potenciales para la disposición final de los residuos. Ver mapa de localización de la nueva zona de disposición. Es necesario, mantener un área de amortiguamiento ambiental de por lo menos el 30% del total del predio para evitar afectaciones o impactos causados por dicha actividad.

Figura 16. **Localización Nueva Zona Disposición Relleno Sanitario Loma Grande**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018) a partir de SERVIGENERALES S.A. E.S.P (2016)

#### 1.1.4.6.2 Normas de disposición de residuos.

Las normas expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, relacionadas con la localización de áreas para el tratamiento y disposición final de residuos sólidos, se encuentran en el Decreto 1077 de 2015, en el **“Artículo 2.3.2.3.2.2.3., establece lo siguiente 1. La entidad territorial en el proceso de formulación del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos, PGIRS, seleccionará y establecerá las áreas potenciales para la realización de la disposición final de residuos sólidos, mediante la tecnología de relleno sanitario y de la infraestructura que los compone”**. Que como lo establece el Decreto, en la formulación del PGIRS, se debió seleccionar las áreas potenciales para la disposición final de residuos, sin embargo, se dará alcance al programa dichos estudios

Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 2.3.2.3.2.2.5. Del Decreto 1077 de 2015 se establece como prohibición para la localización, construcción y operación de rellenos sanitarios, áreas con fallas geológicas a una distancia menor a sesenta (60) metros de zonas de la falla geológica. Dichas restricciones se encuentran en el Decreto 1736 de 2015. Requisitos que se deben tener en cuenta para definir la localización de Rellenos Sanitarios.

En concordancia con la actualización del PGIRS y según la Resolución 0754 de noviembre de 2014, *“Por la cual se adopta la metodología para la Formulación, Implementación, Evaluación, Seguimiento, Control y Actualización de los Planes de Gestión Integral de Residuos Sólidos”*, y como respuesta a uno de los principios básicos para la prestación del servicio público de aseo y la gestión integral de residuos sólidos, como es *“Promover gradual y progresivamente el manejo de los residuos sólidos de una gestión basada en la minimización de la generación, el aprovechamiento y valorización hasta la disposición final de residuos, hacia la reincorporación de residuos sólidos aprovechables en el ciclo económico productivo”*, se requiere incorporar en la gestión integral de residuos, las organizaciones de recicladores y regularizar las bodegas de reciclaje que funcionan en la ciudad, de manera que se dé cumplimiento con las condiciones técnicas, sanitarias y ambientales en las que deben prestar el servicio.

Adicionalmente, en lo referente a Residuos de Construcción y Demolición-RCD, es conveniente definir sitios para su aprovechamiento y/o disposición final, según lo establece la Resolución 0472 de 2017, *“Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en construcción y demolición-RCD y se dictan otras disposiciones”*, la selección de sitios potenciales para disposición final de RCD, se debe hacer con el apoyo del grupo técnico que trabajó en la formulación del PGIRS, se mantiene el sitio para la localización de la escombrera la zona ubicada a la altura del kilómetro 6 de la vía Montería –Planeta Rica, en las inmediaciones de Loma Grande (Cantera Loma Grande), sector donde se encuentra localizado el relleno sanitario municipal.

#### 1.1.4.6.3 Áreas de Reserva para Servicios Públicos Domiciliarios y de las TICs

**Zonas de reserva.** Son aquellas zonas de terreno necesarias para la construcción o ampliación de la infraestructura necesaria (PTAP, PTAR, Tanques de almacenamiento, que permita el suministro de los servicios públicos y soportes urbanos de los sistemas generales de la Estructura Funcional y de Servicios, así como los Suelos de la Estructura Ecológica Principal

La Secretaría de Planeación Municipal, definirá las zonas de reserva, en coordinación con las empresas de servicios públicos y de conformidad con los lineamientos que dicte el Plan Maestro de Servicios públicos correspondiente, de acuerdo con los procedimientos establecidos para su adopción, las cuales serán incorporadas en la base geográfica del municipio.

#### 1.1.4.7 Programas y Proyectos

| Programas   | Proyectos  | I | C | M | L |
|---|--|---|---|---|---|
| <b>Acueducto-área urbana</b>  |  |   |   |   |   |
| <b>Agua potable para la actual y futura ciudad de Montería</b>  | Formulación del Plan Maestro de Acueducto  | I |   |   |   |
|   | Ampliar la cobertura del servicio de acueducto en área de expansión y zonas que presentan déficit  |   |   | M |   |
|   | Optimización de las plantas de tratamiento de agua potable Mocarí y los Garzones   |   |   | M |   |
| <b>Drenaje Sostenible</b>   |  |   |   |   |   |
| <b>Elaboración del Plan de Drenaje Sostenible para toda la ciudad. (Se desarrolla en el componente de Gestión del Riesgo)</b> | Formulación del Plan de Drenaje Sostenible.  |   |   | M |   |
| <b>Alcantarillado</b>   |  |   |   |   |   |
| <b>Alcantarillado para todos en la Ciudad de Montería</b>   | Formulación del Plan Maestro de Alcantarillado, incluyendo:<br>- Formulación de los estudios y diseños del sistema de tratamiento de aguas residuales (i) en las áreas existentes de la ciudad de Montería, y (ii) en las áreas de expansión de la ciudad de Montería.<br>- Desarrollo estudio que evalúe si la configuración del sistema y las tecnologías en uso (Lagunas facultativas y propuesta de filtros percoladores de baja tasa) son óptimas para la ciudad y su crecimiento | I |   |   |   |
|   | Ampliación de redes de alcantarillado sanitario en zonas de expansión o deficitarias de la ciudad.   |   |   | M |   |
|   | Promover Incentivos y procesos para que los predios realicen acometidas para conectarse a la red de alcantarillado   |   |   | M |   |
| <b>Energía</b>  |  |   |   |   |   |
| <b>Energía para todos en la ciudad de Montería</b>  | Construir las infraestructuras necesarias para ampliar la cobertura del servicio.  |   |   | M |   |
| <b>Alumbrado Público eficiente</b>  | Sustituir luminarias en espacio público de bombillas de sodio por bombillas de Led.  |   | C |   |   |
| <b>Recolección y Disposición de Residuos</b>  |  |   |   |   |   |
| <b>Fortalecimiento al manejo integral de residuos sólidos en la ciudad de Montería, orientado al aprovechamiento</b>          | Formulación de Plan de Gestión integral de Residuos sólidos PGIRS incorporando:<br>- Componente de gestión de desechos de obra para reducir, reusar, recuperar, reciclar y finalmente eliminar, estableciendo objetivos de reciclaje de elementos estructurales y arquitectónicos recuperados para reutilización, y reciclaje de materiales para reuso.  |   | C |   |   |
|   | Fortalecimiento a los recicladores de oficio orientada hacia el manejo integral de residuos sólidos  |   | C |   |   |

|  |  |   |   |   |   |
|--|--|---|---|---|---|
|  | Instrumento normativo para regulación de infraestructuras privadas para el manejo integral de residuos sólidos parte de la Alcaldía Municipal de Montería  |   | C |   |   |
|  | Un estudio para la identificación y definición de sitios potenciales para la Relocalización del Relleno Sanitario Loma Grande  |   | C |   |   |
|  | Un estudio para la identificación y definición de sitios potenciales para la localización de la escombrera municipal   |   |   | M |   |
| <b>Telecomunicaciones</b>  |  |   |   |   |   |
| <b>Masificación de las TICs en la ciudad de Montería para potenciar la productividad de sus habitantes</b>               | Aumentar la cobertura de internet en instituciones educativas públicas.  |   | C |   |   |
|  | Ampliar las redes de telecomunicaciones en zonas de expansión y zonas deficitarias.  |   |   | M |   |
|  | Expedición de instrumentos normativos para la regularización de antenas de telecomunicaciones en área de expansión y deficitarias de conformidad con la nueva legislación expedida por el MIN TIC.   |   | C |   |   |
| <b>Gas Natural</b>   |  |   |   |   |   |
| <b>Gas Natural para la actual y futura Ciudad de Montería</b>  | Formulación del Plan Maestro de Gas Natural  |   | C |   |   |
|  | Ampliación en la cobertura de gas natural domiciliario en el suelo urbano y de expansión y áreas deficitarias  |   | C |   |   |
|  | Extender redes matrices y primarias en el área de expansión y zonas deficitarias.  |   |   | M |   |
| <b>Gestión del Riesgo SSPP</b>   |  |   |   |   |   |
| <b>Formulación del plan de gestión del riesgo de desastres de las entidades públicas y privadas - PGRDEPP.</b>           | Incorporación de medidas para conocer y reducir las condiciones de riesgo (actual y futuro) de sus instalaciones y de sus actividades u operación que puedan generar daños y pérdidas a su entorno, al igual que dar respuesta a los desastres que puedan presentarse. | - | - | - | - |
|  | Articular las medidas con las entidades locales, regionales y nacionales a cargo de la gestión del riesgo.   | - | - | - | - |
| <b>Formulación de programas de gestión del riesgo de desastres en los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo,</b> | Formulación de acuerdo con la guía del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio - MVCT y la Unidad Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres - UNGRD.   | - | - | - | - |

## 1.2 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

### 1.2.1 COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA URBANA

Se identifican los siguientes componentes de la estructura socioeconómica urbana, de acuerdo con lo definido en el componente general del POT:

| CATEGORÍAS  |                                 | COMPONENTES O ELEMENTOS   |
|---|---------------------------------|---|
| Centralidades   | Nodos de actividad económica    | Nodos de actividad económica  |
|   | Nodos de servicios              | Nodos de equipamientos (hacen parte del Sistema de Equipamientos de la Estructura Funcional y de Servicios) |
| Estrategia normativa para la ocupación del territorio | Clasificación de usos del suelo | Residencial   |
|   |                                 | Comercial   |
|   |                                 | Servicios   |
|   |                                 | Dotacional  |
|   |                                 | Industrial  |
|   |                                 | Comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto  |
|   | Áreas de actividad              | Área de actividad residencial con zonas de actividad económica  |



|  |                        |  |
|--|------------------------|--|
|  |                        | Área de actividad residencial mixta            |
|  |                        | Área de actividad central                      |
|  |                        | Área de actividad de ejes múltiples            |
|  |                        | Área de actividad dotacional                   |
|  |                        | Área de actividad urbana integral              |
|  | Tratamientos           | Tratamiento de desarrollo                      |
|  |                        | Tratamiento de consolidación                   |
|  |                        | Tratamiento de renovación urbana               |
|  |                        | Tratamiento de mejoramiento integral           |
|  |                        | Tratamiento de conservación                    |
|  | Mitigación de impactos | Emisión de ruido                               |
|  |                        | Medidas generales de mitigación urbanísticos   |
|  |                        | Directrices de manejo de impactos urbanísticos |
|  |                        | Planes de mitigación de impactos urbanísticos  |

### 1.2.2 CENTRALIDADES URBANAS

Las Centralidades Urbanas responden al modelo de ocupación del territorio e identifican sectores de la ciudad cuya concentración de actividades económicas o de equipamientos generan una dinámica particular de mezcla de usos y unos requerimientos de soporte territorial que determinan la asignación de áreas de actividad y tratamientos. Se identifican Nodos de Actividad y Nodos de Equipamientos como Centralidades Urbanas.

El objetivo de la delimitación de Nodos de Actividad es la provisión de mecanismos específicos para el cumplimiento de las medidas de mitigación de impactos urbanísticos mediante soluciones conjuntas, que a la vez fortalezcan la competitividad de la centralidad específica. Las centralidades urbanas de Nodos de Actividad económica se identifican de manera indicativa en la presente estructura y su delimitación se precisará en las Unidades de Planificación.

Se establecen los siguientes lineamientos para la incorporación de centralidades en la reglamentación de las Unidades de Planificación y de las Actuaciones Urbanas Integrales

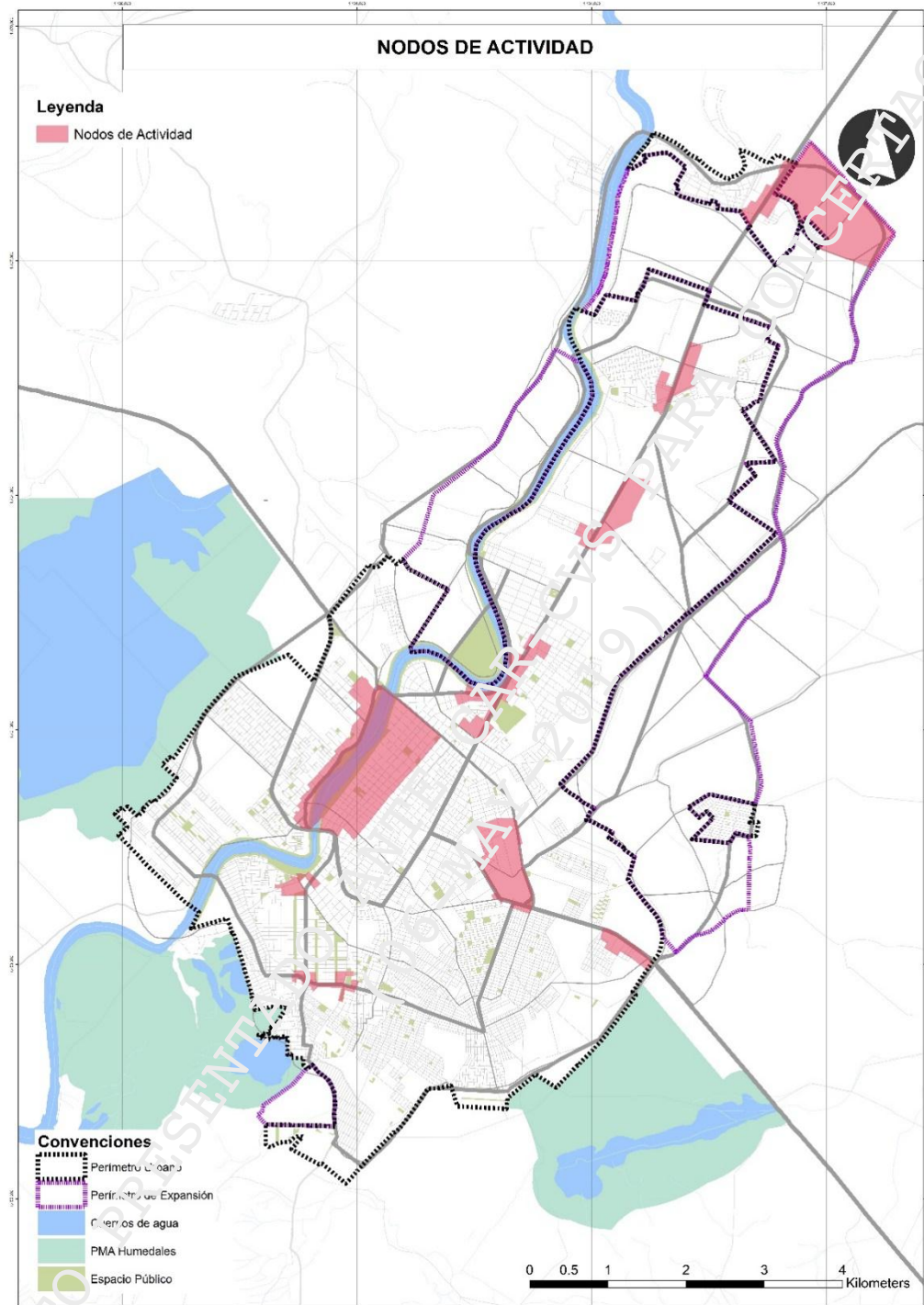
Tabla 25. Lineamientos para reglamentación de Nodos de Actividad

| Nodo de actividad                                 | Lineamientos para reglamentación   |
|---|--|
| <b>Centro Histórico</b>                           | Corresponde a la principal centralidad urbana, combina múltiples actividades económicas y medidas para la protección del patrimonio cultural. En esta centralidad, la norma urbanística de las UDP se enfocará en habilitar una mezcla de usos comerciales, servicios y residenciales, que se orienten a revitalizar el centro y a la vez proteger su patrimonio cultural; y asimismo mejorar la calidad del espacio público asignando medidas específicas de mitigación, como el manejo de estacionamientos públicos y cupos para predios privados, en articulación con el PEMP respectivo. |
| <b>Nodo urbano-regional Terminal</b>              | Corresponde al área de influencia de la terminal de transportes, ubicada sobre vías arteriales de primera jerarquía, en donde la reglamentación de la UDP deberá precisar la mezcla de usos y el manejo del impacto asociado al funcionamiento de la terminal en los diversos tratamientos.  |
| <b>Nodo urbano-regional salida a Planeta Rica</b> | Corresponde a la puerta oriental de la ciudad, en donde la articulación entre la actividad industrial y de servicios del corredor suburbano, y la cercanía de la ciudad, genera un atractivo para la localización de actividades económicas. La norma de las UDP promoverá la consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano-regional.   |

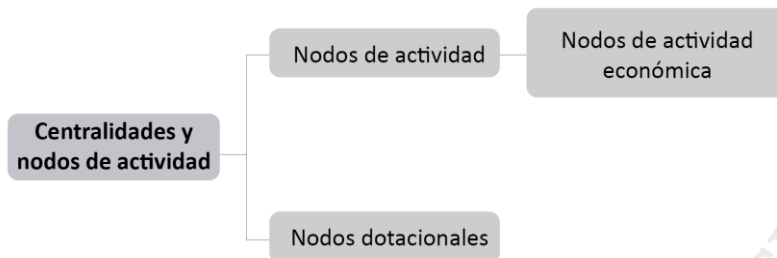
|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Nodo urbano-regional Garzones</b> | Corresponde al área actual sobre la Av. Circunvalar y la futura zona de expansión de Ciudad-Aeropuerto. La norma de las UDP y de la Actuación Urbana Integral promoverá la consolidación de la centralidad con una vocación de usos regionales.  |
| <b>Nodo urbano Mocarí</b>            | Corresponde a la aglomeración sobre la Av. Circunvalar, que se asocia a la localización del sector de Mocarí, en donde existe un atractivo para la localización de actividades económicas. La norma de las UDP promoverá la consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano-regional.   |
| <b>Nodo urbano Universidad</b>       | Corresponde al área circundante a la universidad de Córdoba, en donde existe atractivo para la localización de actividades económicas asociadas al nodo de equipamiento. La norma de las UDP promoverá la consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano y el manejo adecuado de impactos.   |
| <b>Nodo urbano Villa Olímpica</b>    | Corresponde a un sector en proceso de consolidación de actividades económicas, cuya localización central y potencial inmobiliario lo hacen atractivo como nodo de actividad. La norma de las UDP promoverá la consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano y el manejo adecuado de impactos.   |
| <b>Nodo urbano la Granja</b>         | Corresponde a un sector en proceso de consolidación de actividades económicas, cuya localización en relación con vías de primer orden lo hacen atractivos para la localización de usos especializados, para el servicio de los barrios circundantes. La norma de las UDP promoverá la consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano y el manejo adecuado de impactos. |
| <b>Nodo urbano del Sur</b>           | Corresponde a un sector en proceso de consolidación de actividades económicas, cuya localización en relación con vías de primer orden lo hacen atractivos para la localización de usos especializados, para el servicio de los barrios circundantes. La norma de las UDP promoverá la consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano y el manejo adecuado de impactos. |

Lo relativo a los Nodos de Equipamientos Dotacionales se desarrolla en el punto 1.1.2 Sistema de Equipamientos.

**Plano 11. Localización indicativa Nodos de Actividad**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart, (2018)

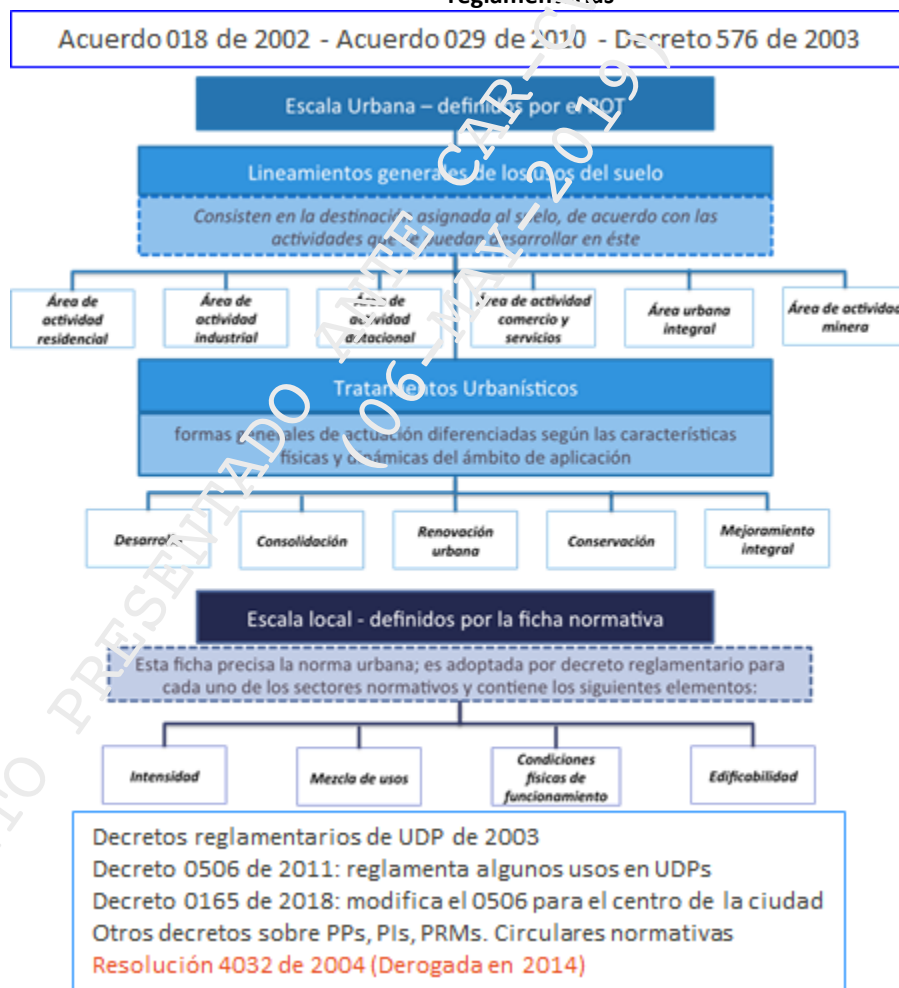


### 1.2.3 ESTRATEGIA NORMATIVA PARA LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

#### 1.2.3.1 Objetivos de la definición de la norma urbanística

Para la definición de la norma urbanística del presente POT, se ha partido del análisis de la norma hasta ahora aplicada y del diagnóstico de la situación del territorio elaborado en 2016, con lo cual se ha establecido una serie de objetivos para la norma urbanística de usos, áreas de actividad y tratamientos urbanísticos del componente urbano.

Figura 17. Estructura normativa según los Acuerdos 018 de 2002, 029 de 2010 y normas reglamentarias



Fuente: Estudio GEU 2016



Se plantean tres retos para el ajuste normativo:

- El ajuste a los usos, áreas de actividad, tratamientos e instrumentos se soporta en el diagnóstico realizado en 2016, las jornadas de participación y la evaluación de problemáticas específicas encontradas ahora.
- La norma debe ser clara, concreta y precisa y no debe generar vacíos o interpretaciones que desvirtúen su aplicación.
- Se piensa en quienes van a hacer uso de la norma para su estudio y aplicación, así que las fichas y planos que contengan la reglamentación urbana deben facilitar su lectura, entendimiento y aplicación.

El diagnóstico realizado a los usos y tratamientos de Montería permite concluir las siguientes problemáticas de la norma:

- Si bien la denominación de tratamientos urbanísticos se ajusta a lo definido por la normatividad nacional, su función en el territorio no es clara en el POT y los instrumentos reglamentarios de las UDP. Es así como la edificabilidad establecida para los tratamientos en el componente general no es clara para el desarrollo (es necesario remitirse al plano de señalamiento de Cuadrantes de aprovechamientos) y las UDP desdibujaron la función de los tratamientos, al haber asignado la edificabilidad en términos de usos.
- La definición de áreas de actividad conlleva una zonificación de usos de manera excluyente; de hecho, la asignación de normas por sectores normativos de las UDP no ha seguido un enfoque de modelo de ciudad y adicionalmente ha implicado la exclusión de una serie de usos complementarios que son necesarios para el funcionamiento de los usos principales de las áreas de actividad, como ocurre con la restricción generalizada de comercio barrial complementario a las áreas residenciales.
- La reglamentación por UDP, si bien tiene la ventaja de permitir precisiones normativas y la posibilidad de ajustes ante cambios en la dinámica de usos, también ha fraccionado el territorio, al asignar muchas diversas condiciones de mezcla de usos. Además de esto, al haberse definido por varios años una edificabilidad por usos y no por tratamientos, aplicable a los sectores de las UDP (Resolución 4032 de 2004, derogada en 2014), y a la vez la utilización del instrumento plan de implantación para viabilizar mayores edificabilidades por fuera de las normas básicas de las UDP, significaron una profundización de la complejidad normativa y una pérdida de control del proceso de crecimiento y densificación urbanos.

Dado lo anterior, la definición de la norma urbanística en el componente urbano del POT de Montería se orienta a definir la norma general en el POT y las bases para la futura reglamentación, encaminadas a solucionar los problemas de soportes públicos y déficit de vivienda, que facilite el desarrollo de proyectos y que contribuya al fortalecimiento y articulación de los determinantes ambientales y de riesgo al manejo normativo de la ocupación de la ciudad.

La definición de la norma urbana de Montería se enmarca en el principio de flexibilidad de la visión del POT y persigue los siguientes objetivos:

- Promover un modelo de ciudad compacta, gracias al cual se reduzca la necesidad de desplazamientos a los usos complementarios a la vivienda, se proporcionen condiciones de

vitalidad y de interacción social y se logre una ocupación más eficiente del suelo aumentando el área libre y verde en la ciudad.

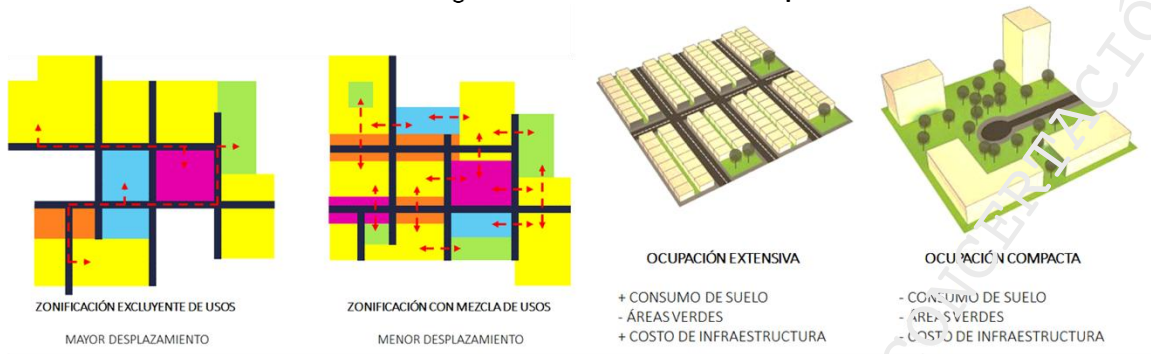
- Promover la protección de los entornos residenciales de los impactos producidos por usos y actividades incompatibles, y garantizando la consolidación de actividades productivas en el suelo urbano de Montería
- Establecer un marco de definiciones de usos y normas de edificabilidad que reconozca y ordene las dinámicas de crecimiento y densificación de la ciudad, para proteger las zonas residenciales de los impactos urbanísticos que generan algunos usos y para generar los soportes públicos que requieren los procesos de renovación y de desarrollo.
- Facilitar la implementación de los proyectos estratégicos del modelo de ocupación propuesto y apoyar el aumento y cualificación del sistema de espacio público, a través del régimen de usos por áreas de actividad, el régimen de beneficios básicos y máximos asociados a obligaciones urbanísticas en los diversos tratamientos y los instrumentos reglamentarios del POT.
- Definir el marco para la reglamentación normativa mediante las Unidades de Planificación que precise la asignación de usos en áreas de actividad, la volumetría y la edificabilidad en tratamientos urbanísticos, y otras normas complementarias, de forma que se asegure la consolidación del modelo de ocupación.
- Precisar la aplicabilidad y condiciones para formular instrumentos, ajustados a la norma nacional y que no modifiquen las disposiciones del POT

El modelo de ciudad compacta que sustenta la estrategia normativa de ocupación del territorio se soporta en los siguientes principios:

1. Reducción de necesidad de desplazamientos intra-urbanos hacia un desarrollo urbano sostenible
2. Promoción de la convivencia armónica de usos complementarios
3. Ocupación eficiente del suelo que aumente la oferta de áreas verdes y espacio público
4. Optimización del uso de la infraestructura vial y de servicios

La incidencia del modelo de ciudad compacta se refleja en la norma de áreas de actividad y de tratamientos según la siguiente gráfica explicativa.

Figura 1. Modelo de ciudad compacta



La definición de áreas de actividad parte del principio de mezcla de usos para mayor vitalidad social y económica, pero controlando los impactos negativos de usos sobre el entorno.

La asignación de tratamientos responde a una relación entre soportes urbanos, dinámica urbana y morfología, y su función frente al modelo de ocupación. Se establecen rangos de edificabilidad que se regulan en las UDP y en el decreto de desarrollo. A mayores índices, mayores cargas según tratamiento.

Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

La norma urbanística de Montería se estructura a través de los siguientes componentes:

#### 1.2.3.2 Áreas de actividad

Son las diferentes zonas dentro del suelo urbano para las cuales el POT establece el régimen de usos principales, complementarios, condicionados y prohibidos según la clasificación de usos del POT, que se asignan en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio, la vocación y la potencialidad de cada una de ellas en suelo urbano y de expansión urbana.

La propuesta de definición de áreas de actividad busca responder al ordenamiento teniendo en cuenta tanto el desarrollo del modelo propuesto, como la dinámica propia de las diferentes áreas del territorio urbano reconociendo la tendencia en la consolidación de ejes y zonas pero a partir de condiciones de aprovechamiento, implantación, relación con espacio público, densidades, tipologías, etc., que garanticen la mitigación de impactos, la protección de la vivienda, la permanencia de los equipamientos básicos, el mejoramiento e incremento del espacio y las áreas verdes, la dinamización de sectores deprimidos, la articulación con la estructura vial y de transporte, la contribución a la reactivación económica, la calidad de vida, etc.

Las normas de Áreas de Actividad parten del principio de mezcla de usos establecido en modelo de ordenamiento territorial, con el fin de aumentar las posibilidades de interacción social y económica, y de lograr una mayor vitalidad en los distintos espacios y zonas urbanas, con un adecuado control de los impactos que generen algunos usos sobre el territorio.

Junto con la definición de áreas de actividad en el territorio, se plantea también un cuadro indicativo de usos permitidos por cada área, lo que se reglamentará en lo específico mediante las UDP. Se

proponen definiciones que no impliquen una zonificación de usos excluyente por principio, sino que indique el grado y vocación de la mezcla de usos en los sectores de la ciudad. Para la reglamentación de las UDP se deberá racionalizar la definición de zonas y subzonas, para evitar que se subdivida innecesariamente el territorio y se restrinja sin orden o concordancia con el modelo como hoy se ha hecho en las UDP. En todo caso, la reglamentación de UDP deberá atender el cuadro indicativo antes mencionado.

Se establecen las siguientes áreas de actividad:

- Áreas Residenciales: Se identifican Áreas de Actividad Residencial Mixtas y Áreas de Actividad Residencial con Zonas de Actividad Económica, que reconocen los sectores con prevalencia de vivienda, en donde se permiten mayores o menores grados de mezcla con usos complementarios y restringidos.
- Áreas Mixtas: Se identifican el Área de Actividad Central y Ejes Múltiples, que se determinan sobre áreas y ejes con usos de alta jerarquía, permitiendo mayores mezclas de usos, y que se pueden especializar únicamente mediante las UDP, para la oferta de actividades de alto impacto.
- Áreas de Actividad Dotacional, que corresponden a zonas con prevalencia de equipamientos, y donde la mezcla de usos se orienta al correcto funcionamiento del dotacional, según la condición de permanencia o transformación posible.
- Áreas de Actividad Urbana Integral, que se asigna a zonas sujetas al tratamiento de desarrollo o de renovación por redesarrollo, en donde se permite una mezcla de usos según los correspondientes planes parciales.

Figura 2. Tipos de áreas de actividad propuestas





Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

### 1.2.3.3 Clasificación de usos

Los usos urbanos específicos se clasifican, para efectos de su asignación y reglamentación, según su interrelación dentro de cada una de las diferentes Áreas de Actividad de conformidad con el modelo de ordenamiento, en las siguientes categorías:

- **Usos permitidos:** Son los usos principales o predominantes que determinan el destino urbanístico de las Áreas de Actividad, así como aquellos complementarios que contribuye al adecuado funcionamiento del uso predominante, y en consecuencia se permiten en la totalidad de la misma.
- **Usos condicionados:** Son los usos que no son requeridos para el funcionamiento del uso principal, pero que puede permitirse en las áreas de actividad, bajo medidas de mitigación de impactos.

- Usos prohibidos: Son aquellos usos declarados como incompatibles con los demás debido a que sus impactos urbanísticos no pueden ser mitigados.

Se plantea una clasificación de usos que se asocia a los códigos CIU, con el fin de facilitar el control urbano y permitir la actualización de la clasificación según las modificaciones a los códigos de actividades económicas que realice el DANE. Los usos del suelo urbano se clasifican en cinco grupos, cada uno de los cuales asocia varias actividades según los CIU:

- Residencial
- Comercio
- Servicios
- Dotacional
- Industrial
- Comercio y servicios de localización restringida y/o alto impacto

#### 1.2.3.4 Tratamientos urbanísticos

Los tratamientos son las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial que atendiendo las características físicas de cada zona considerada establecen, en función de las mismas, las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

La definición de tratamientos urbanísticos se soporta en el diagnóstico de balance entre el soporte público y la consolidación del espacio privado, en la consolidación del sistema de espacio público con énfasis en el aumento del indicador de espacio público efectivo, en las restricciones ambientales y de riesgos, y en continuidades morfológicas.

De conformidad con el Decreto 1077 de 2015, la norma de tratamientos urbanísticos establece los potenciales básicos y máximos de edificabilidad, la asignación y mecanismos de cumplimiento de cargas urbanísticas de escala local y general, las reglas para los procesos de loteo, manzaneo y generación de cesiones, y la determinación de las reglas para la norma volumétrica. Las UDP serán el instrumento reglamentario que precisará la norma volumétrica de alturas, empates y retrocesos entre otros, al interior de los tratamientos asignados en el POT.

Se establecen las siguientes clases de tratamientos urbanísticos:

- Tratamiento de Desarrollo, para zonas que no se consideran urbanizadas, los suelos de expansión urbana y las demás condiciones definidas por el decreto nacional 1077 de 2015.
- Tratamiento de Consolidación, para zonas urbanas desarrolladas y con balance entre el soporte público y el espacio privado, donde se controla el proceso de transformación.
- Tratamiento de renovación urbana, para zonas con alto potencial para la transformación de la edificabilidad y la estructura urbana, debido a la dinámica inmobiliaria, a la necesidad de generar mayores soportes urbanos o al desarrollo de proyectos estratégicos del POT.
- Tratamiento de conservación, aplicable a bienes de interés cultural y sectores declarados o en proceso de declaratoria de patrimonio cultural material.

- Tratamiento de mejoramiento integral, para asentamientos humanos de origen ilegal con procesos incompletos de urbanización. La edificabilidad dependerá del estado de lo público.

Vale aclarar que las áreas de protección ambiental pueden considerarse cargas urbanísticas asociadas a los tratamientos, pero no consisten en sí mismas en un tipo de tratamiento o en un tipo de área de actividad o de uso del suelo.

#### 1.2.3.5 Medidas de mitigación de impactos

Corresponden a las medidas que permiten habilitar usos en las áreas de actividad, y que se orientan a flexibilizar la localización de actividades necesarias para la vida urbana minimizando la afectación al entorno y en particular a los residentes.

Las medidas de mitigación se clasifican en:

- Medidas generales de mitigación
- Directrices de implantación y regularización
- Planes de Mitigación de Impactos Urbanísticos.

Se complementan además con condiciones generales para el manejo de ruido y condiciones generales de urbanismo y construcción sostenible para la adaptación al cambio climático.

Es el instrumento mediante el cual la Administración Municipal habilita la localización de un uso que genera impactos urbanísticos y por lo tanto se considera condicionado en un área de actividad, ya que el instrumento asegura su mitigación. Sustituye a los planes de implantación y de regularización, son aplicables únicamente a los usos comerciales, de servicios, industriales y dotacionales de gran escala que generen impactos sobre el entorno. No aplicarán para la habilitación de usos prohibidos o edificabilidades excepcionales no permitidas por el POT o los instrumentos reglamentarios.

El presente POT establece las condiciones para la aplicación de este instrumento.

#### 1.2.3.6 Unidades de planificación UDP y otros instrumentos.

##### 1.2.3.6.1 Unidades de Planeamiento UDP

Este instrumento tiene como propósito definir y precisar el planeamiento con norma de detalle que se considere pertinente para las diferentes zonas o sectores del suelo urbano de municipio de Montería, que dé respuesta a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto regional, con visión de sostenibilidad, para permitir un enfoque normativo diferenciado, sin modificar las definiciones del POT.

Las normas contenidas en el presente capítulo serán desarrolladas a detalle mediante las Unidades de Planificación – UDP, las cuales precisarán la estructura urbana, la asignación de usos en las áreas de actividad definiendo sectores normativos que especialicen las zonas y ejes dentro de dichas áreas; precisarán las normas volumétricas y de edificabilidad de los tratamientos, y complementarán la asignación de obligaciones de cupos de estacionamiento y medidas de mitigación de impactos.

El presente POT establece el nuevo ámbito y alcance de las UDP.

#### 1.2.3.6.2 Actuaciones urbanas integrales

Permite planear, gestionar y financiar el desarrollo de zonas estratégicas de la ciudad, mediante macroproyectos que a su vez serán implementados mediante planes parciales, en los términos establecidos por el artículo 113 de la Ley 388 de 1997.

El presente POT establece el ámbito y alcance de las AUI.

#### 1.2.3.6.3 Planes Parciales

Los planes parciales son instrumentos de planeación y gestión aplicables al suelo urbano en tratamiento de desarrollo según las condiciones de área y delimitación que prevé el Decreto 1077 de 2015. Son igualmente aplicables al tratamiento de renovación en modalidad de redesarrollo y las áreas en tratamiento de consolidación de equipamientos y de mejoramiento integral que opten por renovación en modalidad de redesarrollo. En estos casos, cuando se formulen planes parciales, la norma aplicable será la del POT y no la de las UDP.

Sus contenidos y procedimiento son los establecidos en el Decreto nacional 1077 de 2015, por lo cual en el nuevo POT se elimina la modalidad del tratamiento de desarrollo por planes parciales, siendo aplicable el instrumento en las condiciones que define la norma general del POT.

### 1.2.4 USOS DEL SUELO URBANO

#### 1.2.4.1 Antecedentes

El Acuerdo 018 de 2002 definió en su artículo 406 una clasificación de usos del suelo en:

- Industria, dividida a su vez en liviana, intermedia, pesada y tecnológica
- Dotacionales, correspondiente a equipamientos y servicios urbanos básicos
- Comercio y servicios, que se subdividen en servicios empresariales, servicios personales, comercio al detal y comercio pesado

La anterior clasificación presentó tres dificultades principales:

- Dificultad para clasificar algunas actividades económicas que no se encuentran claramente definidas en la mencionada clasificación o porque no permite identificar con precisión su escala, como el caso de la industria, y por ende tampoco el nivel de impacto.
- Incorporación de usos como dotacionales que no corresponden a equipamientos colectivos, como es el caso de las funerarias.
- Dificultad para ejercer control urbanístico, toda vez que las actividades económicas no siempre se reflejan en los usos del suelo, y que la restricción excesiva en la norma de las UDP promovió la aparición de usos fuera de norma.

#### 1.2.4.2 Definición



Se entenderán los usos del suelo urbano como las actividades que se pueden desarrollar en los predios de propiedad privada o bienes fiscales de propiedad pública, los cuales serán habilitados únicamente mediante licencia de construcción o adecuación funcional de conformidad con la delimitación de las áreas de actividad y las condiciones impuestas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen.

Son principios de la reglamentación de los usos del suelo:

- Garantizar la protección de los entornos residenciales de los impactos producidos por usos y actividades incompatibles
- Garantizar la consolidación de actividades productivas en el suelo urbano de Montería.
- Propiciar la mezcla de usos en las diferentes áreas de actividad de la ciudad, para asegurar condiciones de vitalidad y de interacción urbana en la ciudad.

La administración municipal, mediante acto administrativo motivado de la Secretaría de Planeación, podrá clasificar posteriormente los usos que no estén previstos en el presente POT con el fin de asignarle las condiciones normativas acá definidas.

La habilitación de un uso del suelo se logra mediante licencia urbanística para la urbanización, parcelación, subdivisión; construcción e intervención y ocupación del espacio público, en cualquiera de sus modalidades, ya sea que el uso se haya habilitado en la licencia original o se habilite mediante licencia de adecuación. Cuando la implantación de un uso requiera de acciones específicas de manera previa o posterior a la construcción de acuerdo al presente Plan o la normatividad nacional aplicable, estas serán parte de las obligaciones del urbanizador y/o constructor.

Las edificaciones preexistentes a la entrada en vigencia de este Plan y sus instrumentos reglamentarios, localizadas en sectores normativos donde no se permite el uso según las nuevas normas y que demuestren mediante licencia urbanística aprobada y ejecutoriada haber cumplido con las normas anteriores vigentes, podrán mantenerse en los sitios donde se han establecido, con excepción de los usos clasificados como de localización restringida y/o alto impacto, o industriales de escala regional, los cuales, de estar prohibidos, no podrán permanecer en el sector específico y deberán reubicarse en sectores donde la normativa así se lo permita.

Los usos condicionados que estén permitidos en el área de actividad deberán realizar las acciones de mitigación requeridas según su escala, según la norma contenida en el presente Plan.

#### 1.2.4.3 Área neta de uso

La determinación de las escalas de los usos del suelo urbano y de expansión urbana se realiza en función del área neta del uso, la cual corresponde al total del área construida, excluyendo: azoteas, terrazas y cubiertas sin cubrir o techar; área de las instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones; cuartos de residuos, cuartos de clasificación de residuos en la fuente, cuartos técnicos y ductos; puntos fijos, corredores y las circulaciones comunes necesarias para acceder a las unidades internas. No contarán en el área neta del uso los cupos de parqueo que se ubiquen hasta en máximo dos niveles de parqueo de edificios de vivienda, siempre que estos cumplan con la norma de manejo de pisos de parqueo y fachadas contenida en el presente Plan.

Se calcularán en el área neta del uso las áreas habitables o destinadas a la permanencia de personas, así como espacios generados para el funcionamiento del uso principal y complementarios de la

edificación. Para equipamientos de cementerios deben ser contabilizados dentro del Área Neta de Uso las construcciones para Bóvedas, cenizarios y osarios.

El área neta del uso es la base para calcular las cuotas de estacionamientos, equipamiento comunal e índice de construcción definidos en el presente Plan.

#### 1.2.4.4 Correspondencia con los códigos CIU

La clasificación de los usos del suelo urbano y de expansión se relaciona con las definiciones de actividades económicas mediante los códigos CIU, acogidos por la resolución 139 de 2012 del Departamento Administrativo Nacional de Estadística o la norma que la sustituya o modifique. El uso del suelo asignado a los predios se refiere a la actividad efectivamente desarrollada en el sitio, por lo cual la relación con el código CIU tiene un fin orientador e indicativo, y no tiene impacto en aspectos tributarios o de domicilio de las actividades. Cuando una empresa o persona desarrolle su actividad económica en varios predios, la norma urbanística únicamente verificará que la actividad efectivamente desarrollada en un establecimiento corresponda a los usos permitidos en el área de actividad reglamentada por la UDP y se encuentre habilitado mediante el cumplimiento de la licencia urbanística y demás condiciones definidas en el presente Plan.

La administración municipal, mediante acto administrativo motivado de la Secretaría de Planeación, podrá clasificar u homologar posteriormente los usos que no estén previstos en la clasificación del presente Plan, o aquellos que se modifiquen en la clasificación CIU por parte del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, con el fin de asignarle las condiciones normativas definidas en el presente Plan y en las UDP.

#### 1.2.4.5 Habilitación de usos

La habilitación de un uso del suelo se logra mediante licencia urbanística para la urbanización, parcelación, subdivisión; construcción e intervención y ocupación del espacio público, en cualquiera de sus modalidades, ya sea que el uso se haya habilitado en la licencia original o se habilite mediante licencia de adecuación. Cuando la implantación de un uso requiera de acciones específicas de manera previa o posterior a la construcción de acuerdo al presente Plan o la normatividad nacional aplicable, estas serán parte de las obligaciones del urbanizador y/o constructor.

Las edificaciones preexistentes a la entrada en vigencia de este Plan y sus instrumentos reglamentarios, localizadas en sectores normativos donde no se permite el uso según las nuevas normas y que demuestren mediante licencia urbanística aprobada y ejecutoriada haber cumplido con las normas anteriores vigentes, podrán mantenerse en los sitios donde se han establecido, con excepción de los usos clasificados como de localización restringida y/o alto impacto, o industriales de escala regional, los cuales, de estar prohibidos, no podrán permanecer en el sector específico y deberán reubicarse en sectores donde la normativa así se lo permita.

Los usos condicionados que estén permitidos en el área de actividad deberán realizar las acciones de mitigación requeridas según su escala, según la norma contenida en el presente Plan.

#### 1.2.4.6 Asignación de usos en áreas de actividad

Para efectos de su asignación y reglamentación, según su interrelación en el territorio, de conformidad con el modelo de ordenamiento, los usos se asignan en cuatro categorías en las áreas de actividad:

1. **Uso principal (P):** Son los usos predominantes que determinan el destino urbanístico de las Áreas de Actividad
2. **Uso complementario (C):** Son los usos que, no siendo principales, contribuyen al adecuado funcionamiento del uso predominante, y en consecuencia se permiten en la totalidad del área de actividad.
3. **Uso condicionado (CD):** Son los usos que no son requeridos para el funcionamiento del uso principal, pero que, bajo las condiciones establecidas en los cuadros de usos por área de actividad y con medidas de mitigación, puede permitirse.
4. **Uso prohibido (PR):** Son aquellos usos declarados como incompatibles con los demás debido a que sus impactos urbanísticos no pueden ser mitigados.

#### 1.2.4.7 Clasificación

Para facilitar la aplicación de las normas sobre usos del suelo, se establece una clasificación de usos que asocia las definiciones a las actividades internacionales CIIU, con el fin de orientar la asignación normativa de manera particular. Esto da como resultado, para el suelo urbano, la siguiente clasificación:

Tabla 26. Clasificación de usos del suelo urbano y de expansión

| Código   | Uso         | Tipo   |
|----------|-------------|--|
| <b>R</b> | Residencial | R1 Unifamiliar/bifamiliar  |
|          |             | R2 Multifamiliar   |
|          |             | R3 Colectiva   |
| <b>C</b> | Comercio    | C1 Comercialización de productos básicos al por menor. Incluye centros comerciales |
|          |             | C2 Comercialización de productos especializados al por menor                       |
|          |             | C3 Comercialización de productos al por mayor                                      |
|          |             | C4 Comercialización de maquinaria y equipo al por mayor                            |
|          |             | C5 Comercio agropecuario   |
| <b>S</b> | Servicios   | S1 Consumo de alimentos y bebidas  |
|          |             | S2 Servicios personales de primera necesidad                                       |
|          |             | S3 Oficinas de servicios financieros y seguros                                     |
|          |             | S4 Oficinas inmobiliarias, de asesoría y de consultoría                            |
|          |             | S5 Servicios de alquiler   |
|          |             | S6 Servicios profesionales   |
|          |             | S7 Mantenimiento de enseres  |
|          |             | S8 Servicios de telecomunicación y similares                                       |
|          |             | S9 Logística y mensajería  |

|           |      |  |  |
|-----------|------|--|--|
|           | S10  |  | Servicios de parqueo   |
|           | S11  |  | Alojamiento  |
|           | S12  |  | Actividades de investigación y desarrollo  |
|           | S13  |  | Actividades creativas, innovación y de entretenimiento                                     |
| <b>SR</b> | SR1  | Comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto | Mantenimiento y reparación de automotores y motocicletas                                   |
|           | SR2  |  | Expendio de combustible  |
|           | SR3  |  | Aprovechamiento y tratamiento de residuos, privados  |
|           | SR4  |  | Mantenimiento, reparación y talleres especializados  |
|           | SR5  |  | Comercio de vehículos automotores  |
|           | SR6  |  | Juegos y azar (casinos, bingos, tragamonedas, apuestas, campos de juego)                   |
|           | SR7  |  | Alojamiento por horas (moteles y hoteles de paso)  |
|           | SR8  |  | Consumo de alcohol (bares y discotecas)  |
|           | SR9  |  | Servicios funerarios   |
|           | SR10 |  | Establecimientos para la prestación de servicios sexuales                                  |
| <b>I</b>  | I1   | Industria  | Fabricación de alimentos   |
|           | I2   |  | Fabricación de bebidas   |
|           | I3   |  | Fabricación de textiles, cuero y calzado   |
|           | I4   |  | Procesamiento y fabricación de artículos de madera, papel y cartón                         |
|           | I5   |  | Procesamiento de químicos y productos farmacéuticos  |
|           | I6   |  | Fabricación de productos de metalurgia, maquinaria, equipo y similares                     |
|           | I7   |  | Fabricación de productos electrónicos, informáticos, comunicación, iluminación y similares |
|           | I8   |  | Fabricación de vehículos y partes  |
|           | I9   |  | Manufactura en general   |
| <b>DS</b> | DSE  | Dotacional para servicios sociales                                 | Educación formal   |
|           | DSC  |  | Educación no formal  |
|           | DSD  |  | Cultura  |
|           | DSR  |  | Deporte  |
|           | DSS  |  | Recreación   |
|           | DSB  |  | Salud  |
|           | DSU  |  | Bienestar Social   |
|           | DSP  |  | Culto  |
|           |      |  | Desarrollo comunitario   |
|           |      |  |  |
| <b>DB</b> | DBS  | Dotacional de servicios básicos                                    | Seguridad Ciudadana  |
|           | DBD  |  | Defensa y Justicia   |
|           | DBG  |  | Servicios de la Administración Pública   |
|           | DBA  |  | Abastecimiento de Alimentos  |
|           | DBC  |  | Cementerios  |
|           | DBM  |  | Servicios básicos asociados al sistema de movilidad  |
|           | DBP  |  | Servicios básicos asociados a sistemas matrices de prestación de servicios públicos        |
|           |      |  |  |
| <b>DP</b> | DPE  | Dotacional de productividad  | Recintos de exposiciones y convenciones  |
|           | DPA  |  | Centros de albergue animal   |
|           | DPN  |  | Centros de economía naranja  |

Fuente: Consultoría DyGT-W y Consultoría GEU

El cuadro anexo # 6 “Clasificación de usos del suelo urbano” detalla la clasificación de los usos del suelo, su escala y su correspondencia con la clasificación de actividades económicas.

Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso del suelo una vez se hayan cumplido todas las acciones de mitigación asignadas a cada categoría uso, así como las condiciones y obligaciones señaladas en el presente Plan, previa obtención de la correspondiente licencia de construcción.



#### 1.2.4.8 Residencial

Es el destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionado, en cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados; siempre que no se destine a alojamiento temporal y/o por horas, como hotel, motel, apartahotel, posada, hostel, hospedaje. Tampoco, al alojamiento de población vulnerable en el marco de programas sociales, lo cual corresponde a equipamiento de bienestar.

El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionada, en cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados.

De acuerdo con las características e intensidad de uso residencial, pueden distinguirse dos tipos de vivienda:

- Vivienda Unifamiliar: Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a un único grupo familiar, dotada de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.
- Vivienda multifamiliar: Es la unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo lote, que están segregadas predialmente y sometidas a régimen de propiedad horizontal, compartiendo áreas comunes, pero disfrutando de áreas privadas.
- Vivienda colectiva: Es la unidad arquitectónica de una o más viviendas en un mismo lote, destinada al alojamiento temporal o permanente de personas pertenecientes a una misma congregación o institución, tales como residencias estudiantiles y viviendas compartidas.

#### 1.2.4.9 Comercial

El uso comercial corresponde a la actividad destinada al intercambio de bienes, ya sea en grandes cantidades o por unidad. Las actividades comerciales se desarrollan en unidades arquitectónicas independientes o agrupadas, y se clasifican según el tipo de distribución (mayorista o minorista), la índole de la demanda (de consumo doméstico o especializado) y la frecuencia de la demanda (cotidiana u ocasional). Sus escalas se establecen por el área de operación y el tipo de mercancías, lo cual permite dimensionar el impacto que ocasionan.

De acuerdo con las características e intensidad de uso comercial, pueden distinguirse los siguientes tipos:

Tabla 27. Clasificación de usos comerciales y relación con actividades CIU

|  |             |  |
|--|-------------|--|
| <b>Comercialización de productos básicos al por menor. Incluye centros comerciales</b> | <b>4711</b> | <b>Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas o tabaco</b>  |
|  | 4719        | Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco (incluye miscelaneas, bisuterías, decoración, manualidades) |
|  | 4722        | Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados   |
|  | 4723        | Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados  |

|  |      |  |
|--|------|--|
|  | 4724 | Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados (sin consumo de licor en sitio)  |
|  | 4729 | Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados   |
|  | 4755 | Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico   |
|  | 4761 | Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados  |
|  | 4762 | Comercio al por menor de artículos deportivos, en establecimientos especializados  |
|  | 4769 | Comercio al por menor de otros artículos culturales y de entretenimiento n.c.p. en establecimientos especializados   |
|  | 4771 | Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel) en establecimientos especializados   |
|  | 4772 | Comercio al por menor de todo tipo de calzado y artículos de cuero y sucedáneos del cuero en establecimientos especializados.  |
|  | 4773 | Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados   |
| <b>Comercialización de productos especializados al por menor</b> | 4732 | Comercio al por menor de lubricantes (aceites, grasas), aditivos y productos de limpieza para vehículos automotores. (No incluye cambio de aceite ni mantenimiento o reparación)           |
|  | 4741 | Comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados                                    |
|  | 4742 | Comercio al por menor de equipos y aparatos de sonido y de video, en establecimientos especializados (No incluye instalación de equipos o aparatos de sonido, video o alarmas a vehículos) |
|  | 4751 | Comercio al por menor de productos textiles en establecimientos especializado (almacenes de textiles, no incluye almacenes de ropa)  |
|  | 4752 | Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados  |
|  | 4753 | Comercio al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en establecimientos especializados   |
|  | 0130 | Propagación de plantas (actividades de los viveros, excepto viveros forestales)  |
|  | 4754 | Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación   |
|  | 4759 | Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados (incluye cacharrerías)  |
|  | 4774 | Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados   |
|  | 4775 | Comercio al por menor de artículos de segunda mano   |
| <b>Comercialización de productos al por mayor</b>                | 4610 | Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata   |
|  | 4631 | Comercio al por mayor de productos alimenticios  |
|  | 4632 | Comercio al por mayor de bebidas y tabaco  |
|  | 4641 | Comercio al por mayor de productos textiles, productos confeccionados para uso doméstico   |
|  | 4642 | Comercio al por mayor de prendas de vestir   |
|  | 4643 | Comercio al por mayor de calzado   |
|  | 4644 | Comercio al por mayor de aparatos y equipo de uso doméstico  |
|  | 4645 | Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, medicinales, cosméticos y de tocador   |
|  | 4649 | Comercio al por mayor de otros utensilios domésticos n.c.p.  |
|  | 4651 | Comercio al por mayor de computadores, equipo periférico y programas de informática  |
|  | 4669 | Comercio al por mayor de otros productos n.c.p.  |
|  | 4690 | Comercio al por mayor no especializado   |
| <b>Comercialización de maquinaria y equipo al por mayor</b>      | 4652 | Comercio al por mayor de equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones  |
|  | 4659 | Comercio al por mayor de otros tipos de maquinaria y equipo n.c.p.   |
|  | 4662 | Comercio al por mayor de metales y productos metálicos   |
|  | 4663 | Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipo y materiales de fontanería y calefacción                               |

|                              |      |   |
|------------------------------|------|---|
| <b>Comercio agropecuario</b> | 4721 | Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados                                       |
|                              | 4620 | Comercio al por mayor de materias primas agropecuarias; animales vivos  |
|                              | 4653 | Comercio al por mayor de maquinaria y equipo agropecuarios  |
|                              | 4664 | Comercio al por mayor de productos químicos básicos, cauchos y plásticos en formas primarias y productos químicos de uso agropecuario |

#### 1.2.4.10 Servicios

Es aquel que se desarrolla en establecimientos independientes o agrupados donde se prestan servicios especializados al público, que satisfacen necesidades cotidianas de la población o sirven de soporte a las actividades productivas. Se diferencian con respecto al área construida y el tipo de servicios que se prestan.

De acuerdo con las características e intensidad de uso de servicios, pueden distinguirse los siguientes tipos:

Tabla 28. Clasificación de usos de servicios y relación con actividades CIU

|   |             |   |
|---|-------------|---|
| <b>Consumo de alimentos y bebidas</b>               | <b>5611</b> | <b>Expendio a la mesa de comidas preparadas</b>   |
|   | 5612        | Expendio por autoservicio de comidas preparadas   |
|   | 5613        | Expendio de comidas preparadas en cafeterías  |
|   | 5619        | Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.  |
|   | 5621        | Catering para eventos (incluye casas de banquetes)  |
|   | 5629        | Actividades de otros servicios de comidas   |
| <b>Servicios personales de primera de necesidad</b> | 8219        | Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo a oficina  |
|   | 9601        | Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel   |
|   | 9602        | Peluquería y otros tratamientos de belleza  |
|   | 9609        | Otras actividades de servicios personales n.c.p. (Excepto las actividades de trabajadores y trabajadoras sexuales). Incluye sastrerías, remontadoras, gimnasios, floristerías |
| <b>Oficinas de servicios financieros y seguros</b>  | 6411        | Banco Central   |
|   | 6412        | Bancos comerciales  |
|   | 6421        | Actividades de las corporaciones financieras  |
|   | 6422        | Actividades de las compañías de financiamiento  |
|   | 6423        | Banca de segundo piso   |
|   | 6424        | Actividades de las cooperativas financieras   |
|   | 6431        | Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares  |
|   | 6432        | Fondos de cesantías   |
|   | 6433        | Leasing financiero (arrendamiento financiero)   |
|   | 6439        | Actividades financieras de fondos de empleados y otras formas asociativas del sector solidario  |
|   | 6493        | Actividades de compra de cartera o factoring  |
|   | 6494        | Otras actividades de distribución de fondos   |
|   | 6495        | Instituciones especiales oficiales  |
|   | 6499        | Otras actividades de servicio financiero, excepto las de seguros y pensiones n.c.p.   |
|   | 6511        | Seguros generales   |
|   | 6512        | Seguros de vida   |
|   | 6513        | Reaseguros  |
|   | 6514        | Capitalización  |
|   | 6521        | Servicios de seguros sociales de salud  |

|   |      |   |
|---|------|---|
|   | 6522 | Servicios de seguros sociales de riesgos profesionales  |
|   | 6531 | Régimen de prima media con prestación definida (RPM)  |
|   | 6532 | Régimen de ahorro individual (RAI)  |
|   | 6611 | Administración de mercados financieros  |
|   | 6612 | Corretaje de valores y de contratos de productos básicos  |
|   | 6613 | Otras actividades relacionadas con el mercado de valores  |
|   | 6614 | Actividades de las casas de cambio ADN  |
|   | 6615 | Actividades de los profesionales de compra y venta de divisas   |
|   | 6619 | Otras actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros n.c.p.   |
|   | 6621 | Actividades de agentes y corredores de seguros  |
|   | 6629 | Evaluación de riesgos y daños, y otras actividades de servicios auxiliares  |
|   | 6630 | Actividades de administración de fondos   |
| <b>Oficinas inmobiliarias, de asesoría y de consultoría</b> | 6810 | Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados  |
|   | 6820 | Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retrocesión o por contrata   |
|   | 6910 | Actividades jurídicas   |
|   | 6920 | Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria  |
|   | 7010 | Actividades de administración empresarial   |
|   | 7020 | Actividades de consultoría de gestión   |
|   | 8211 | Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina  |
|   | 8291 | Actividades de agencias de cobranza y oficinas de calificación crediticia   |
| <b>Servicios de alquiler</b>                                | 7710 | Alquiler y arrendamiento de vehículos automotores   |
|   | 7721 | Alquiler y arrendamiento de equipo recreativo y deportivo   |
|   | 7722 | Alquiler de videos y discos   |
|   | 7729 | Alquiler y arrendamiento de otros efectos personales y enseres domésticos n.c.p.  |
|   | 7730 | Alquiler y arrendamiento de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles n.c.p. (incluye alquiler de equipos de construcción) |
|   |      |   |
| <b>Servicios profesionales</b>                              | 7500 | Actividades veterinarias (incluye venta y adopción de mascotas. No incluye venta de ganado mayor ni menor)                            |
|   | 7810 | Actividades de agencias de empleo   |
|   | 7820 | Actividades de agencias de empleo temporal  |
|   | 7830 | Otras actividades de suministro de recurso humano (agencias de empleo, headhunters, etc.)   |
|   | 7911 | Actividades de las agencias de viaje  |
|   | 7912 | Actividades de operadores turísticos  |
|   | 7990 | Otros servicios de reserva y actividades relacionadas   |
|   | 8010 | Actividades de seguridad privada  |
|   | 8020 | Actividades de servicios de sistemas de seguridad   |
|   | 8030 | Actividades de detectives e investigadores privados   |
|   | 8110 | Actividades combinadas de apoyo a instalaciones (servicios generales de apoyo a empresas)   |
|   | 8121 | Limpieza general interior de edificios  |
|   | 8129 | Otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales   |
|   | 8130 | Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento conexos  |
|   | 8220 | Actividades de centros de llamadas (Call center)  |
|   | 8230 | Organización de convenciones y eventos comerciales  |
|   | 8291 | Actividades de agencias de cobranza y oficinas de calificación crediticia   |
|   | 8299 | Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.c.p.  |
|   | 8621 | Actividades de la práctica médica, sin internación  |
|   | 8622 | Actividades de la práctica odontológica   |
|   | 9411 | Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores  |
|   | 9412 | Actividades de asociaciones profesionales   |



|   |      |   |
|---|------|---|
|   | 9420 | Actividades de sindicatos de empleados  |
|   | 9491 | Actividades de asociaciones religiosas (no incluye recintos de práctica de culto, semirarios o que se consideran equipamientos)   |
|   | 9492 | Actividades de asociaciones políticas   |
|   | 9499 | Actividades de otras asociaciones n.c.p.  |
| <b>Mantenimiento de enseres</b>                               | 9511 | Mantenimiento y reparación de computadores y de equipo periférico   |
|   | 9512 | Mantenimiento y reparación de equipos de comunicación   |
|   | 9521 | Mantenimiento y reparación de aparatos electrónicos de consumo  |
|   | 9522 | Mantenimiento y reparación de aparatos y equipos domésticos y de jardinería   |
|   | 9524 | Reparación de muebles y accesorios para el hogar  |
|   | 9529 | Mantenimiento y reparación de otros efectos personales y enseres domésticos   |
| <b>Servicios de telecomunicación y similares</b>              | 6010 | Actividades de programación y transmisión en el servicio de radiodifusión sonora  |
|   | 6020 | Actividades de programación y transmisión de televisión   |
|   | 6110 | Actividades de telecomunicaciones alámbricas  |
|   | 6120 | Actividades de telecomunicaciones inalámbricas  |
|   | 6130 | Actividades de telecomunicación satelital   |
|   | 6190 | Otras actividades de telecomunicaciones (incluye café internet, cabinas telefónicas)  |
|   | 6311 | Procesamiento de datos, alojamiento (hosting) y actividades relacionadas  |
|   | 6391 | Actividades de agencias de noticias   |
|   | 6399 | Otras actividades de servicio de información n.c.p.   |
| <b>Logística y mensajería</b>                                 | 5310 | Actividades postales nacionales   |
|   | 5320 | Actividades de mensajería   |
|   | 5210 | Almacenamiento y depósito   |
|   | 5221 | Actividades de estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte terrestre  |
|   | 5222 | Actividades de puertos y servicios complementarios para el transporte acuático  |
|   | 5223 | Actividades de aeropuertos, servicios de navegación aérea y demás actividades conexas al transporte aéreo   |
|   | 5224 | Manipulación de carga   |
|   | 5229 | Otras actividades complementarias al transporte (logística, patios de maniobra de camiones y maquinaria. No incluye equipamientos de soporte a los sistemas de transporte ni establecimientos dedicados a estacionamiento)      |
| <b>Servicios de parqueo</b>                                   | 5221 | Actividades de estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte terrestre (aplica solo para las plazas de estacionamientos para automóviles o garajes (parqueaderos), y para los estacionamientos de bicicletas) |
| <b>Alojamiento</b>  | 5511 | Alojamiento en hoteles  |
|   | 5512 | Alojamiento en apartahoteles  |
|   | 5590 | Otros tipos de alojamiento n.c.p.   |
| <b>Actividades de investigación y desarrollo</b>              | 7310 | Portales web  |
|   | 7120 | Ensayos y análisis técnicos   |
|   | 7520 | Estudios de mercado y realización de encuestas de opinión pública   |
|   | 7210 | Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería   |
|   | 7220 | Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades  |
|   | 7490 | Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.  |
| <b>Actividades creativas, innovación y de entretenimiento</b> | 1811 | Actividades de impresión  |
|   | 1812 | Actividades de servicios relacionados con la impresión  |
|   | 1820 | Producción de copias a partir de grabaciones originales   |
|   | 9001 | Creación literaria  |
|   | 9002 | Creación musical  |
|   | 9003 | Creación teatral  |

|      |   |
|------|---|
| 9004 | Creación audiovisual  |
| 9005 | Artes plásticas y visuales  |
| 5811 | Edición de libros   |
| 5812 | Edición de directorios y listas de correo   |
| 5813 | Edición de periódicos, revistas y otras publicaciones periódicas  |
| 5819 | Otros trabajos de edición   |
| 5820 | Edición de programas de informática (software)  |
| 5911 | Actividades de producción de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión    |
| 5912 | Actividades de posproducción de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión |
| 5913 | Actividades de distribución de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión  |
| 5914 | Actividades de exhibición de películas cinematográficas y videos (cines)  |
| 5920 | Actividades de grabación de sonido y edición de música  |
| 6201 | Actividades de desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas)         |
| 6202 | Actividades de consultoría informática y actividades de administración de instalaciones informáticas                |
| 6209 | Otras actividades de tecnologías de información y actividades de servicios informáticos                             |
| 7110 | Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica                         |
| 7310 | Publicidad  |
| 7410 | Actividades especializadas de diseño  |
| 7420 | Actividades de fotografía   |
| 7490 | Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.  |
| 7740 | Arrendamiento de propiedad intelectual y productos similares, excepto obras protegidas por derechos de autor        |

#### 1.2.4.11 Comercio y Servicios con localización restringida y/o alto impacto:

Corresponde a usos típicamente comerciales o de servicios, que se incluyen en este grupo por ser generadores de mayores impactos en el entorno, de tipo ambiental, urbanístico o de movilidad, y por lo tanto su ubicación en el territorio requiere del cumplimiento de medidas de mitigación más estrictas y se ubican únicamente en las áreas especializadas que definan las UDP con base en los lineamientos contenidos en el presente documento.

Para la reglamentación de las áreas de actividad se establecen los siguientes servicios de alto impacto, cuya compatibilidad con la vivienda y equipamientos sociales es limitada.

Tabla 29 Clasificación de usos de comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto, y relación con actividades CIU

| <b>Mantenimiento y reparación de automotores y motocicletas</b> | <b>4520</b> | <b>Mantenimiento y reparación de vehículos automotores</b>  |
|---|-------------|---|
|   | 4521        | Servicios de alistamiento de vehículos, centros de servicio automotriz (lavaderos, vulcanizadoras, lubrificas, autolavado). Servicios complementarios deben tener espacios adecuados para tal fin sin generar afectación al espacio público |
|   | 4530        | Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores (incluye instalación de sistemas de sonido, video, alarmas, luces, accesorios y demás lujos)  |
|   | 4541        | Comercio de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios   |
|   | 4542        | Mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes y piezas   |
|   |             |   |

|   |      |   |
|---|------|---|
|   | 4732 | Comercio al por menor de lubricantes (aceites, grasas), aditivos y productos de limpieza para vehículos automotores. (Incluye cambio de aceite, mantenimiento o reparación)                         |
| <b>Expendio de combustible</b>  | 4661 | Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos, gaseosos y productos conexos   |
|   | 4731 | Comercio al por menor de combustible para automotores. Permite servicios menores a vehículos, sin reparación ni cambio de aceite  |
| <b>Aprovechamiento y tratamiento de residuos, privados (Incluye centros de acopio o bodegas y ECAS)</b> | 3830 | Recuperación de materiales  |
|   | 3900 | Actividades de saneamiento ambiental y otros servicios de gestión de desechos   |
|   | 4665 | Comercio al por mayor de desperdicios, desechos y chatarra. No incluye aprovechamiento o tratamiento de residuos peligrosos, ni de materiales de la construcción o la demolición, ni de neumáticos. |
| <b>Mantenimiento, reparación y talleres especializados</b>  | 2396 | Corte, tallado y acabado de la piedra (incluye marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno)  |
|   | 3311 | Mantenimiento y reparación especializado de productos elaborados en metal (incluye ornamentación)   |
|   | 3312 | Mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo   |
|   | 3313 | Mantenimiento y reparación especializado de equipo electrónico y óptico   |
|   | 3314 | Mantenimiento y reparación especializado de equipo eléctrico  |
|   | 3315 | Mantenimiento y reparación especializado de equipo de transporte, excepto los vehículos automotores, motocicletas y bicicletas  |
|   | 3319 | Mantenimiento y reparación de otros tipos de equipos y sus componentes n.c.p. (incluye talleres de reparación de muebles, carpintería de madera y metálica)   |
|   | 3530 | Suministro de vapor y aire acondicionado (instalación y mantenimiento de sistemas de aire y vapor, de escala industrial)  |
| <b>Comercio de vehículos automotores</b>  | 4511 | Comercio de vehículos automotores nuevos  |
|   | 4512 | Comercio de vehículos automotores usados  |
| <b>Juegos y azar (casinos, bingos, tragamonedas, casas de apuestas, billares, galleras)</b>             | 9200 | Actividades de juegos de azar y apuestas.   |
| <b>Alojamiento por horas (moteles y hoteles de paso)</b>  | 5530 | Servicio por horas  |
| <b>Consumo de alcohol (bares, discotecas y licorerías con consumo en sitio)</b>                         | 5630 | Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento  |
|   | N.A. | Billares con consumo de alcohol   |
| <b>Servicios funerarios</b>   | 9603 | Pompas fúnebres y actividades relacionadas  |
| <b>Establecimientos para la prestación de servicios sexuales</b>  | N.A. | Prostíbulos, casas de citas, fuentes de soda, casas de lenocinio, strip-tease   |

#### 1.2.4.12 Industrial

Es aquel que tiene por finalidad llevar a cabo actividades de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, transformación, tratamiento y/o manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales. Se clasifican según su impacto y en relación con las tecnologías de producción, ya sean de tipo artesanal o mecanizada.

De acuerdo con las características e intensidad de uso industrial, pueden distinguirse los siguientes tipos, los cuales se pueden localizar únicamente en los sectores y bajo las condiciones señaladas por la norma de áreas de actividad:

Tabla 30. Clasificación de usos industriales y relación con actividades CIIU

|   |             |   |
|---|-------------|---|
| <b>Fabricación de alimentos</b>   | <b>1081</b> | <b>Elaboración de productos de panadería</b>  |
|   | 1084        | Elaboración de comidas y platos preparados (elaboración industrializada de comida preparada, elaboración de productos de catering y otros. No incluye restaurantes ni casas de banquetes) |
|   | 1089        | Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p.  |
| <b>Fabricación de bebidas</b>   | 1101        | Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas  |
|   | 1102        | Elaboración de bebidas fermentadas no destiladas  |
|   | 1103        | Producción de malta, elaboración de cervezas y otras bebidas malteadas  |
|   | 1104        | Elaboración de bebidas no alcohólicas, producción de aguas minerales y de otras aguas embotelladas  |
| <b>Fabricación de textiles, cuero y calzado</b>                               | 1311        | Preparación e hilatura de fibras textiles   |
|   | 1312        | Tejeduría de productos textiles   |
|   | 1313        | Acabado de productos textiles   |
|   | 1391        | Fabricación de tejidos de punto y ganchillo   |
|   | 1392        | Confección de artículos con materiales textiles, excepto prendas de vestir  |
|   | 1393        | Fabricación de tapetes y alfombras para pisos   |
|   | 1394        | Fabricación de cuerdas, cordeles, cables, bramantes y redes   |
|   | 1399        | Fabricación de otros artículos textiles n.c.p.  |
|   | 1410        | Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel  |
|   | 1420        | Fabricación de artículos de piel  |
|   | 1430        | Fabricación de artículos de punto y ganchillo   |
|   | 1512        | Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares elaborados en cuero y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería                                   |
|   | 1513        | Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares; artículos de talabartería y guarnicionería elaborados en otros materiales  |
|   | 1521        | Fabricación de calzado de cuero y piel, con cualquier tipo de suela   |
|   | 1522        | Fabricación de otros tipos de calzado, excepto calzado de cuero y piel  |
|   | 1523        | Fabricación de partes del calzado   |
| <b>Procesamiento y fabricación de artículos de madera, papel y cartón</b>     | 1620        | Fabricación de hojas de madera para enchapado; fabricación de tableros contrachapados, tableros laminados, tableros de partículas y otros tableros y paneles                              |
|   | 1630        | Fabricación de partes y piezas de madera, de carpintería y ebanistería para la construcción   |
|   | 1640        | Fabricación de recipientes de madera  |
|   | 1690        | Fabricación de otros productos de madera; fabricación de artículos de corcho, cestería y espartería   |
|   | 1709        | Fabricación de otros artículos de papel y cartón  |
| <b>Procesamiento de químicos y productos farmacéuticos</b>                    | 2029        | Fabricación de otros productos químicos n.c.p.  |
|   | 2100        | Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico   |
| <b>Fabricación de productos de metalurgia, maquinaria, equipo y similares</b> | 2591        | Forja prensado estampado y laminado de metal pulvimetalurgia  |
|   | 2593        | Fabricación de artículos de cuchillería, herramientas de mano y artículos de ferretería   |
|   | 2599        | Fabricación de otros productos elaborados de metal n.c.p.   |
|   | 2817        | Fabricación de maquinaria y equipo de oficina (excepto computadoras y equipo periférico)  |
| <b>Fabricación de productos</b>   | 2610        | Fabricación de componentes y tableros electrónicos  |
|   | 2620        | Fabricación de computadoras y de equipo periférico  |



|  |      |  |
|--|------|--|
| <b>electrónicos, informáticos, comunicación, iluminación y similares</b> | 2630 | Fabricación de equipos de comunicación   |
|  | 2640 | Fabricación de aparatos electrónicos de consumo  |
|  | 2651 | Fabricación de equipo de medición, prueba, navegación y control                                  |
|  | 2652 | Fabricación de relojes   |
|  | 2660 | Fabricación de equipo de irradiación y equipo electrónico de uso médico y terapéutico            |
|  | 2670 | Fabricación de instrumentos ópticos y equipo fotográfico   |
|  | 2680 | Fabricación de medios magnéticos y ópticos para almacenamiento de datos                          |
|  | 2731 | Fabricación de hilos y cables eléctricos y de fibra óptica                                       |
|  | 2732 | Fabricación de dispositivos de cableado  |
| <b>Fabricación de vehículos y partes</b>                                 | 2740 | Fabricación de equipos eléctricos de iluminación   |
|  | 3092 | Fabricación de bicicletas y de sillas de ruedas para personas con discapacidad                   |
|  | 3099 | Fabricación de otros tipos de equipo de transporte n.c.p.  |
| <b>Manufactura en general</b>  | 3110 | Fabricación de muebles   |
|  | 3120 | Fabricación de colchones y somieres  |
|  | 3210 | Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexos  |
|  | 3220 | Fabricación de instrumentos musicales  |
|  | 3230 | Fabricación de artículos y equipo para la práctica del deporte                                   |
|  | 3240 | Fabricación de juegos, juguetes y rompecabezas   |
|  | 3250 | Fabricación de instrumentos, aparatos y materiales médicos y odontológicos (incluido mobiliario) |
|  | 3290 | Otras industrias manufactureras n.c.p.   |
|  | 8292 | Actividades de envase y empaque  |

#### 1.2.4.13 Dotacional

Es aquel que permite el desarrollo de actividades para el servicio a la comunidad que corresponde al sistema de equipamientos, tendientes a asegurar el acceso a derechos fundamentales y derechos sociales y culturales para el desarrollo individual y colectivo, el cual puede ser ofertado por el sector público y/o privado. La clasificación del uso equipamientos corresponde a lo definido en el Sistema de equipamientos

#### 1.2.4.14 Disposiciones especiales sobre los usos

##### 1.2.4.14.1 Usos incompatibles en suelo urbano

En concordancia con las determinantes ambientales de la CVS, en el área urbana y de expansión del Municipio de Montería no se permiten los siguientes usos industriales, de comercio y servicios debido a su posible impacto ambiental sobre el suelo, los sistemas de tratamiento de aguas residuales, y las emisiones de olor y material particulado; o por el nivel de riesgo tecnológico para la integridad física de los habitantes urbanos, que los hacen incompatibles con el modelo de ocupación urbano:

- Procesamiento de combustibles, químicos, plástico, caucho y sustancias explosivas de mediana a gran escala
- Fabricación industrializada de pulpa de papel, cartón, aserraderos y similares, excepto de tipo artesanal
- Curtiembres
- Fabricación de aceites, tabaco y bebidas, excepto de tipo artesanal
- Elaboración de chocolates, cacao y farináceos, excepto de tipo artesanal

- Pasteurización y elaboración industrializada de derivados de la leche
- Piscicultura
- Elaboración de insumos agropecuarios como semillas, concentrados para animales y químicos
- Procesamiento, conservación, embalaje y distribución de productos y subproductos del campo como trilladoras, molinerías, descafeinado, tostión, molienda y derivados del café; refinación de azúcar y procesamiento de productos cárnicos (excepto las propias de expendios de carne)
- Fabricación de cemento, arcilla y vidrio, excepto fabricación artesanal de productos cerámicos y porcelana
- Fabricación de llantas, neumáticos, plástico, pinturas, jabones, plaguicidas, abonos y químicos
- Fabricación de vehículos y autopartes
- Tratamiento y disposición de desechos peligrosos
- Exploración, extracción y refinación de minerales

Los usos no permitidos en suelo urbano deberán reubicarse fuera de la ciudad, en suelo rural o suburbano industrial, cuyo régimen de usos permita estas actividades. Para esto, contarán con un plazo máximo de 5 años, al cabo de los cuales deberán haberse trasladado a zonas compatibles.

Para facilitar la reubicación de estas actividades, los predios donde se ubiquen podrán acogerse al tratamiento de renovación urbana, de modo que se habilite el suelo actual para otros usos urbanos compatibles con el entorno.

#### **1.2.4.14.2 Condiciones específicas para servicios de mantenimiento y reparación de automotores y motocicletas; mantenimiento, reparación y talleres especializados, y comercio de vehículos automotores**

Se definen las siguientes escalas y condiciones específicas, adicionales a las medidas de mitigación de impactos aplicables:

1. Mantenimiento y reparación de automotores y motocicletas:
  - a. Se clasifican como escala zonal los establecimientos hasta 300 m2 destinados a la venta de partes, piezas y accesorios con instalación de sistemas de sonido, video, alarmas, luces, accesorios y demás lujos; así como el comercio al por menor de lubricantes y aditivos sin cambio de aceite. Se clasifican como escala urbana los establecimientos hasta 2.000 m2, y de escala regional los que cuenten con un área mayor. Estas dos escalas incluyen centros de diagnóstico automotor, mantenimiento general, cambio de aceite, alistamiento, lavacarros y similares.
  - b. Los servicios de mantenimiento y reparación de automotores y motocicletas se podrán ubicar sólo en los Ejes Múltiples. Los de escala Regional y Urbana se ubicarán en Zonas Especializadas de estos ejes, que se definan en las UDP para tal fin.
  - c. No se podrán ubicar lavacarros en el área de ronda del río Sinú ni en predios colindantes con dicha ronda. Los lavacarros que existan al momento de entrada en vigor del presente Plan, deberán cerrar el funcionamiento de esta actividad y relocizarla en las zonas compatibles, para lo cual contarán con un plazo de 3 años.

- d. Deberán contar con los permisos ambientales del caso, en particular permiso de vertimientos. Cuando se suspenda la actividad, deberán adelantar plan de cierre según sea exigible por la autoridad ambiental.
  - e. Los servicios de escala urbana y regional deberán incorporar un carril de desaceleración o incorporación adicional al perfil vial y prevenir la generación de colas mediante el estudio de tránsito aplicable.
2. Mantenimiento, reparación y talleres especializados:
- a. Se define como escala zonal los establecimientos de tipo artesanal, hasta 200 m2 construidos, los cuales se podrán ubicar en Zonas de comercio y servicios de las Áreas de Actividad Residencial Mixta, y en los Ejes Múltiples.
  - b. Se define como escala urbana los establecimientos hasta 800 m2 construidos, los cuales solo se pueden ubicar en Ejes Múltiples
  - c. Se define como escala regional los establecimientos con área superior, que solo se pueden ubicar en Zonas Especializadas de Ejes Múltiples.
  - d. Deberán obtener, según el caso, los permisos ambientales para su funcionamiento.
3. Comercio de vehículos automotores: Se clasifican como escala urbana los establecimientos hasta 1.000 m2 de terreno y de escala regional los que cuenten con un área superior. Sólo se podrán localizar sobre las vías arteriales de los Ejes Múltiples.

#### 1.2.4.14.3 Condiciones específicas para las estaciones de servicio automotriz o expendio de combustible o energía para vehículos eléctricos.

La localización de estaciones de servicio cuenta con un procedimiento y requisitos de habilitación definidos por el decreto nacional 1077 de 2015 y las regulaciones específicas establecidas por el Ministerio de Transporte. Estas establecen condiciones técnicas de funcionamiento, clasifican los tipos de estaciones y servicios que pueden ofrecer, y refiere a estándares establecidos por la norma técnica de la National Fire Protection Association (NFPA 30).

En el presente POT, las estaciones de servicio podrán ubicarse con frente sobre las siguientes vías arteriales, según la clasificación del presente Plan:

Sobre la Avenida Circunvalar, hasta el límite del perímetro urbano.

Sobre la carrera 9 desde el estadio Eugenio Valdés hasta los límites del perímetro urbano en sentido suroriental (vía a Cuateque).

Sobre la carrera 9W o Transversal 9 (vía a Arboletes) iniciando desde el puente metálico hasta los límites del perímetro urbano, y la Transversal 13 desde el puente metálico hasta la Avenida Circunvalar

Sobre la calle 41 desde la avenida circunvalar hasta la glorieta de Cantacclaro, y de allí siguiendo por la Carrera 30 (Vía a Planeta Rica), hasta el límite del perímetro urbano

Sobre la carrera 1W (vía a Las Palomas) desde el puente metálico hasta los límites del perímetro urbano.

Sobre el anillo vial, desde el terminal de transporte hasta la glorieta de Mocari.

Se permiten además estaciones de servicio públicas dentro de los equipamientos de soporte de infraestructura de movilidad, como terminales, aeropuertos y patios de los sistemas de transporte.

En el ámbito delimitado como área afectada del centro histórico por el tratamiento de consolidación según la cartografía anexa al presente Plan, salvo las vías que se señalaron anteriormente, queda prohibida la ubicación de estaciones de servicio de cualquier tipo. Las estaciones de servicio existentes a la entrada en vigor del presente Plan, ubicadas en localizaciones distintas a las enunciadas, podrán permanecer siempre y cuando cumplan las condiciones de aislamientos señaladas a continuación y se encuentren habilitadas según el procedimiento aplicable.

Las estaciones de servicio que se pretendan desarrollar sobre estos ejes viales en suelo de expansión deberán contar previamente con la aprobación de los planes parciales a que haya lugar, de acuerdo con la clasificación como suelo de expansión.

Las estaciones de servicio deberán ubicarse a una distancia mínima de 500 metros de instalaciones físicas que por su naturaleza pueden poner en riesgo el tránsito de vehículos y personas o la infraestructura vial y obras específicas como estaciones de peaje, puentes, drenaje, viaductos, túneles, estructuras especiales, cauces de ríos u otras, de acuerdo con lo exigido por el Ministerio de Transporte en la resolución 4800 de 2003 y las normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

Las estaciones de servicio deberán conservar una distancia libre entre los tanques que almacenan líquidos inflamables y combustibles, con respecto a los linderos de los predios vecinos, respetando, mínimo de 3.0 metros, libre de construcciones y de tanques de almacenamiento de combustibles de cualquier tipo. No se podrán ubicar tanques ni surtidores de gasolina u otra instalación de almacenamiento o manejo de hidrocarburos a menos de 20 m. de edificaciones residenciales, así como equipamientos y otros usos abiertos al público o que presenten aglomeración de personas. Cuando la estación de servicio se pretenda mezclar con otros usos en el mismo predio, deberá velar por las condiciones de aislamiento contra las construcciones que alberguen usos con aglomeración de público.

En todo caso se respetarán las distancias mínimas hasta linderos de construcciones definidas en el artículo 2.2.1.1.2.2.3.42. del decreto 1073 de 2015.

Las estaciones de distribución de combustibles de que habla el presente artículo podrán incorporar servicios de diagnóstico o serviteca dentro del predio, siempre que estos cuenten con los correspondientes permisos ambientales y adopten medidas de mitigación de impactos por contaminación del suelo o el agua por hidrocarburos, los vertimientos sin tratamiento sobre los cuerpos de agua y sobre el sistema de alcantarillado y de drenaje, así como el manejo de residuos peligrosos y demás aspectos objeto de regulación ambiental. Entre los usos complementarios permitidos se encuentra lubricación, lavado general y de motor cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo reparaciones menores, y se clasificarán según el artículo 2.2.1.1.2.2.1.5. del Decreto 1073 de 2015

Todas las estaciones de servicio incorporarán en su respectivo plan de contingencia, medidas de protección contra incendios hacia predios vecinos colindantes residenciales, así como



equipamientos, centros comerciales y otros usos abiertos al público o que presenten aglomeración de personas.

Los trámites, requisitos y controles sobre la instalación y funcionamiento de estaciones de servicio serán los definidos por el artículo 2.2.1.1.2.2.3.42. a 2.2.1.1.2.2.3.71. del decreto nacional 1073 de 2015 y las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen. La Secretaría de Planeación será la autoridad urbanística en materia de aprobación del uso del suelo. Todas las estaciones de servicio que se pretendan instalar en la ciudad de Montería deberán elaborar un Plan de Mitigación de Impactos Urbanísticos, en el cual de manera especial se definirán las condiciones de manejo de tráfico, medición de colas de ingreso, manejo ambiental, aislamientos contra edificaciones, entre otras características según la reglamentación que se señala a continuación.

La administración municipal expedirá una reglamentación sobre las distancias mínimas de acuerdo con las capacidades y tipos de tanques de almacenamiento, en concordancia con los estándares de la norma NFPA30 y demás condiciones arquitectónicas, ambientales y de movilidad para el diseño de estaciones de servicio públicas, que serán incorporadas en los Planes de Mitigación de Impactos correspondientes.

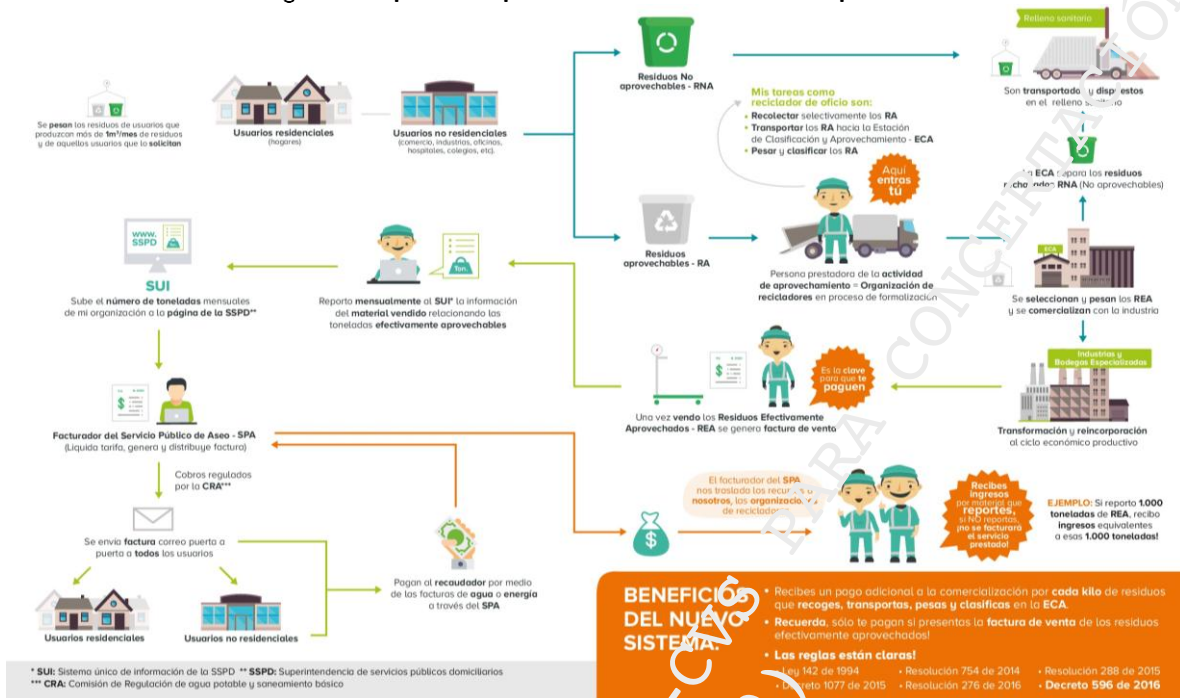
#### **1.2.4.14.4 Condiciones específicas para establecimientos de aprovechamiento de residuos**

Según el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el aprovechamiento “es la actividad complementaria del servicio público de aseo que comprende la recolección de residuos aprovechables, el transporte selectivo hasta la estación de clasificación y aprovechamiento o hasta la planta de aprovechamiento, así como su clasificación y pesaje por parte de la persona prestadora”. La actividad se encuentra regulada por la normatividad de la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico CRA, y amparada por la sentencia T-724 de 2003.

Para establecer las condiciones para la instalación de establecimientos dedicados al aprovechamiento de residuos sólidos en suelo urbano, es relevante en primer lugar comprender el ciclo de funcionamiento de las actividades de aprovechamiento, que hacen parte de los componentes complementarios del servicio público de aseo, en cuanto a la separación en la fuente, la recolección y el transporte; y el pesaje y clasificación de residuos aprovechables. La primera actividad está a cargo de los suscriptores del servicio de aseo urbano, mientras que la segunda y tercera actividad es desempeñada por personas que desempeñan la labor de recicladores.

La siguiente gráfica ilustra el ciclo de las actividades de aprovechamiento.

**Figura 3. Esquema de prestación de la actividad de aprovechamiento**



Fuente: Minvivienda, según normatividad

Ahora bien, según la información suministrada por la Asociación de Recicladores de Córdoba y Sucre, la actividad de clasificación se desarrolla en dos tipos de estructuras: Bodegas de clasificación, más pequeñas que las ECA, en donde se separan y pican los residuos efectivamente aprovechables y se descartan los que no lo son, para que sean llevados al sitio de disposición final o relleno sanitario; y Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento (ECA), de mayor tamaño a las anteriores, en donde se lleva a cabo un proceso primario de transformación o aprovechamiento, previo a la comercialización.

Para un adecuado funcionamiento de la actividad de aprovechamiento, se establecen dos tipos de bodegas de reciclaje y sus normas asociadas:

1. Bodegas de clasificación o centros de acopio, las cuales tendrán un área mínima 80 m<sup>2</sup> y un área máxima de 300 m<sup>2</sup> y se podrán ubicar sobre los ejes de actividad múltiple, siempre que cumplan los siguientes requisitos:
  - a. Ubicarse mínimo a 200 m. de equipamientos de educación, bienestar social y salud.
  - b. No colindar con edificaciones destinadas a vivienda
  - c. Los demás requisitos en materia de mitigación de impactos establecidos en el presente Plan.
2. Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento (ECA), las cuales tendrán áreas superiores a 300 m<sup>2</sup> y se podrán ubicar en las Zonas Especializadas dentro de los Ejes Múltiples que delimiten las Unidades de Planificación, según el plano de “localización indicativa de zonas especializadas para usos con localización restringida y/o alto impacto” contenido en el

capítulo de Áreas de Actividad del presente documento técnico de soporte, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a. Ubicarse mínimo a 300 m. de equipamientos de educación, bienestar social y salud.
  - b. Ubicarse a mínimo 1 km con respecto a los bordes de la pista del Aeropuerto Los Garzones
  - c. No colindar con edificaciones destinadas a vivienda
  - d. Elaborar y presentar un Plan de Mitigación de Impactos Urbanísticos que desarrolle los requisitos en materia de mitigación de impactos establecidos en el presente Plan y señale en particular el manejo de impactos en la movilidad, medio ambiente y sanitarios.
3. Además de los requisitos específicos, tanto las bodegas como las ECA deberán cumplir las siguientes condiciones generales:
- a. Desarrollar la totalidad de actividad de clasificación al interior de la edificación
  - b. Estar completamente cerradas y contar con las autorizaciones ambientales que corresponda, en especial para incorporar medidas para evitar impactos ambientales y sanitarios, en especial emisión de olores, ruidos y vectores.
  - c. Contar con espacios suficientes para realizar el estacionamiento, maniobra y alistamiento de los vehículos y carretas que descarguen y carguen material aprovechable.
  - d. Los demás requisitos que establezca el PGIRS

Vale aclarar que el detalle de la relación entre los diversos componentes del servicio público de aseo y de recolección, barrido y limpieza, están incorporadas en los Planes de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), por lo cual el municipio, en un plazo máximo de un (1) año luego de la entrada en vigor del presente plan, deberá actualizar el PGIRS para incorporar y desarrollar las condiciones generales de localización de establecimientos de aprovechamiento de residuos sólidos de que trata el presente numeral.

Por último, se debe señalar que de conformidad con lo indicado en Acuerdo 346 de 2017 expedido por la CVS, en el presente Plan los establecimientos para el tratamiento o aprovechamiento de residuos peligrosos deberán ubicarse fuera del perímetro urbano y el suelo de expansión, para lo cual disponen de los suelos suburbanos y los corredores viales de servicios para dicha localización, bajo cumplimiento de las normas ambientales aplicables.

Los residuos peligrosos cuyo tratamiento se menciona y son incompatibles con los usos urbanos, corresponden a residuos hospitalarios, peligrosos, lodos y biosólidos. No incluyen residuos de materiales de construcción y demolición, cuya disposición se debe realizar en escombrera según la norma de la Estructura Biofísica del presente Plan. En el perímetro urbano y de expansión no podrán instalarse incineradores, celdas de seguridad, plantas de lodos y biosólidos u otro tipo de sistemas e instalaciones de tratamiento y/o disposición de estos materiales.

#### 1.2.4.14.5 Condiciones específicas para establecimientos de consumo de alcohol

Según la clasificación de usos del Acuerdo 018 de 2002, el uso de servicios personales de diversión y esparcimiento agrupan actividades que bien pueden tener muy diversos niveles de impacto en el entorno, quedando todos supeditados a la localización en ejes específicos según el área de actividad. En esa norma, se identifican en este uso salas de baile, juegos de salón, billar, electrónicos de habilidad y destreza, discotecas, tabernas, boleras, billar, piscinas, gimnasios, moteles, hoteles de paso y residencias, todos como de escala urbana.

El presente plan, con miras a aclarar la clasificación de usos generadores de los mayores impactos dentro de la tipología de comercio y servicios de localización restringida y/o alto impacto, y para mejorar la capacidad de ejercer control urbano, propone un manejo normativo específico para los establecimientos dedicados al consumo de alcohol en sitio, como bares, discotecas, licoreras, billares y fuentes de soda, diferenciados de los establecimientos dedicados a alimentación, en donde la venta de licor para consumo en sitio es accesoria, como restaurantes, y de las tiendas de venta de licor sin consumo en el lugar.

Para los establecimientos de consumo de alcohol, la norma urbanística establece una clasificación de escalas por tamaño del local, que se asocian a los niveles de impactos urbanísticos, así:

1. Los locales hasta 80 m<sup>2</sup> se consideran de escala zonal y deben cumplir lo siguiente:
  - a. Pueden ubicarse en los Ejes Múltiples según la norma de las UDP.
  - b. Únicamente pueden ubicar el acceso al público sobre las vías principales
  - c. Deben asegurar la disponibilidad de cupos de estacionamiento para visitantes dentro de un radio de 100 m., ya sea dentro del predio o mediante convenios efectivos con establecimientos de parqueo cercanos, valet parking o zonas azules autorizadas por la administración municipal en la reglamentación de aprovechamiento económico del espacio público
  - d. No se permite la instalación de sistemas de sonido que emitan ruido hacia el exterior del local, ni al aire libre, en antejardines, terrazas, balcones, cubiertas o similares. El umbral máximo de emisión de ruido permitido para bares de escala zonal en ejes múltiples será la aplicable a zonas residenciales, definido en el literal a) de la norma sobre emisión de ruido contenida en el presente Plan.
  - e. Los demás requisitos de mitigación de impactos según el uso y la escala, de acuerdo con la norma contenida en el presente Plan.
2. Los locales de más de 80 m<sup>2</sup> o aquellos que con un área inferior generen emisiones superiores a las admisibles en zonas residenciales se consideran de escala urbana y deben cumplir lo siguiente:
  - a. Pueden ubicarse únicamente en las Zonas Especializadas de los Ejes Múltiples que delimiten las Unidades de Planificación, según el plano de "localización indicativa de zonas especializadas para usos con localización restringida y/o alto impacto" contenido en el capítulo de Áreas de Actividad del presente documento técnico de soporte.
  - b. Únicamente pueden ubicar el acceso al público sobre las vías principales
  - c. Deben asegurar la disponibilidad de cupos de estacionamiento para visitantes dentro de un radio de 100 m., ya sea dentro del predio o mediante convenios

- efectivos con establecimientos de parqueo cercanos, valet parking o zonas azules autorizadas por la administración municipal en la reglamentación de aprovechamiento económico del espacio público.
- d. El umbral máximo de emisión de ruido a asegurar será el definido para Zonas Especializadas de los Ejes Múltiples según el literal c) de la norma sobre emisión de ruido contenida en el presente Plan.
- e. Los demás requisitos de mitigación de impactos según el uso y la escala, de acuerdo con la norma contenida en el presente Plan.

#### 1.2.4.14.6 Condiciones específicas para establecimientos funerarios

El Acuerdo 018 de 2002 clasificó dentro de los usos dotacionales de servicios urbanos básicos los servicios funerarios, que no solo incluían cementerios sino también salas de velación, lo que derivó en una condición en exceso restrictiva para unos servicios ofrecidos en general por el sector privado y cuyo funcionamiento difiere de los cementerios y los hornos funerarios, pues se refiere a actividades tanatológicas distintas.

Es así, que el uso de establecimientos funerarios se asocia en el presente POT a la preparación y velación de difuntos, mientras que las actividades de morgue (cuando funcione fuera de hospitales), enterramiento y osarios se consideran dentro de los equipamientos de servicios básicos. El presente plan define los servicios funerarios como establecimientos destinados a la venta de ataúdes, traslado y arreglo de cadáveres, velación y exequias, tramitación de autorizaciones de inhumación, cremación y exhumación de cuerpos, y a la velación de los cadáveres, y donde no se realiza ningún tipo de tratamiento o conservación a los mismos<sup>3</sup>. En estos establecimientos no se realiza inhumación (en enterramiento, bóveda u osario), exhumación ni cremación.

Ya que estos usos propician la aparición de servicios complementarios, como cafeterías y floristerías, los servicios funerarios se clasifican en escala zonal hasta 500 m<sup>2</sup> de construcción, escala urbana hasta 2.000 m<sup>2</sup> construidos y regional mayores de 2.000 m<sup>2</sup> construidos, podrán localizarse sobre los Ejes Múltiples, según la reglamentación de las UDP, con los siguientes requisitos:

1. Debido a la afluencia de peatones y vehículos, los establecimientos destinados a la velación deberán asegurar la generación de áreas para la aglomeración de usuarios al interior del predio, según el estándar aplicable a las directrices de mitigación y regularización del presente Plan.
2. Deberán asegurar la oferta de cupos de estacionamiento en el predio o en un radio máximo de 100 metros, mediante convenios efectivos con establecimientos de parqueo cercanos, valet parking o zonas azules autorizadas por la administración municipal en la reglamentación de aprovechamiento económico del espacio público.
3. Deberán realizar estudio de tránsito los establecimientos que cuenten con un área de 2.000 m<sup>2</sup> construidos o superior, aplicable a la escala urbana de uso. No se hace exigible para establecimientos de escala zonal.

<sup>3</sup> Secretaría Distrital de Salud. Funerarias, cementerios y hornos crematorios. Disponible en <http://www.saludcapital.gov.co/sitios/VigilanciaSaludPublica/Protocolos%20de%20Vigilancia%20en%20Salud%20Publica/Funerarias%20Cementerios%20y%20Hornos.pdf>



Vale señalar que, desligados de los cementerios y hornos crematorios, las actividades propias de servicios funerarios no generan impactos ambientales específicos.

#### 1.2.4.14.7 Condiciones específicas para establecimientos para la prestación de servicios de juegos y azar, alojamiento por horas y prestación de servicios sexuales (SR6, SR7 y SR10)

El Acuerdo 018 de 2002 identificó un uso denominado servicios de diversión y esparcimiento que agrupa salas de baile, juegos de salón, billar, electrónicos de habilidad y destreza, discotecas, tabernas, boleras, billar, piscinas, gimnasios, moteles, hoteles de paso y residencias; y también identificó el uso de servicios de alto impacto y localización restringida, que agrupa grilles, casas de juego de azar, galleras y campos de tejo. Como se observa, esta clasificación existe un vacío sobre la situación de las actividades asociadas a la prestación de servicios sexuales, a pesar de que la normatividad nacional establece la necesidad de dar un marco normativo a este tipo de usos; y tampoco es clara sobre los juegos de suerte o azar, que se ven reflejados en dos tipos de usos.

Al respecto, el presente POT propone una reclasificación de los usos, que separe efectivamente los servicios de juegos y azar, los servicios de alojamiento por horas y los de prestación de servicios sexuales, que se refieren a la prostitución y actividades afines según los define el artículo 2.2.1.1 del Decreto nacional 1077 de 2015.

Para los usos de que trata la presente sección se definen las siguientes condiciones:

##### 1. Servicios de juego y azar:

- a. Se clasifican como escala zonal los establecimientos con un área hasta 200 m<sup>2</sup>. Se refieren principalmente a locales destinados como uso principal a venta de lotería, chance o apuestas en línea. Estos sólo podrán localizarse sobre Ejes Múltiples y en Zonas de Comercio y Servicios de Áreas de Actividad Residencial y de Áreas de Actividad Urbana Integral, previendo el punto de ingreso público sobre las vías principales y excepcionalmente sobre las vías intermedias y locales inmediatamente perpendiculares cuando el predio no tenga frente sobre vías arterias. Deberán cumplir las demás acciones de mitigación aplicables al uso y la escala.
- b. Se clasifican como escala urbana los establecimientos con área hasta 1.000 m<sup>2</sup>, y como escala regional los que cuenten un área mayor a 1.000 m<sup>2</sup>. Estas escalas sólo podrán localizarse sobre Ejes Múltiples o en zonas de comercio y servicios que se delimiten en los planes parciales de las áreas de actividad Urbana Integral. No podrán ubicarse a menos de 200 m. con respecto a edificaciones dedicadas a equipamientos educativos.
- c. Los servicios de juego y azar de casino, tragamonedas, venta de lotería, bingos, esferódromos y máquinas electrónicas se podrán ubicar al interior de centros comerciales. No obstante, no podrán ubicarse en centros comerciales los establecimientos destinados a galleras, campos de tejo

##### 2. Servicios de alojamiento por horas

- a. Todos los establecimientos, independientemente de su área, se considerarán de escala urbana y deberán atender las condiciones de mitigación aplicables.
- b. Deberán dar solución al estacionamiento de vehículos al interior del predio

- c. Sólo podrán ubicarse sobre vías arteriales, en Ejes Múltiples en tratamiento de desarrollo y en corredores viales de servicios en suelo rural. Se deberán reubicar las casas de lenocinio, moteles y cabarets ubicados entre la calle 44 y 42, de carreras 1 a 1D a las localizaciones señaladas. Las Unidades de Planificación establecerán Zonas Especializadas de los Ejes Múltiples donde se podrán ubicar estos usos.

### 3. Servicios sexuales:

- a. De conformidad con el artículo 2.2.2.1.2.7.1 del Decreto 1077 de 2015, no se podrán establecer como permitidos, los usos que comprendan servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, en las áreas, zonas o sectores en donde se prevea el desenvolvimiento del uso residencial o cualquier tipo de uso dotacional educativo, independientemente de que alguno de estos últimos se contemple con carácter de principal, complementario, compatible o restringido, o mezclado con otros usos. Por lo tanto, estos usos sólo podrán localizarse en Zonas Especializadas de los Ejes Múltiples en donde las Unidades de Planificación no prevean el uso de vivienda ni equipamientos de educación formal o no formal. Para la determinación de las zonas especializadas compatibles con este uso, las UDP evaluarán las zonas identificadas en el plano de “localización indicativa de zonas especializadas para usos con localización restringida y/o alto impacto” contenido en el capítulo de Áreas de Actividad del presente documento técnico de soporte.
- a. Igualmente, incluso cuando estos usos se ubiquen en Zonas Especializadas de Ejes Múltiples, deberán prever un aislamiento de 200 m. con respecto a edificaciones en áreas de actividad circundantes que tengan como uso principal la vivienda o los equipamientos educativos.
- b. Todos los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sexuales se clasifican como de escala urbana y deberán cumplir con las demás medidas de mitigación aplicables según el presente Plan.

#### 1.2.4.14.8 Condiciones específicas para la localización de estaciones de telecomunicaciones

El artículo 46 del Acuerdo 029 de 2010 derogó el contenido del decreto municipal 195 de 2005 sobre límites de exposición a campos electromagnéticos y planteó una norma “con base al (sic) principio de precaución”, con lo cual se restringió la localización de antenas en los siguientes casos y otorgó un plazo de 2 años para su reubicación en otros sectores:

- Lotes con área inferior a 300 m.
- Zonas residenciales
- A 300 m. de instituciones educativas, hospitalarias, hogares geriátricos y centros similares de atención al público

Se permite por otro lado su ubicación en zonas comerciales, industriales y “límites del perímetro urbano” (se entiende como la periferia).

Se promueve la utilización compartida de las antenas entre varios operadores.

El enfoque normativo contenido en el Acuerdo 029 de 2010 conlleva a una posible baja cobertura y calidad del servicio en zonas residenciales, en especial aquellas que se encuentran distantes de ejes múltiples, así como en otros sectores de la ciudad, toda vez que la imposibilidad de emplear predios residenciales se suma a la condición de aislamiento de 300 m. con respecto a ciertos equipamientos.

Para definir el enfoque para el manejo de la ubicación de antenas se han considerado tres aspectos, que se analizan a continuación:

- a) Tendencias tecnológicas en el manejo de infraestructuras y antenas de telefonía celular.
- b) Estudios sobre impacto en la salud de las ondas electromagnéticas y política nacional con respecto a la cobertura de servicios de telefonía celular
- c) Estado actual de cobertura de telefonía celular en Montería, según tecnología.

Para efectos de la presente reglamentación, se establece la definición de estación radioeléctrica, como “los elementos físicos que soportan y sostienen las redes de telecomunicaciones inalámbricas. Se compone de equipos transmisores y/o receptores de telecomunicaciones propiamente dichos, elementos radiantes como antenas, otros equipos de soporte incluyendo soporte de energía y climático y estructuras de soporte como torres, mástiles, azoteas, necesarios para la prestación del servicio y/o actividad de telecomunicaciones”<sup>4</sup>. Los elementos que componen una estación radioeléctrica son los siguientes:

**Figura 4. Componentes de una estación radioeléctrica**



Fuente: Tomado de [www.tracered.com](http://www.tracered.com)

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Bogotá (2017). Manual de mimetización y camuflaje para estaciones radioeléctricas

<sup>4</sup> Secretaría Distrital de Planeación, Bogotá (2017). Manual de mimetización y camuflaje para estaciones radioeléctricas

Para regular la ubicación de antenas de radiocomunicación, el Ministerio de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones adoptó los niveles de referencia de emisión de campos electromagnéticos definidos por la Comisión Internacional para la Protección de la Radiación No Ionizante (ICNIRP) en el decreto 1078 de 2015, y la Agencia Nacional del Espectro adoptó las resoluciones 387 de 2016 y 754 de 2016, que reglamentan “las condiciones que deben cumplir las estaciones radioeléctricas, con el objeto de controlar los niveles de exposición de las personas a los campos electromagnéticos”. Y llama la atención sobre que la norma nacional “no establece una distancia mínima entre las antenas utilizadas para los servicios de telecomunicaciones y las áreas de acceso poblacional tales como edificios residenciales, centros educativos, centros geriátricos, centros médicos y otros sitios de alta concentración de personas”<sup>5</sup>, pero que los municipios suelen imponer restricciones sin soporte en análisis técnicos de la potencia y condiciones de operación de los distintos tipos de antenas o estaciones, y por lo tanto se pone en peligro la cobertura adecuada de los servicios.

Por su parte, la Organización Mundial de la Salud, con respecto a la exposición a campos electromagnéticos señala que “De todos los datos acumulados hasta el momento, ninguno ha demostrado que las señales de RF (*radiofrecuencia*) producidas por las estaciones de base tengan efectos adversos a corto o largo plazo en la salud. Dado que las redes inalámbricas suelen producir señales de RF más bajas que las estaciones de base, no cabe temer que la exposición a dichas redes sea perjudicial para la salud”<sup>6</sup>. Y concluye: “Teniendo en cuenta los muy bajos niveles de exposición y los resultados de investigaciones reunidos hasta el momento, no hay ninguna prueba científica convincente de que las débiles señales de RF procedentes de las estaciones de base y de las redes inalámbricas tengan efectos adversos en la salud”.

El análisis realizado por el Ministerio de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones señala que existen barreras normativas en los municipios que restringen la posibilidad de cobertura del servicio, por ejemplo, la determinación de pocas áreas de la ciudad, como las comerciales o industriales, para que sean las únicas aptas para albergar la instalación de infraestructura de telefonía celular.

La revisión del estado actual de coberturas de telefonía celular en Montería, disponible en la página de la Comisión de Regulación de Comunicaciones CRC<sup>7</sup>, muestra la necesidad de aumentar la cobertura de telefonía 4G de todos los operadores en la ciudad. Al respecto, es claro que la política nacional de cobertura de tecnologías de la información hace énfasis en aumentar la capacidad de la infraestructura en las ciudades, en especial de cara a las nuevas tecnologías de telefonía celular, como 4G y superior, que cada vez requieren de antenas más eficientes y discretas.

Por lo anterior, se plantea que la instalación de estaciones radioeléctricas de telecomunicaciones en el suelo urbano del Municipio de Montería, y el que se incorpore posteriormente al perímetro urbano, deberá controlar el impacto paisajístico y ambiental de dichas estructuras. Para ello, se establecen los siguientes lineamientos:

<sup>5</sup> <https://www.ane.gov.co/index.php/informacion-de-interes/13-preguntas-y-respuestas-frecuentes/623-las-antenas-y-la-normatividad-en-materia-de-campos-electromagneticos-radiaciones-no-ionizantes>

<sup>6</sup> <https://www.who.int/peh-emf/publications/facts/fs304/es/>

<sup>7</sup> <https://www.crcm.gov.co/es/pagina/reas-de-cobertura-del-servicio>

1. No se podrán instalar estaciones de telecomunicación en cubiertas, terrazas o balcones de edificaciones residenciales que se ubiquen en las áreas de actividad residencial mixta o residencial con zonas de actividad económica. En estas zonas únicamente se podrán instalar en antejardines, patios y aislamientos, según las condiciones señaladas en el numeral siguiente. En todo caso, podrán instalarse en las edificaciones elementos para la recepción o terminales domésticos de señales de televisión y radio para los usuarios.
2. La ubicación de estaciones de telecomunicaciones en edificaciones privadas se permitirá únicamente en áreas de actividad de ejes múltiples, en áreas de actividad dotacional de servicios básicos y en zonas de comercio y servicios de las áreas de actividad urbana integral. La localización que acá se señala, podrá realizarse en cubiertas, terrazas o retrocesos posteriores, nunca en antejardín, siempre y cuando se asegure lo siguiente:
  - a. Prever un retroceso de al menos 3.00 m. con respecto a la línea de fachada
  - b. Establecer medidas para su mimetización visual frente al peatón, tales como estructuras esbeltas de poco impacto visual y mejoramiento o adecuación del espacio público circundante.
  - c. Distancia mínima de 300 m. con respecto a edificaciones dotacionales colectivas de educación, salud, bienestar y cultura.
  - d. Alturas máximas que no deterioren la línea de horizonte, por lo cual la altura total de la torre o antena, medida desde el nivel de terreno hasta la punta de la antena, no podrá superar la altura máxima permitida en el sector.
3. Se podrán instalar estaciones de telecomunicaciones en vías, parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y estructura ecológica principal, sobre elementos del mobiliario urbano como postes, luminarias o similares, de conformidad con los lineamientos de diseño urbano que determine el Manual de Manejo Paisajístico de Estaciones de Telecomunicaciones que complementa al Plan Maestro de Espacio Público. Los permisos para la instalación de estas estructuras se enmarcarán en los mecanismos de aprovechamiento económico del espacio público que reglamente la administración municipal y deberán contar con autorización previa por parte de la Corporación Autónoma Regional cuando se trate de ubicación en áreas de la estructura ecológica principal.
4. Los operadores celulares propenderán por la utilización de estructuras compartidas por diferentes empresas, evitando el exceso de dispersión en pequeñas áreas de la ciudad.
5. Los lineamientos de diseño urbano para la instalación de torres y antenas de telecomunicaciones serán desarrollados por el Manual de Manejo Paisajístico de Estaciones de Telecomunicaciones, el cual se podrá integrar al Plan Maestro de Espacio Público, y preverá alternativas o condiciones sobre:
  - a. Reducción del impacto paisajístico y medio ambiental, que promueva estructuras esbeltas según el tipo de elemento del espacio público en que se ubiquen y el contexto inmediato. En elementos de la estructura ecológica se deberá velar por la minimización de impactos sobre la fauna.



- b. Condiciones arquitectónicas y estructurales de diseño e instalación de estaciones de telecomunicaciones en el espacio público y privado, y medidas para prevenir afectaciones al libre tránsito de personas y al disfrute recreativo y visual del espacio público.
  - c. Condiciones técnicas para cumplimiento de la normatividad en materia de telecomunicaciones, ampliación de cobertura de telefonía celular y protección de los conos de aproximación, ascenso y descenso aeronáutico.
6. El Plan Especial de Manejo y Protección establecerá las condiciones para la ubicación de antenas de telecomunicaciones dentro del área afectada del Centro Histórico, para lo cual establecerá lineamientos que permitan la ubicación de antenas cuya tecnología minimice el impacto sobre los valores patrimoniales y permitan la mejora de la conectividad del área.
  7. En cualquier caso, los operadores de telefonía celular darán aplicación a la regulación sobre instalación de estaciones y antenas radioeléctricas, así como límites de exposición definidos en el decreto 195 de 2005 y sus actos reglamentarios, así como contar con concepto previo de la Agencia Nacional del Espectro que verifique el cumplimiento de los límites de exposición. Asimismo, deberán atender la reglamentación aeronáutica expedida por la Aerocivil.

Parágrafo: En un plazo no mayor a 6 meses, la administración municipal reglamentará el procedimiento administrativo para aprobar la instalación de antenas de comunicación en espacios públicos y privados por parte de la Secretaría de Planeación, y las retribuciones económicas por concepto de aprovechamiento económico del espacio público, articulados con el manual de manejo paisajístico de antenas de telecomunicaciones, para espacios públicos y privados.

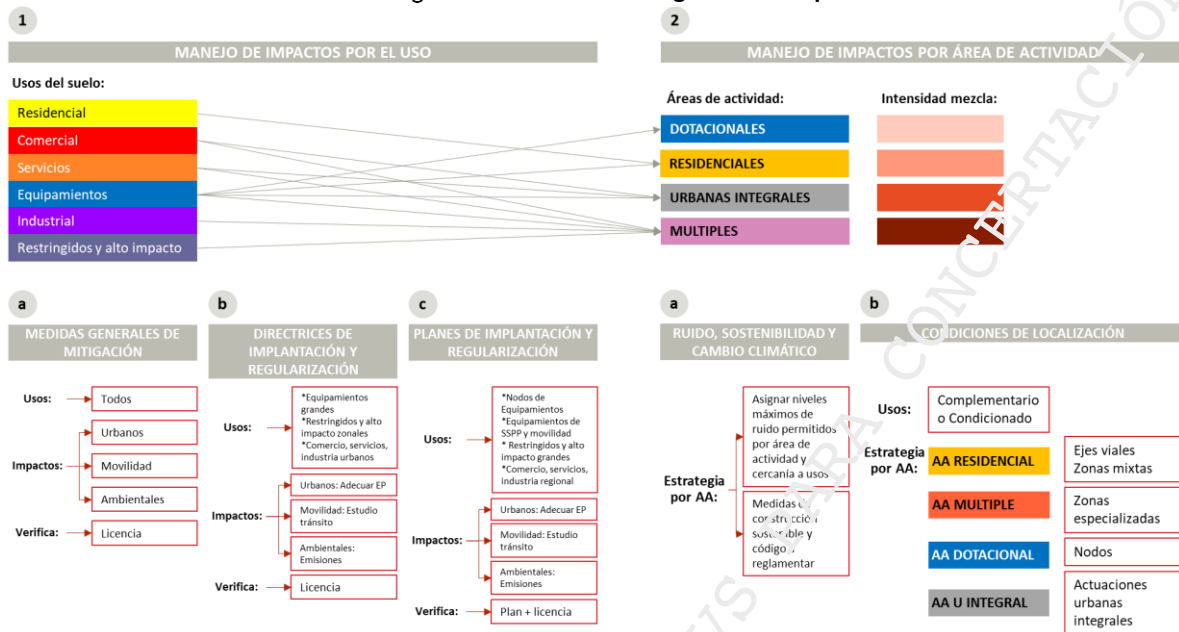
Las antenas y torres de comunicación de telefonía celular que a la entrada en vigor del presente Plan no cuenten con acto administrativo que autorice su localización, y que no cumplan con las normas acá contenidas, contarán con un término máximo de 1 año para adecuarse a la presente normatividad, so pena de ser causales de sanciones urbanísticas de conformidad con el Decreto 1077 de 2015.

### 1.2.5 MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS

Para la mitigación de impactos se establece la siguiente metodología, derivada de los principios planteados para la asignación de usos del suelo en las áreas de actividad, el principio de flexibilidad y el modelo de ocupación:

- Diferentes niveles de exigencia de medidas de mitigación, según la intensidad de impactos asociados directamente a los usos, según su escala, e independiente de su localización
  - Condiciones de manejo de ruido y de urbanismo y construcción sostenible, por área de actividad y por uso
- Condiciones de localización de los usos en las áreas de actividad, definiendo zonas específicas en las áreas de actividad en donde se permite la ubicación de usos de mayor impacto y/o para la concentración de usos restringidos.

Figura 5. Acciones de Mitigación de Impactos



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2012)

#### 1.2.5.1 Medidas para el control general de emisión de ruido

De acuerdo con las mediciones realizadas por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Sinú y San Jorge (ver estudios de medición de ruido), en el área urbana de Montería se encuentran como mayores elementos generadores de ruido las fuentes móviles; es decir, que el mayor ruido se concentra sobre las vías principales de la ciudad.

Pero si bien no se identifican importantes fuentes fijas de generación de ruido en los estudios, es claro que algunas actividades pueden producir mayores impactos según el sector en que se encuentren y los usos colindantes. En consecuencia, se plantea unas normas de control de emisión de ruidos que disminuyan la afectación según el tipo de entorno.

Deberá garantizarse el control de la emisión de ruidos dentro de los límites permisibles definidos por la resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, así:

- Al interior de zonas residenciales delimitadas por las UDP, incluidos los ejes de comercio y servicios dentro de las áreas de actividad residencial, los usos no podrán generar presión sonora al entorno superior a 65 decibeles y a 55 decibeles en horario diurno y nocturno respectivamente. Esta norma deberá ser atendida también por los predios en ejes múltiples con frente sobre zonas residenciales, como medida de transición.
- Al interior de zonas no especializadas dentro de los ejes múltiples y en el área de actividad central delimitadas por las UDP, los niveles máximos de emisión de ruido serán de 65 y 55 decibeles en horario diurno y nocturno respectivamente.
- Al interior de zonas especializadas de los ejes múltiples delimitadas por las UDP y en la zona Ciudad Aeropuerto, la presión sonora podrá aumentar excepcionalmente hasta 70 y 60 decibeles en horario diurno y nocturno respectivamente, en todo caso atendiendo las

demás medidas contenidas en los artículos siguientes. En las áreas habilitadas para usos industriales de escala regional, la emisión de ruido máxima podrá ser de 75 decibeles en horario diurno y nocturno.

- En un radio de 300 m. con respecto a equipamientos de salud, bienestar y cultura, independientemente del área de actividad en la que se encuentre, los niveles máximos de emisión de ruido serán de 55 y 50 decibeles en horario diurno y nocturno, respectivamente.

#### 1.2.5.2 Acciones generales de mitigación de impactos asociados a usos urbanos

Las Medidas Generales de Mitigación de Impactos son aplicables a todos los usos del suelo, y serán objeto de particular control urbanístico cuando se trate de usos complementarios y condicionados en las áreas de actividad. Serán exigibles las siguientes medidas:

- Acciones de mitigación de impactos urbanos
  - o No podrán instalar campamentos, casetas, anuncios, carpas, mobiliario o similares en el espacio público no autorizados mediante licencias de intervención de espacio público y/o por aprovechamiento económico de espacio público.
  - o Durante la obra, no podrá deteriorarse el estado de la malla vial, el pavimento, los andenes ni de las zonas verdes o la arborización. En caso de que esto ocurra, el constructor responsable deberá restituir las zonas deterioradas en las mismas condiciones al Municipio.
  - o Deberán cumplir las normas y reglamentos técnicos nacionales vigentes sobre eliminación de barreras arquitectónicas para permitir la movilidad y comunicación de las personas con movilidad reducida.
  - o Cuando el proyecto incluya la construcción o adecuación de vías públicas, estas deberán dar continuidad a los perfiles viales establecidos en el presente Plan y empatar en las rasantes de conformidad con el Plan de Drenaje Pluvial. No se podrán afectar o deteriorar los canales de agua.
  - o En licencias en modalidad de obra nueva, como parte de la adecuación de andenes, se deberá dar cumplimiento al manual de diseño de espacio público y generar el mobiliario y vegetación necesarios para el confort del espacio público.
  - o El desarrollo de la actividad no podrá extenderse sobre el espacio público, incluido el parqueo de vehículos para actividades de talleres de mantenimiento de automóviles.
- Acciones de mitigación de impactos en movilidad:
  - o Deberán garantizar el acceso a servicios de parqueadero en su predio o a través de convenios en predios vecinos, a menos de 100 metros de distancia.
  - o No podrán generar parqueo en vía, excepto en zonas de estacionamiento en vía que sean autorizados por el plan maestro de movilidad.
  - o Las edificaciones o proyectos de vivienda con más de 2.000 m<sup>2</sup> de área de terreno realizarán estudio de tránsito en las condiciones establecidas en el siguiente artículo.
- Acciones de mitigación de impactos ambientales

- Deberán definirse y garantizar la debida ubicación de los espacios para el almacenamiento y clasificación en la fuente de residuos dentro del predio, de modo que no se generen afectaciones sobre el espacio público o los vecinos. Estos espacios no podrán entenderse como bodegas o estaciones de reciclaje.
- Deberá garantizarse el control de la emisión de ruidos dentro de los límites permisibles definidos en el artículo anterior.
- Deberá garantizarse el control de olores ofensivos en zonas residenciales.
- Deberán incluir superficies permeables, materiales que permitan la percolación de aguas superficiales, coberturas vegetales y cubiertas y fachadas verdes, y sistemas urbanos de drenaje sostenible que reduzcan las ganancias de calor y la escorrentía superficial hacia el exterior. El manejo de estas áreas se define en la norma de tratamientos y complementadas mediante la reglamentación de construcción y urbanismo sostenible que adopte la administración.

#### 1.2.5.3 Directrices de implantación y regularización para el manejo de impactos

Corresponden a las acciones de mitigación de impactos que deberán desarrollar los usos condicionados en las áreas de actividad para evitar las alteraciones sobre el entorno urbano y los demás usos principales y complementarios del sector en el que se ubica. Se denominan de implantación para nuevos usos o los que realicen adecuación funcional en predios antes destinados a otros usos. Se denominan de Regularización para usos preexistentes condicionados en las áreas de actividad, los cuales tendrán hasta dos años para adelantar las acciones tendientes a normalizar la situación urbanística. Serán verificados por los curadores urbanos durante el trámite de licencias de urbanismo y/o construcción, según corresponda.

- Usos obligados al cumplimiento de Directrices de implantación y regularización:
  - Equipamientos obligados a contemplar acciones de mitigación de impactos: Los equipamientos aislados o nodos de equipamientos de todo tipo, de escala urbana y regional. También deberán atender las directrices acá señaladas los equipamientos de culto de escala zonal.
  - Usos de comercio y servicios con localización restringida y/o de alto impacto, de escala zonal.
  - Usos de comercio, usos de servicios y usos industriales de escala urbana.
- Acciones de mitigación de impactos urbanos:
  - Conformar áreas para la aglomeración de usuarios, de forma que no se afecte el uso del espacio público, a través de la generación en el predio de áreas de transición entre el exterior y el interior. Estas podrán desarrollarse en el área de antejardín, en otras áreas privadas afectas al uso público o al interior de la edificación, siempre que se desarrollen a nivel de acceso y contiguas a los puntos de ingreso. Estas áreas corresponderán a una proporción del 5% del área neta del uso generador.
  - Garantizar el uso de las franjas peatonales de las vías a través de la recuperación de andenes y la intervención del espacio público circundante al proyecto.
- Acciones de mitigación de impactos de movilidad:

- Disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, a través de carriles de acceso para la acumulación de vehículos y la generación en el predio de zona de carga y descarga.
  - Garantizar la adecuada operación del equipamiento a través de zonas de maniobra vehicular y/o abordaje para taxis.
  - Prever zonas de ascenso y descenso de vehículos de emergencia. En el caso de equipamientos de salud, estos deberán ser independientes de los demás accesos a la edificación.
  - Incentivar el uso de la bicicleta por parte de usuarios y visitantes, previendo cupos de estacionamiento de bicicletas y bicicleros públicos según las normas del sistema de movilidad.
  - Plan de manejo de tráfico: Teniendo en cuenta que la construcción de cualquier edificación de las señaladas puede generar afectaciones en el entorno urbano, se deben realizar las siguientes acciones por parte del interesado para mitigar los impactos negativos en la movilidad.
  - Durante la Construcción se deberá contar con un plan de manejo de tráfico, aprobado por la Administración Municipal, en el cual se indicará el manejo a realizar para garantizar la continuidad de la circulación peatonal y de biciusuarios en las vías aledañas a la obra; horarios de carga y descarga de materiales los cuales deberán ser diferentes a las horas picos de la zona, indicando el cierre tipo en caso de ser necesario para esta operación, a realizar en la vía de menor jerarquía vial; manejo del ascenso y descenso de pasajeros en las vías aledañas al proyecto y las rutas de ingreso y salida de los equipos de obra, la cual deberá realizarse por las vías de mayor jerarquía, en los casos en que se requiera el cierre de un carril para el descarga de equipo, este deberá ser en horario nocturno si el proyecto no cuenta con una vía de la malla vial barrial en su entorno.
- Estudio de tránsito: Como requisito para el inicio de la operación del proyecto, y previo a la obtención de licencia de construcción, el constructor deberá presentar para aprobación de la Secretaría de Infraestructura un estudio que permita mitigar los siguientes impactos:
- El ingreso y salida al proyecto deberá realizarse por la vía de menor jerarquía. En caso de que se deba realizar por una vía arterial se deberá realizar por una calzada de servicio del proyecto.
  - Garantizar que no se generen colas sobre los carriles existentes de las vías aledañas del proyecto, por efecto del ingreso vehicular.
  - Garantizar la continuidad de la red peatonal y cicloruta propuesta en las vías aledañas al proyecto.
  - Proponer los puntos de ascenso y descenso de pasajeros y las áreas de aglomeración de peatones
  - Solucionar los conflictos peatonales que se generen o incrementen por la implementación del proyecto
  - Manejo del carga y descarga de mercancías al interior del predio en horarios diferentes a los picos esperados.



- Lineamientos para el manejo vial que asegure la continuidad de las vías arteriales, conectoras y locales, según las normas de conformación de manzanas y demás normas aplicables.
  - En caso de que la propuesta aprobada por la Administración requiera intervención sobre la infraestructura aledaña, el propietario del proyecto deberá contar con los permisos requeridos y las obras ejecutadas y recibidas por el municipio de manera previa al inicio de operación del proyecto.
  - Garantizar la movilidad sostenible y eficiente en medios no motorizados por lo cual precisará la exigencia de cupos de estacionamientos vehiculares, privados y de visitantes, cupos de bicicletas y cupos para motos.
  - En el caso de usos de comercio y servicio de localización restringida y/o alto impacto, el estudio de tránsito será exigible sólo a partir de la escala urbana.
- Acciones de mitigación de impactos ambientales:
    - Controlar la contaminación de suelos por residuos sólidos a través de la generación en el predio de zonas para el manejo de residuos.
    - Controlar los niveles de ruido con medidas mediante aislamiento o insonorización de las fuentes de ruido en las edificaciones para garantizar los niveles de presión sonora definidos en el artículo anterior.
    - No podrán ubicar las fuentes de emisión de ruido en el espacio público, antejardines, terrazas, ni en general realizar las emisiones hacia el entorno, salvo en las zonas especializadas de los ejes múltiples que se definan en las UDP.

#### 1.2.5.4 Planes de mitigación de impactos urbanísticos

Los planes de mitigación de impactos urbanísticos son instrumentos adoptados por la Secretaría de Planeación, que permiten estudiar los impactos sobre el espacio público, movilidad, ambientales, entre otros, de los usos cuya escala, localización o conformación generan impactos en el entorno que requieren de un diseño urbano específico y de la aprobación del instrumento antes de la obtención de licencias urbanísticas.

- Objetivos de los planes de mitigación de impactos urbanísticos:
  - Garantizar la ejecución de obras sobre el espacio público que mitiguen los impactos de la afluencia de usuarios
  - Garantizar la ejecución de obras sobre la infraestructura vial para mitigar los impactos sobre la movilidad vehicular
  - Garantizar la ejecución de medidas de mitigación de los elementos contaminantes del medio ambiente.
- Usos obligados a obtener planes de mitigación de impactos urbanísticos:
  - Equipamientos en el marco de nodos, con el fin de obtener la edificabilidad y/o mezclas de uso según las condiciones normativas de los nodos de equipamientos.
  - Equipamientos de servicios básicos asociados a los sistemas de movilidad y de servicios públicos.

- Usos de comercio y servicios con localización restringida y/o de alto impacto, de escala urbana y regional.
- Usos de comercio, usos de servicios y usos industriales de escala regional.
- Contenidos mínimos de los planes de mitigación de impactos urbanísticos:
  - Norma de usos y edificabilidad, identificando edificaciones existentes y propuestas
  - Áreas libres privadas, áreas públicas de cesión.
  - Estudio de tránsito y obras sobre el sistema de movilidad
  - Otras medidas de mitigación ambiental, urbanística y de movilidad con al menos los parámetros anteriormente señalados para Directrices de implantación y regularización y para acciones generales de mitigación.
  - Cronograma de ejecución y vigencia del plan
- Las obligaciones de mitigación deberán quedar contenidas en la respectiva licencia.

#### 1.2.5.5 Otras medidas para la adaptación al cambio climático

En los procesos de urbanización y construcción en el suelo urbano y de expansión urbana se deberán incorporar medidas de urbanismo y construcción sostenible, según las siguientes condiciones:

- En agrupaciones y proyectos con área mayor a 800 m<sup>2</sup>, se deberán prever áreas que permitan la absorción del agua, libres de edificación y/o superficies impermeables, para favorecer la protección, cuidado y preservación de los espacios verdes públicos. Las áreas libres en cumplimiento de las normas de índices de ocupación deberán conservar al menos un 50% de su superficie permeable, ya sea mediante coberturas naturales o materiales artificiales que permitan la percolación.
- Prever mecanismos para el manejo de aguas lluvias para reducir la escorrentía superficial y la presión sobre los canales de agua

La administración municipal expedirá un código de urbanismo y construcción sostenible para el Municipio de Montería, el cual establecerá los parámetros y condiciones de cumplimiento de los proyectos de como mínimo las siguientes acciones orientadas a la mitigación de los efectos del cambio climático por los asentamientos y actividades humanas:

- Porcentaje mínimo de retención de escorrentía superficial por aguas lluvias, período de retorno para su cálculo
- Mecanismos para la reutilización de aguas y para la retención y absorción de lluvias, incluidas superficies permeables, sistemas urbanos de drenaje sostenible y sistemas de almacenamiento de lluvias y reutilización de aguas.
- Medidas pasivas para la reducción de efectos de isla de calor y de consumo de energía de climatización en las edificaciones, como fachadas y cubiertas verdes.
- Mecanismos de apoyo para el control de eventos pico de inundación o encharcamiento en proyectos urbanísticos, como parques inundables, pondajes o lagunas de amortiguación.

- Mecanismos de medición, monitoreo y control del cumplimiento de las acciones
- Incentivos urbanísticos por incorporación y cumplimiento de acciones de adaptación al cambio climático, los cuales podrán permitir el aumento hasta de un (1) punto de edificabilidad, o su equivalente en mayores alturas, y/o la reducción de cargas urbanísticas en hasta un 20%.

## 1.2.6 ÁREAS DE ACTIVIDAD

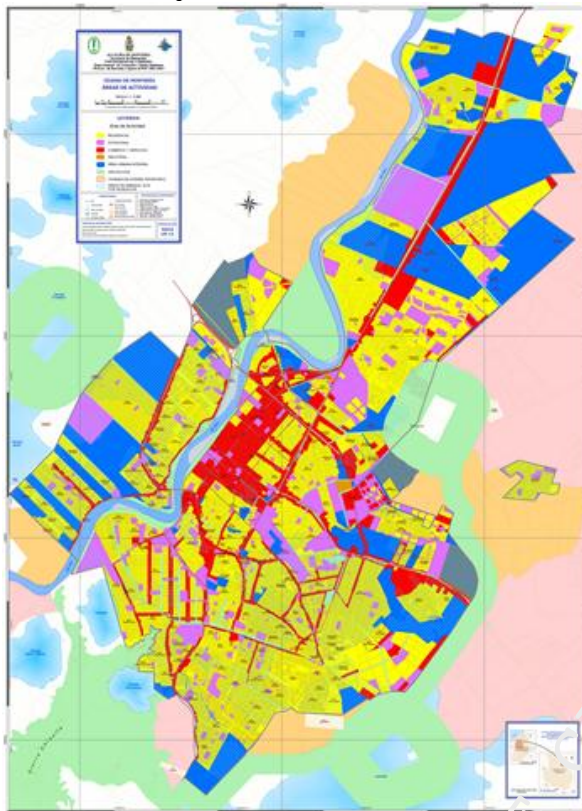
### 1.2.6.1 Antecedentes

El Acuerdo 018 de 2002 modificado por el Acuerdo 029 de 2010, establece las siguientes áreas de actividad:

- Residencial
- Dotacional
- Comercio y Servicios
- Industrial
- Área Urbana Integral (a algunas zonas asigna la destinación a VIS)
- Protección

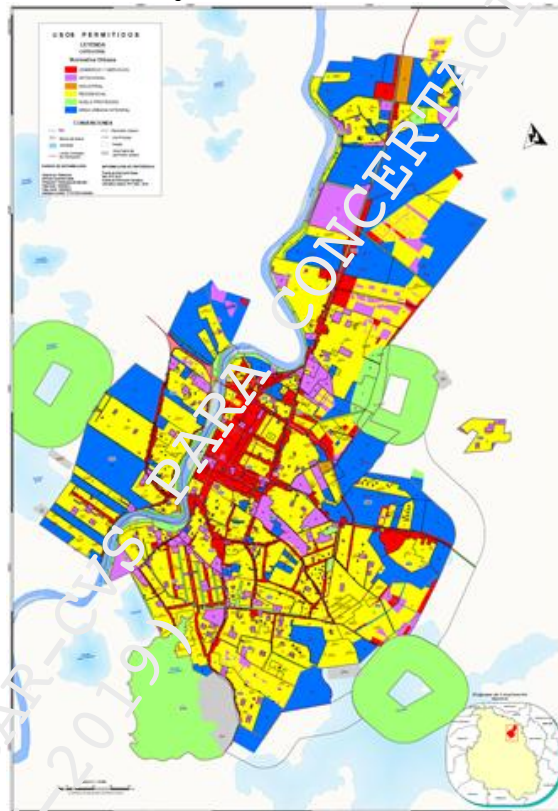
Un comparativo entre lo definido en la cartografía del Acuerdo 029 de 2010 y las reglamentaciones de las UDP permiten identificar diferencias entre lo adoptado por el POT y los instrumentos. También, muestran cómo consistentemente se zonifica y especializa de manera excesiva el territorio, mediante una reglamentación a veces excluyente en mezcla de usos.

Figura 6. Áreas de actividad POT-



Fuente: Acuerdo 029 de 2010

Figura 7. Sectores de usos UDP-

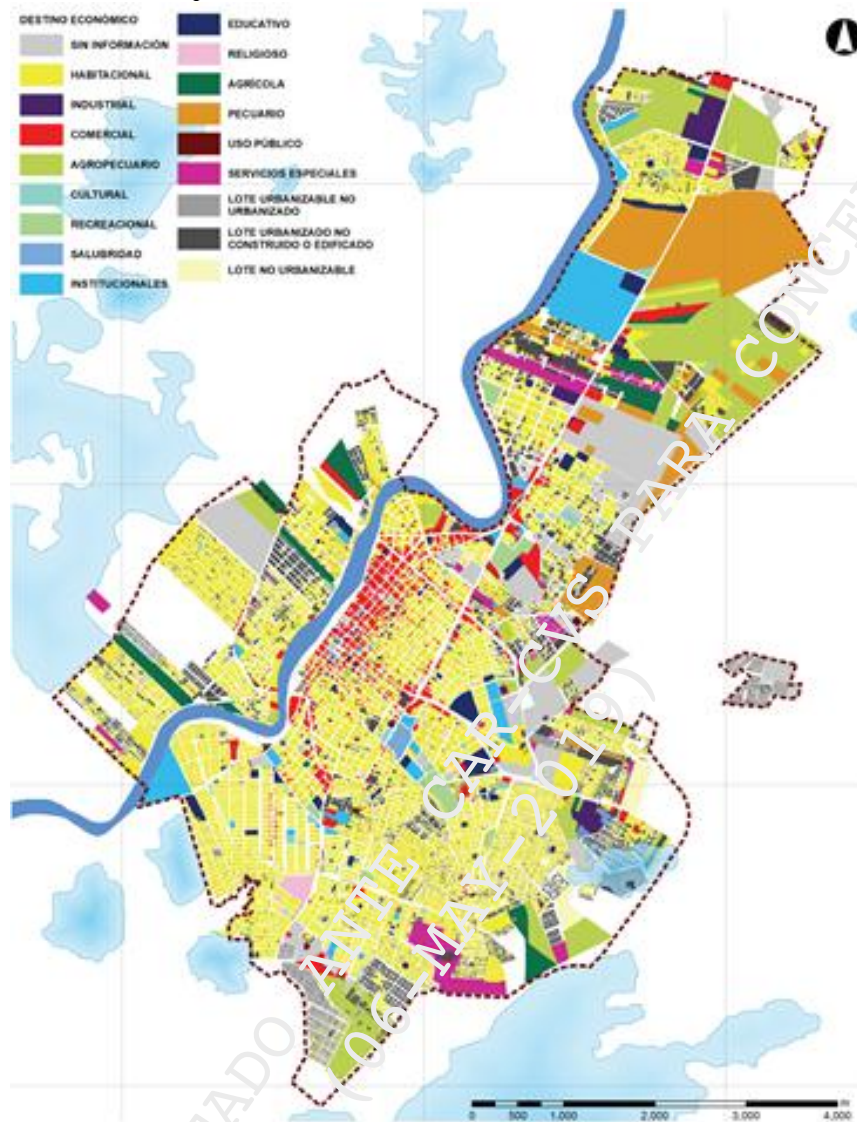


Fuente: Consultoría DyGT-W según Municipio

Según los hallazgos de los estudios realizados por la Administración previos a esta revisión de POT, se encontró que la definición de áreas de actividad debe ser actualizada a partir de la revisión de la distribución de usos en los predios que muestra la base catastral, lo cual se toma como primer paso para la presente asignación y clasificación de áreas de actividad.



Figura 8. Sectores homogéneos urbanos y planes parciales



Fuente: Consultoría GEU según IGAC

Vale señalar que no se deben considerar el suelo de protección o los espacios públicos como un área de actividad (salvo cuando se consideren dotacionales), pues no se asocia a una actividad permitida al suelo, sino que se trata en ese caso de bienes destinados al uso colectivo, ya sea por su naturaleza jurídica de la propiedad (bienes de uso público), o por la destinación dada por las normas de superior jerarquía (protección).

#### 1.2.6.2 Definición y finalidad

De acuerdo con el artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, las áreas de actividad son “partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio”. Tradicionalmente, las áreas de actividad comprenden, entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.



Para el presente Plan, se definen áreas de actividad como las diferentes zonas dentro de la ciudad que se definen en el POT para consolidar las vocaciones de actividad del territorio. Comprenden el régimen de usos principales, complementarios y condicionados. La definición de áreas de actividad responde al modelo propuesto, pero también a la dinámica propia de las diferentes áreas de la ciudad, reconociendo la tendencia y potencialidades de uso de los ejes y zonas. Las áreas de actividad buscan una mezcla equilibrada de usos para lograr mayor vitalidad social y económica, controlando los impactos negativos de usos sobre el entorno.

La definición de áreas de actividad y el régimen de usos asignado en el presente POT responden a los siguientes objetivos:

- Apoyar la consolidación del modelo de ocupación promoviendo la localización de los usos que cumplen una función estratégica para el desarrollo económico de la ciudad y el municipio, en un contexto regional.
- Garantizar la protección de entornos residenciales de los impactos producidos por usos incompatibles (reubicar usos contaminantes)
- Garantizar la consolidación de actividades productivas y equipamientos estratégicos en el suelo urbano y de expansión de Montería, mediante incentivos de localización.
- Propiciar la mezcla de usos en las diferentes áreas de actividad, para la vitalidad y uso eficiente del suelo, garantizando medidas de mitigación de impactos.
- Orientar la definición de usos de las futuras áreas urbanas mediante la asignación de vocaciones a los polígonos de expansión
- Racionalizar la zonificación de detalle a través de los sectores normativos, mediante el establecimiento de marcos generales que orienten la mezcla de usos, para evitar la exclusión normativa de usos necesarios para el funcionamiento de los usos principales de las áreas de actividad.

Las áreas de actividad son ámbitos generales que acogen diversidad de usos dando prevalencia a los que son la caracterización de cada una de estas áreas; por ejemplo, las áreas de actividad residencial deben permitir usos y servicios complementarios y compactibles de manera tal que las viviendas no sean uso exclusivo y que los residentes puedan acceder a comercio, servicios, espacio público y equipamientos de manera fácil y rápida, y preferiblemente a través de medios no motorizados de movilidad como la red de andenes y alamedas y los carriles de bicicleta.

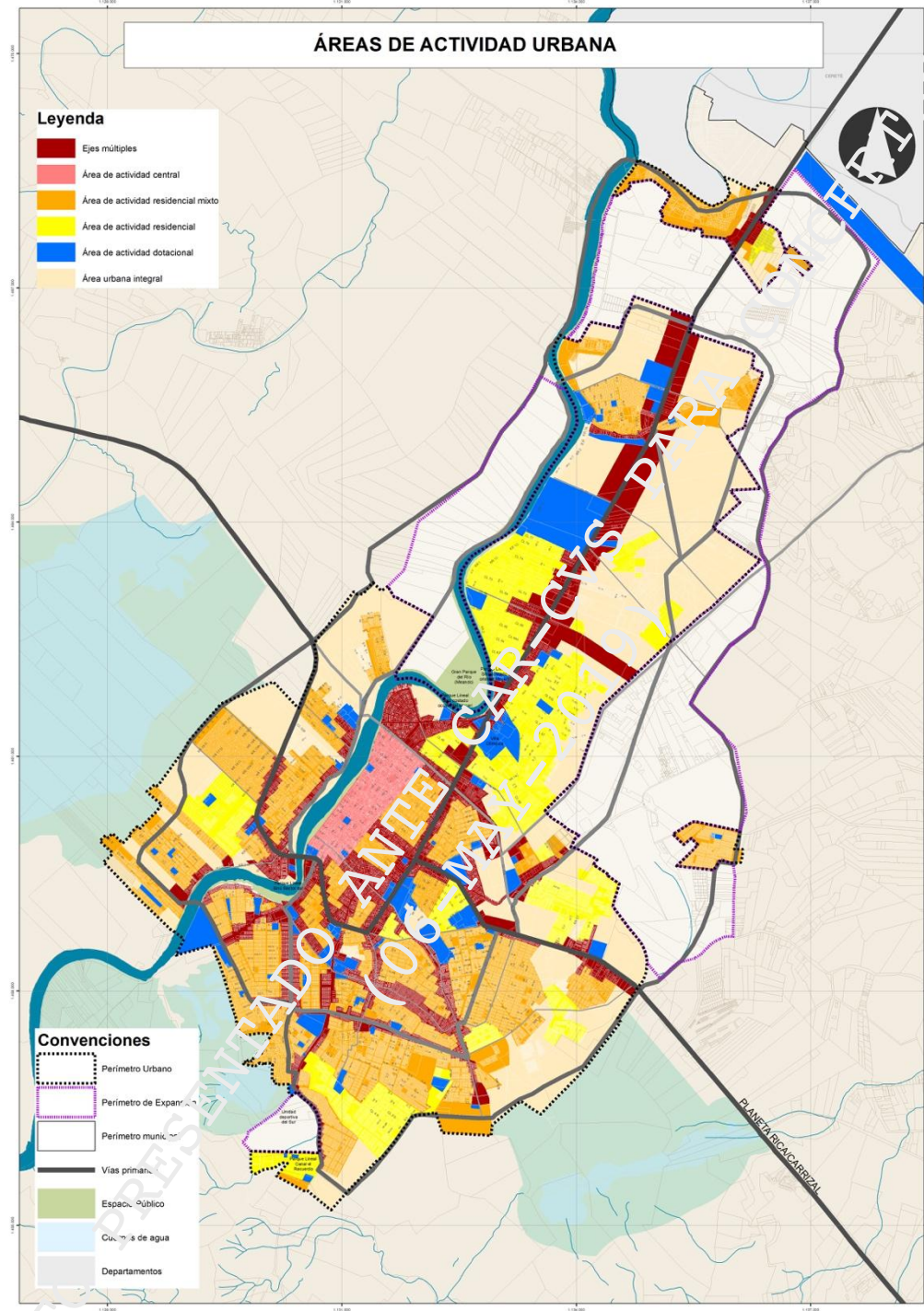
Son base para el desarrollo equilibrado y están directamente ligadas a los tratamientos y al espacio público, y deben ser la pauta para la definición de la norma urbana que deberá considerar en su desarrollo los siguientes lineamientos:

Tabla 31. Definición de áreas de actividad

| Área de actividad             | Categoría         | Caracterización  |
|-------------------------------|-------------------|--|
| Área De Actividad Residencial | Residencial mixto | Vivienda con comercio y servicios en los primeros pisos o en predios en las mismas manzanas<br>Pueden ser viviendas unifamiliares o multifamiliares con mezcla de actividades productivas<br>En los ejes viales intermedios se permiten usos de mayor escala según lo que determine la correspondiente UDP |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | Residencial<br>Con zonas de<br>actividad<br>económica   | Vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar en predios destinados para ese uso, en los cuales se permite la localización de comercio y servicios barriales de bajo impacto.<br>Se permite comercio y servicios de escala zonal y vecinal en corredores viales intermedios, manzanas con borde sobre Ejes Múltiples y otras zonas determinadas, según se delimite en cada UDP y bajo el régimen de mezcla de usos que defina la misma. |
| <b>Áreas de<br/>Actividad de<br/>Usos Mixtos</b> | Ejes múltiples  | Corredores de usos mixtos sobre vías principales que cubren manzanas completas destinadas a la mezcla de uso condicionada a lo que determinen las UDP.<br>Las UDP delimitarán también las Zonas Especializadas dentro de los ejes múltiples, en los cuales se permitirá la localización de usos con localización restringida y/o de alto impacto, tomando como lineamiento las recomendaciones contenidas en el presente DTS.              |
|  | Área de<br>Actividad<br>Central   | Centro Tradicional de la ciudad y Centro Histórico, en la cual se permite una mezcla de usos que restrinja la localización de usos de alto impacto y de escalas que generen una transformación negativa de la traza urbana   |
| <b>Área De<br/>Actividad<br/>Dotacional</b>      | Son áreas definidas sobre equipamientos existentes, en donde se permite una mezcla moderada de usos que complementen el uso principal dotacional. Pueden ampliarse conformando nodos de equipamientos articulados por el espacio público y la movilidad peatonal y bicicleta.<br><br>Cuando el equipamiento opte por la transformación del uso, podrá conservar el régimen de usos del área de actividad o acceder al régimen de las áreas de actividad urbana integral |  |
| <b>Área De<br/>Actividad<br/>Urbana Integral</b> | En suelo<br>urbano  | Son áreas que deben aún surtir procesos de urbanización, en donde se permite una mezcla de usos más generalizada, con privilegio del uso residencial, y en donde se conservan las restricciones para los usos generadores de impacto como en el resto de la ciudad. La zonificación será precisada mediante los planes parciales y procesos de urbanización que se adelanten.  |
|  | En expansión  | Zonas de futuro desarrollo en áreas de expansión, con normas de usos que respondan a las diversas vocaciones de las actuaciones urbanas integrales planteadas para esos sectores.  |

**Plano 12. Asignación de Áreas de actividad**



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

### 1.2.6.3 Áreas de actividad residencial

Son las zonas de la ciudad cuya vocación está destinada predominantemente al uso residencial o de vivienda, permitiendo la localización de usos complementarios y condicionados en ejes y zonas según la morfología y tipología de los barrios en relación con las actividades económicas. En razón a lo anterior, se definen dos tipos de Áreas de actividad residencial:

1. Área de Actividad Residencial con Zonas de Actividad Económica: en las cuales se delimitan zonas a lo largo de ejes o sectores específicos denominados Zonas de Actividad Económica Residencial, en los cuales se concentran los usos complementarios y condicionados, permitiendo una mezcla restringida en el resto de las Zonas Residenciales. Aplica para sectores en donde la vivienda predomina y sus usos complementarios generalizados en el área son para ofrecer bienes y servicios de primera necesidad propios de la vida de barrio, pero requiere zonas cercanas de comercio, servicios y equipamientos de bajo y mediano impacto. La delimitación de estas zonas se hará en el marco de las UDP.
2. Área de Actividad Residencial Mixta: en las cuales se prevé un mayor rango de mezcla de comercio y servicios en los primeros pisos de la vivienda dentro de las Zonas Residenciales Mixtas, con la posibilidad de delimitar Zonas de Actividad Económica Residencial en manzanas específicas con mayor concentración de usos complementarios y condicionados. La delimitación de estas zonas se hará en el marco de las UDP.

Es así como, se determinan los siguientes lineamientos en el marco del desarrollo de las áreas de actividad residencial:

1. Lineamientos de usos en el Área de Actividad Residencial Mixto:
  - a. Se permite vivienda con comercio y servicios en los primeros pisos o en predios en las mismas manzanas de vivienda, de cobertura barrial y/o zonal.
  - b. La mezcla de actividades productivas se puede desarrollar en viviendas unifamiliares o multifamiliares
  - c. En los ejes viales intermedios se permiten usos de mayor escala según lo que determine la correspondiente UDP
2. Lineamientos de usos en el Área de Actividad Residencial con Zonas de Actividad Económica:
  - a. Predomina la vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar en predios destinados para ese uso, en los cuales se permite la localización de comercio, servicios e industria artesanal barriales y de bajo impacto en primeros pisos.
  - b. Se permite comercio, servicios e industria de escala zonal y vecinal en corredores viales intermedios, manzanas con borde sobre Ejes Múltiples y otras zonas determinadas, según se delimite en cada UDP y bajo el régimen de mezcla de usos que defina la misma.

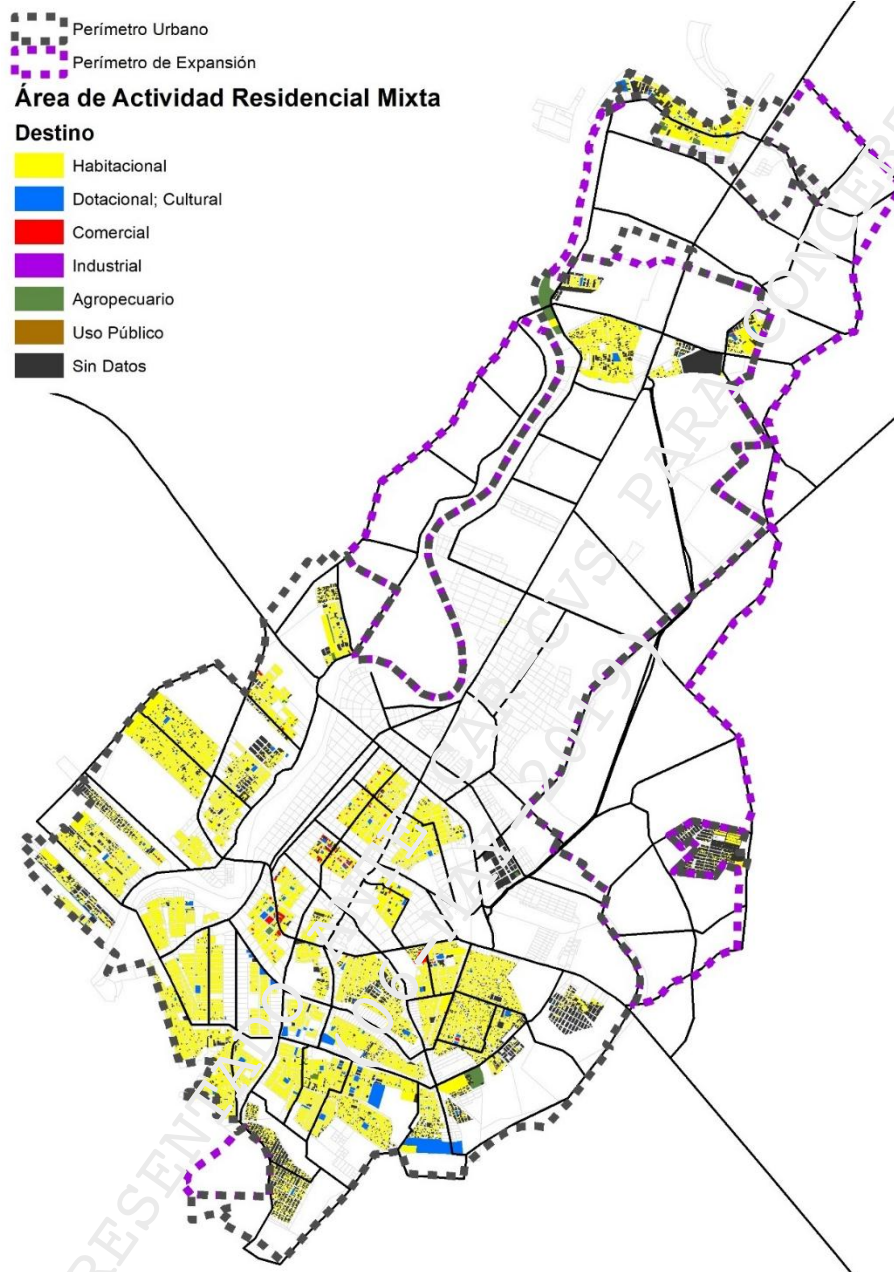
Además, se determinan las siguientes orientaciones para la reglamentación de las UDP:

- Las áreas de actividad residencial deben ser ajustadas y precisadas en la respectiva ficha normativa, en relación con las condiciones de intensidad y localización de usos complementarios sobre ejes locales o manzanas, así como densidades, ocupación, alturas, etc. No obstante, esta precisión no debe modificar las orientaciones de mezcla de usos previstas en el POT.
- Las manzanas de los Ejes Mixtos que tengan frente sobre áreas de actividad residencial deben minimizar la afectación sobre la vivienda, para lo cual, la transición de usos y pueden acoger los usos complementarios de **menor** escala compatibles con la vivienda, con el fin de asumir los impactos y proteger las zonas de mayor concentración de vivienda al interior.
- Las áreas de actividad residencial tienen un rol de ordenamiento local y zonal y es el de contribuir a la consolidación de Nodos de Equipamientos que van a garantizar el acceso a servicios básicos por parte de la población, y que requiere una intervención urbana para mejores condiciones de espacio público y accesibilidad.
- El uso residencial no es exclusivo de esta área de actividad, pero es el énfasis y la caracterización de la misma, y deberá complementarse con actividades relacionadas con comercio, servicios, equipamientos, espacio público, etc., de escala local y zonal, que faciliten la permanencia de los residentes y que a mediano y largo plazo contribuyan a disminuir los desplazamientos masivos al centro u otras zonas de servicios y empleo de la ciudad.
- En la formulación de las UDP, al interior de las áreas de actividad residencial se definirán zonas de comercio y servicios o zonas mixtas sobre ejes viales intermedios o locales con alta concentración de actividades económicas, cuyos impactos sean mitigables en relación con el uso residencial.

Las siguientes imágenes ilustran el estado de destinos económicos catastrales identificados en los ámbitos de las áreas de actividad



**Plano 13. Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Residencial Mixta**



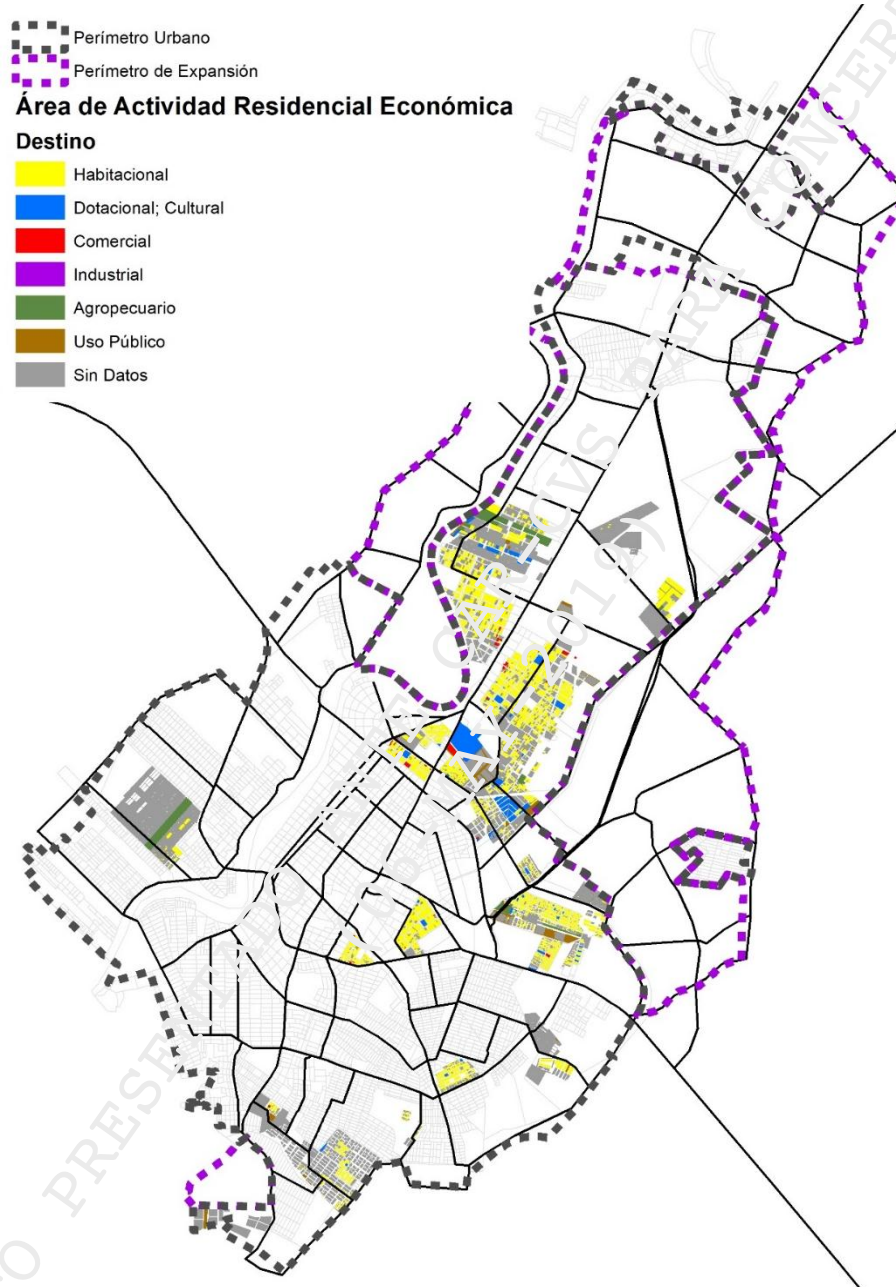
Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

**Lineamientos de usos en el Área de Actividad Residencial Mixto:**

- Se permite vivienda con comercio y servicios en los primeros pisos o en predios en las mismas manzanas de vivienda, de cobertura barrial y/o zonal.
- La mezcla de actividades productivas se puede desarrollar en viviendas unifamiliares o multifamiliares

- c. En los ejes viales intermedios se permiten usos de mayor escala según lo que determine la correspondiente UDP

**Plano 14. Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Residencial con Zonas de Actividad Económica**



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

**1.2.6.4 Áreas de actividad mixtas**

Son las zonas y ejes de la ciudad cuya vocación es el desarrollo de comercio, servicios, dotacionales y vivienda que permita la presencia de usos complementarios en el mismo proyecto o colindantes, mediante una mixtura generalizada que en todo caso permite la especialización por sectores

específicos, con el fin de controlar los impactos de usos sobre el entorno. Se definen dos tipos de Áreas de actividad mixtas:

1. Área de Actividad Central: que corresponde al centro tradicional y el centro histórico, en donde se concentran las actividades de comercio, servicios y transformación y que, por su localización estratégica, es recomendable mantener una mezcla adecuada de usos para consolidar el modelo de ocupación urbano. El régimen de usos que asigne la UDP podrá ser variado por el Plan Especial de Manejo y Protección, con el fin de preservar los valores de los inmuebles de interés cultural y controlar el deterioro tipológico, bajo el principio de vitalidad y competitividad del centro de la ciudad. La UDP podrá delimitar zonas especializadas dentro del centro histórico, atendiendo los lineamientos del PEMP.
2. Área de Actividad de Ejes Múltiples: que se delimitan sobre ejes viales principales que de acuerdo con las tendencias de la actividad económica y el modelo de ocupación propuesto, que se distribuyen a lo largo del territorio porque tienen la vocación de albergar usos de mayor jerarquía y/o de mayor impacto, conectando nodos de actividad económica, el centro y a la ciudad con la región. Los Ejes Múltiples se delimitan en general sobre manzanas completas, de modo que se logre un manejo diferenciado entre el frente sobre vías principales y el frente sobre zonas residenciales. Al interior de los Ejes Múltiples, se definirán Zonas Múltiples y Zonas Especializadas, estas últimas en la cuales se establecerán condiciones para permitir la localización de usos con localización restringida y/o de alto impacto, habilitando su localización en el territorio, pero restringiendo su dispersión descontrolada en la ciudad.

La definición de la norma urbanística de usos en las áreas de actividad mixtas, que se desarrolle en las Unidades de Planificación UDP, deberá considerar los siguientes lineamientos:

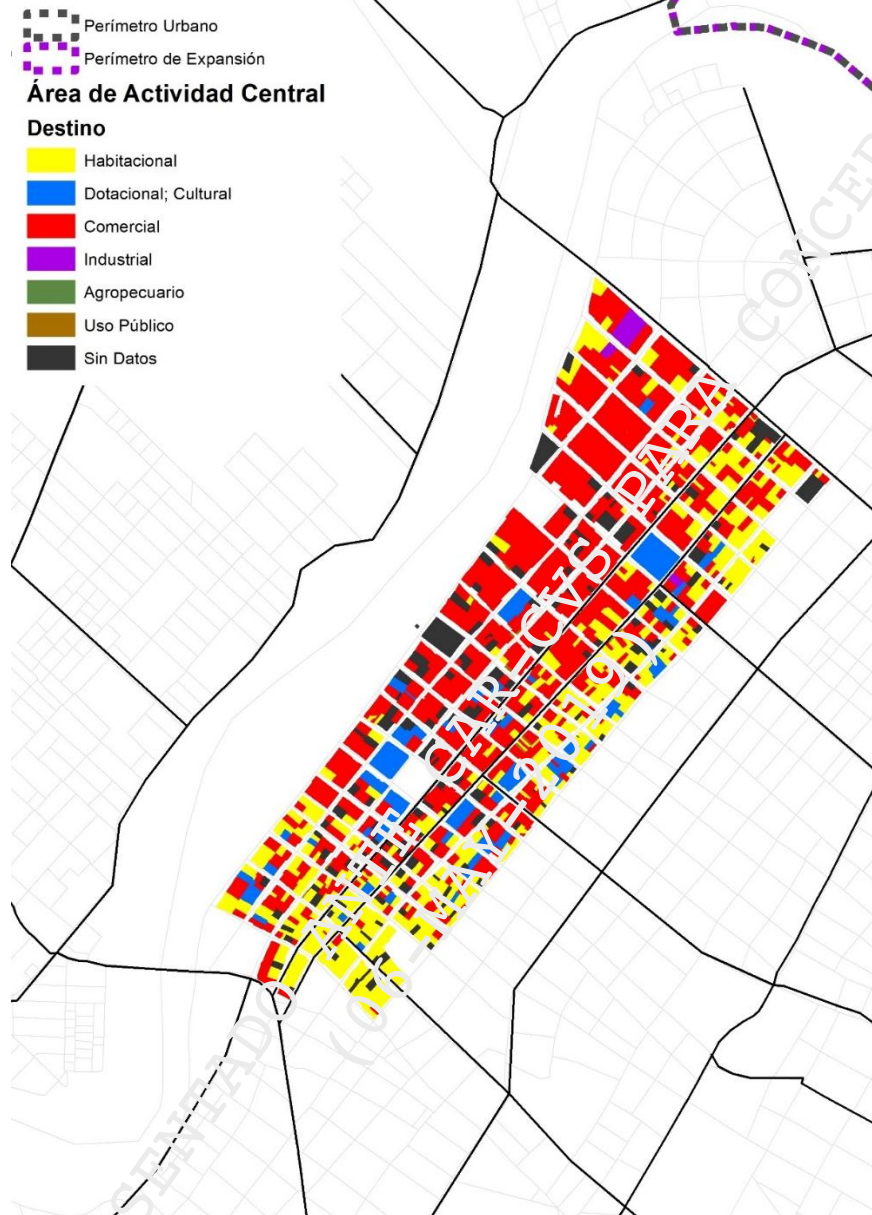
1. Lineamientos de usos en el Área de Actividad Central:
  - a. Se establece sobre el Centro Tradicional de la ciudad y el Centro Histórico, por lo cual su delimitación puede ajustarse en concordancia con el Plan Especial de Manejo y Protección. El régimen de usos que asigne la UDP podrá ser variado en virtud del mencionado PEMP.
  - b. Se permite una mezcla de usos que restrinja o condicione la localización de usos de alto impacto y de escuelas que generen una transformación negativa de la traza urbana.
  - c. Se fomenta la adecuación de unidades de vivienda dentro de los bienes de interés cultural, permitiendo según sea el caso la posibilidad de generar subdivisiones arquitectónicas que no signifiquen una subdivisión del terreno ni alteración a la fachada de la tipología original
  - d. Se fomenta la localización de equipamientos sociales, de preferencia de tipo cultural, educativo y bienestar, incluso si este uso no es el original del bien de interés cultural, y se permitirá la mezcla de usos en las edificaciones.
2. Lineamientos de usos en el Área de Actividad de Ejes Múltiples:
  - a. Se define sobre corredores de mixtos a lo largo de vías principales que cubren manzanas completas, destinadas a la mezcla de uso según lo que determinen las UDP

- b. Se orienta la localización de actividades de mayor escala sobre los corredores arteriales y colectores, se permiten accesos sobre vías intermedias o locales para mitigar el impacto de movilidad. Se controla el estacionamiento en vía sobre las zonas de vivienda, y se promueven usos de menor impacto y un control del desborde de la actividad de mayor escala hacia las zonas residenciales.
- c. Las UDP definirán las Zonas Múltiples en las cuales se permite una mezcla generalizada de usos según los lineamientos del presente POT, y donde se desarrollarán de manera detallada las condiciones en cuanto a los diferentes grados de acciones de mitigación de impactos para los usos complementarios y condicionados.
- d. Las UDP delimitarán las Zonas Especializadas dentro de los ejes múltiples, en los cuales se permitirá la localización de usos con localización restringida y/o de alto impacto, tomando como lineamiento las recomendaciones contenidas en el DTS.

Las siguientes imágenes ilustran el estado de destinos económicos catastrales identificados en los ámbitos del área de actividad central y del área de actividad de ejes múltiples.



**Plano 15. Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Central**





Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)



**Plano 16.**

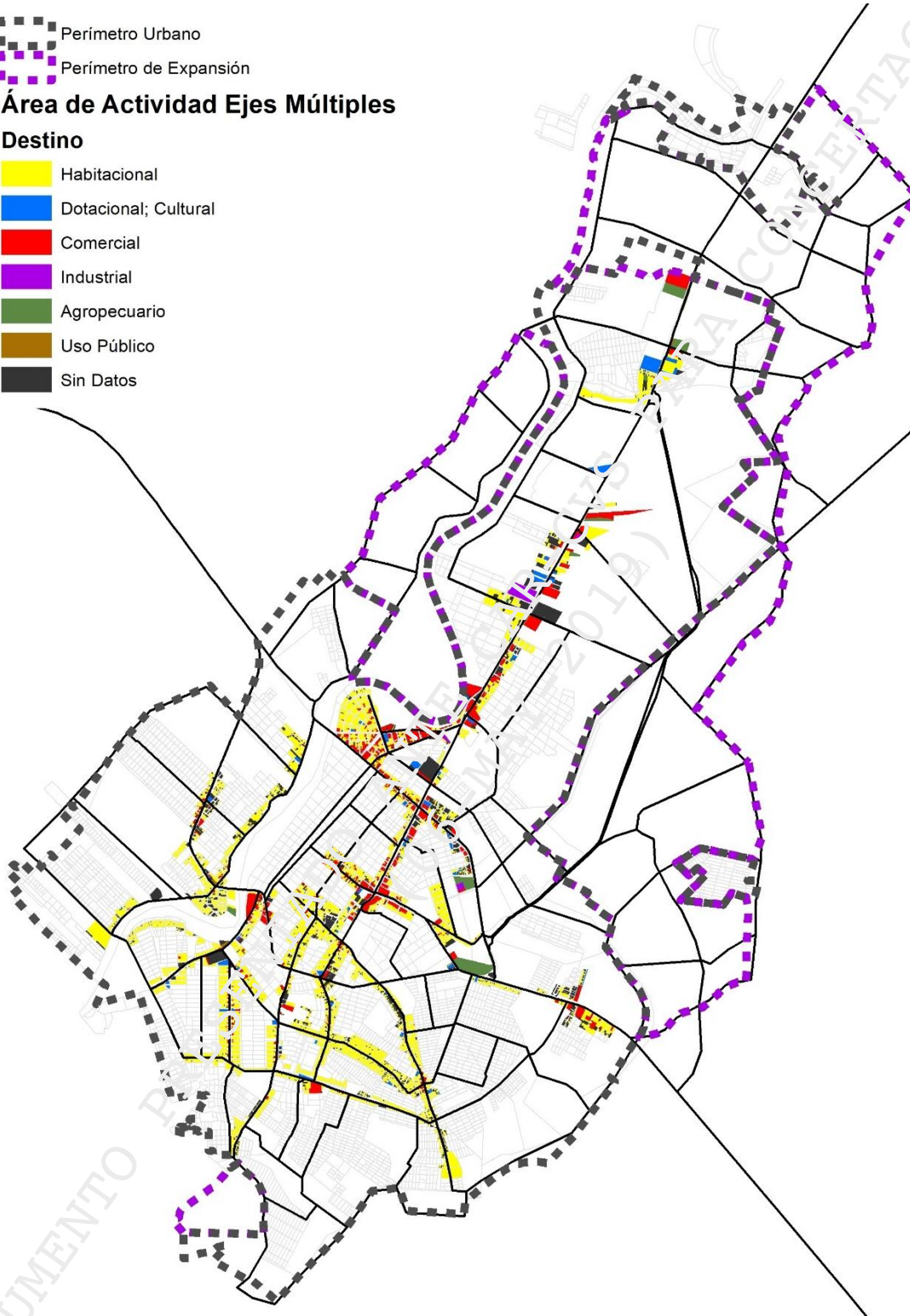
**Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Ejes Múltiples**

-  Perímetro Urbano
-  Perímetro de Expansión

**Área de Actividad Ejes Múltiples**

**Destino**

-  Habitacional
-  Dotacional; Cultural
-  Comercial
-  Industrial
-  Agropecuario
-  Uso Público
-  Sin Datos



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

#### 1.2.6.5 Áreas de actividad Dotacional

Son las zonas de la ciudad cuya vocación es la permanencia o el desarrollo de usos dotacionales o equipamientos, permitiendo una mezcla moderada de usos complementarios siempre y cuando complementen el uso principal y contribuyan al mejoramiento de su función y a la consolidación de nodos de equipamientos.

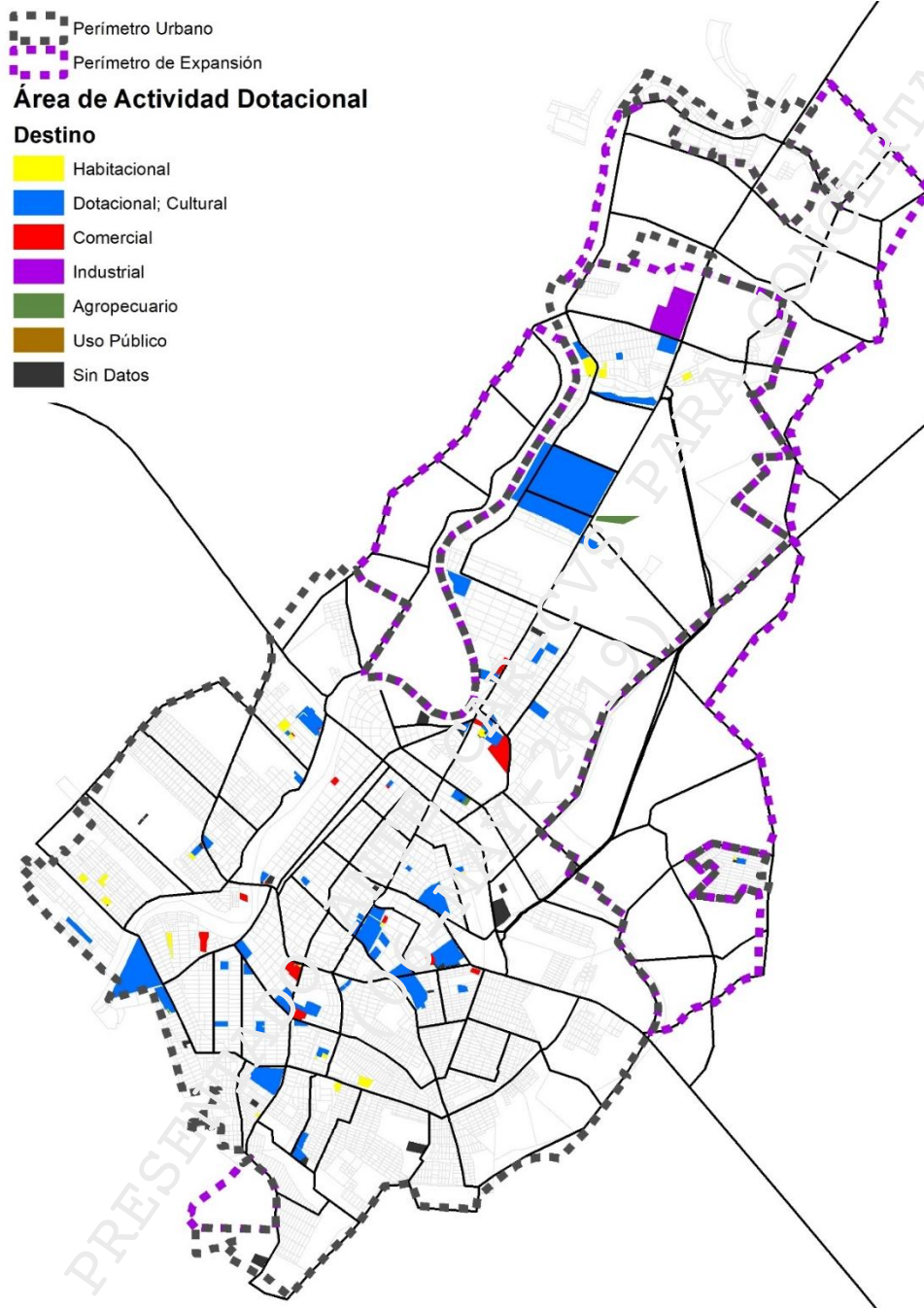
Las Áreas de Actividad Dotacional pueden considerar usos diferentes siempre y cuando complementen el uso principal y contribuyan al mejoramiento de su función y a la consolidación de nodos de equipamientos. Estas áreas de actividad tendrán un área mínima de 5.000 m<sup>2</sup> y podrán permitir en los equipamientos una mezcla de hasta el 30% con usos complementarios.

La definición de la norma urbanística de usos en las áreas de actividad, que se desarrolle en las Unidades de Planificación UDP, deberá considerar los siguientes lineamientos:

1. De manera general, en el área de actividad dotacional se permite hasta el 30% con usos complementarios. Cuando en el área de actividad dotacional se determinen Nodos de Equipamientos, los usos complementarios podrán ocupar hasta el 50% del área construida.
2. No se permiten en el área de actividad dotacional, incluso cuando se conformen nodos, usos que afecten el funcionamiento del uso principal existente.
3. Los predios al interior del área de actividad dotacional tendrán las condiciones de permanencia y posibilidad de transformación que se determina en el Sistema de Equipamiento del presente Plan. Cuando el equipamiento opte por la transformación del uso, podrá conservar el régimen de usos del área de actividad o acceder al régimen de las áreas de actividad urbana integral
4. Las UDP podrán ampliar el ámbito de las áreas de actividad dotacional, cuando se construya un nuevo equipamiento cuya escala supere los 5.000 m<sup>2</sup> de área de terreno, o para la conformación de un nodo de equipamientos contiguos articulados por el espacio público y la movilidad peatonal y bicicleta.

La siguiente imagen ilustra el estado de destinos económicos catastrales identificados en los ámbitos del área de actividad dotacional.

**Plano 17. Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Dotacional**



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

**1.2.6.6 Áreas de actividad urbana integral**

Son áreas asociadas a futuros procesos de urbanización, mediante planes parciales o licencias de urbanización, así como en sectores destinados a realizar procesos de renovación a los que se ha asignado la modalidad de redesarrollo, a partir de los cuales se establecen los usos, las densidades, el espacio público, equipamientos, con el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Se definen dos tipos de Áreas de Actividad Urbana Integral:

1. En suelo urbano: Áreas al interior del perímetro urbano, que deben surtir procesos de urbanización mediante licencia de urbanización, ya sea que medie o no plan parcial.
2. En expansión: Áreas en suelo de expansión, que requieren para su desarrollo la aprobación previa de planes parciales, los cuales se adoptarán según las determinaciones de las Actuaciones Urbanas Integrales que se expidan para estos sectores.

1. Lineamientos para Áreas de Actividad Urbana Integral en suelo de expansión:

- a. La definición específica del régimen de usos será la que adopte la Actuación Urbana Integral, según las siguientes vocaciones:

| Polígono  | Nombre                       | Descripción  | Área (m2) | Área (ha.) |
|---|------------------------------|--|-----------|------------|
| <b>2</b><br><br>(futura extensión de la Comuna 2) | <b>Zona universitaria</b>    |  |           |            |
|   | 2-A Gran Parque del río      | Desarrollo de un gran nodo de parque-dotacional en mínimo el 40% del área del subpolígono 2-A, colindando con el río, prolongación de la Cra. 2 y proyecto inmobiliario en el resto del subpolígono. Dicho parque y las vías públicas que se generen se considerarán cargas de las actuaciones urbanísticas.<br><br>Este nuevo parque se clasifica como expansión para ser generador de derechos de edificabilidad y receptor de cumplimiento de cargas urbanísticas mediante la actuación urbana integral.<br><br>Este parque incluirá la generación de equipamientos sociales y de servicios básicos de gran escala. | 378.289   | 38         |
|   | 2-B Ciudad Universitaria     | Para vivienda y usos mixtos. Se incentiva la localización de equipamientos de educación, recreación y actividades de investigación. Las cargas urbanísticas de esta Actuación se podrán generar parcialmente en el Gran parque del río   | 2.314.298 | 231        |
| <b>4</b><br><br>(futura extensión de la Comuna 4) | <b>Zona sur</b>              |  |           |            |
|   | 4-A Unidad Deportiva del Sur | Desarrollo de un nodo de parque-dotacional deportivo en el 40% del área del polígono 4 la AUI, hacia Sierra Chiquita para apoyar la conformación del borde urbano, continuidad del anillo vial externo y conectividad de espacio público mediante los circuitos peatonales.  | 2.314.298 | 231        |
|   | 4-B Ciudad Sur               | Para vivienda y usos mixtos. Se incentiva la localización de equipamientos colectivos. Las cargas urbanísticas de esta Actuación se podrán generar parcialmente en la nueva unidad deportiva del Sur.  | 2.314.298 | 231        |

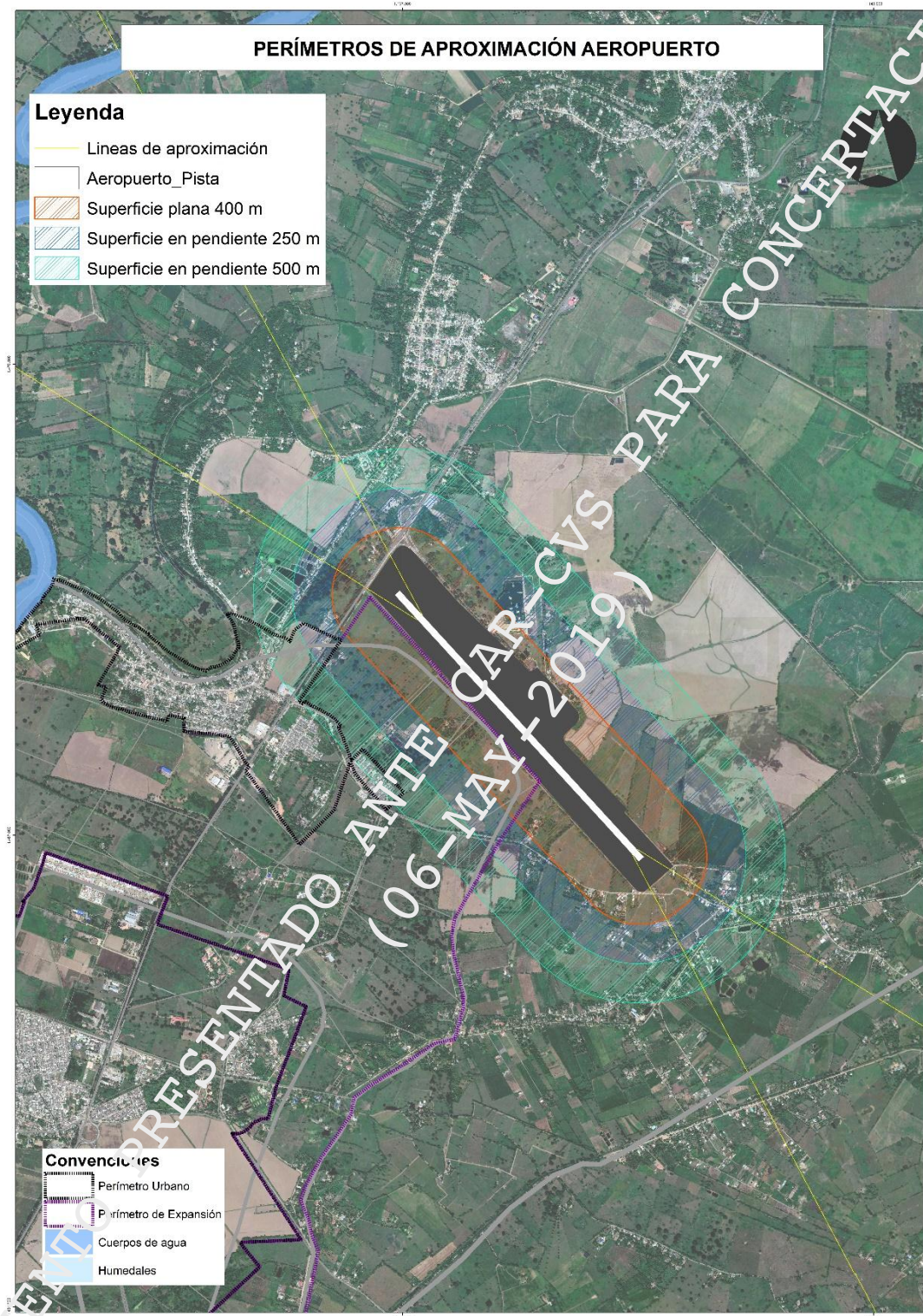
|                           |   |  |           |     |
|---------------------------|---|--|-----------|-----|
|                           |   | La Actuación urbana integral definirá las condiciones para este cumplimiento.  |           |     |
| <b>10</b>                 | <b>Zona innovación</b>                    |  |           |     |
| <b>(futura Comuna 10)</b> | <b>10-A Ciudad Innovación</b>             | <p>Se orienta a la localización de equipamientos y actividades de investigación, desarrollo, logística, economía naranja y agroindustria, para conformar a futuro la agrópolis de Montería. Su desarrollo mediante planes parciales se planeará mediante la formulación de una AUI.</p> <p>Se conformará un corredor que dé continuidad al eje múltiple urbano sobre la Av. Circunvalar, en el cual se privilegiará la localización de usos de alta jerarquía mediante incentivos de norma urbanística.</p> <p>Al interior, se conformarán proyectos de usos mixtos y/o de vivienda.</p> <p>Se deberá procurar la conformación de un parque de escala urbana de al menos 15 hectáreas, resultante del traslado de cargas para espacio público de los planes parciales del polígono, cuya localización indicativa se señala en este DTS.</p> <p>Asimismo, en los planes parciales se deberá garantizar la generación de las vías y sistema de espacio público señalados en la cartografía del presente POT.</p> | 3.468.222 | 347 |
|                           | <b>10-B Ciudad Aeropuerto (1° sector)</b> | <p>Se localiza en el área de influencia aeroportuaria en la cual se restringe la localización de viviendas y equipamientos colectivos que se vean afectados por la emisión de ruido, así como las alturas que afecten las labores de aproximación.</p> <p>Se destina a la conformación de usos logísticos, industriales y equipamientos básicos compatibles con la proximidad al aeropuerto</p>  | 671.015   | 67  |
| <b>11</b>                 | <b>Zona anillo vial nororiental</b>       |  |           |     |
| <b>(futura Comuna 11)</b> | <b>11-A Ciudad nororiental</b>            | <p>Se define entre el área urbana y el nuevo anillo vial, para contener el crecimiento de la ciudad hacia las áreas productivas rurales del distrito de riego de Mocarí.</p> <p>Destinado a vivienda y usos mixtos. Se incentiva la localización de equipamientos sociales</p>   | 3.009.981 | 301 |
|                           |   | Se localiza en el área de influencia aeroportuaria en la cual se restringe la localización de viviendas y  | 376.664   | 38  |



|                           |                                    |  |                   |              |
|---------------------------|------------------------------------|--|-------------------|--------------|
|                           | 11-B Ciudad Aeropuerto (2° sector) | equipamientos colectivos que se vean afectados por la emisión de ruido, así como las alturas que afecten las labores de aproximación.<br><br>Se destina a la conformación de usos logísticos, industriales y equipamientos básicos compatibles con la proximidad al aeropuerto   |                   |              |
| <b>12</b>                 | <b>Zona oriente</b>                |  |                   |              |
| <b>(futura Comuna 12)</b> | 12-A Parque de la Laguna           | Área de expansión oriental entre la ciudad y Villa Cielo. Se orienta a ordenar el crecimiento oriental hasta villa Cielo, proveer el nuevo parque alrededor de la PTAR y generar usos mixtos y de vivienda.<br><br>Se permite la localización de industria y servicios de mediano impacto hacia el sector industrial suburbano, según lo defina la AUI.  | 1.262.931         | 126          |
|                           | 12-B Ciudad Oriente                | Se orienta a proveer el nuevo parque alrededor de la PTAR de conformidad con el proyecto que se diseñe por parte de la Administración y Proactiva, el cual establecerá el cronograma y mecanismos de implementación. La administración podrá emplear los instrumentos de gestión señalados en el presente POT para obtener el suelo y financiar las obras.<br><br>Las áreas que se liberen y no sean requeridas para el proyecto del parque se podrán desarrollar con usos mixtos y vivienda según la norma de usos del área de actividad urbana integral del polígono 12-A.<br><br>En todo caso, se deberá dar cumplimiento a la norma técnica RAS. | 4.327.337         | 433          |
| <b>Total</b>              |                                    |  | <b>20.437.333</b> | <b>2.044</b> |

- b. Para la definición de la norma específica en la formulación de la Actuación Urbana Integral de la futura comuna 10, se deberá tener en cuenta el área de influencia aeroportuaria y las condiciones de restricción aplicables, para lo cual se ha identificado la siguiente afectación por aproximación a las pistas.

Figura 9. Conos de aproximación al aeropuerto



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart a partir de información del Plan Maestro del aeropuerto

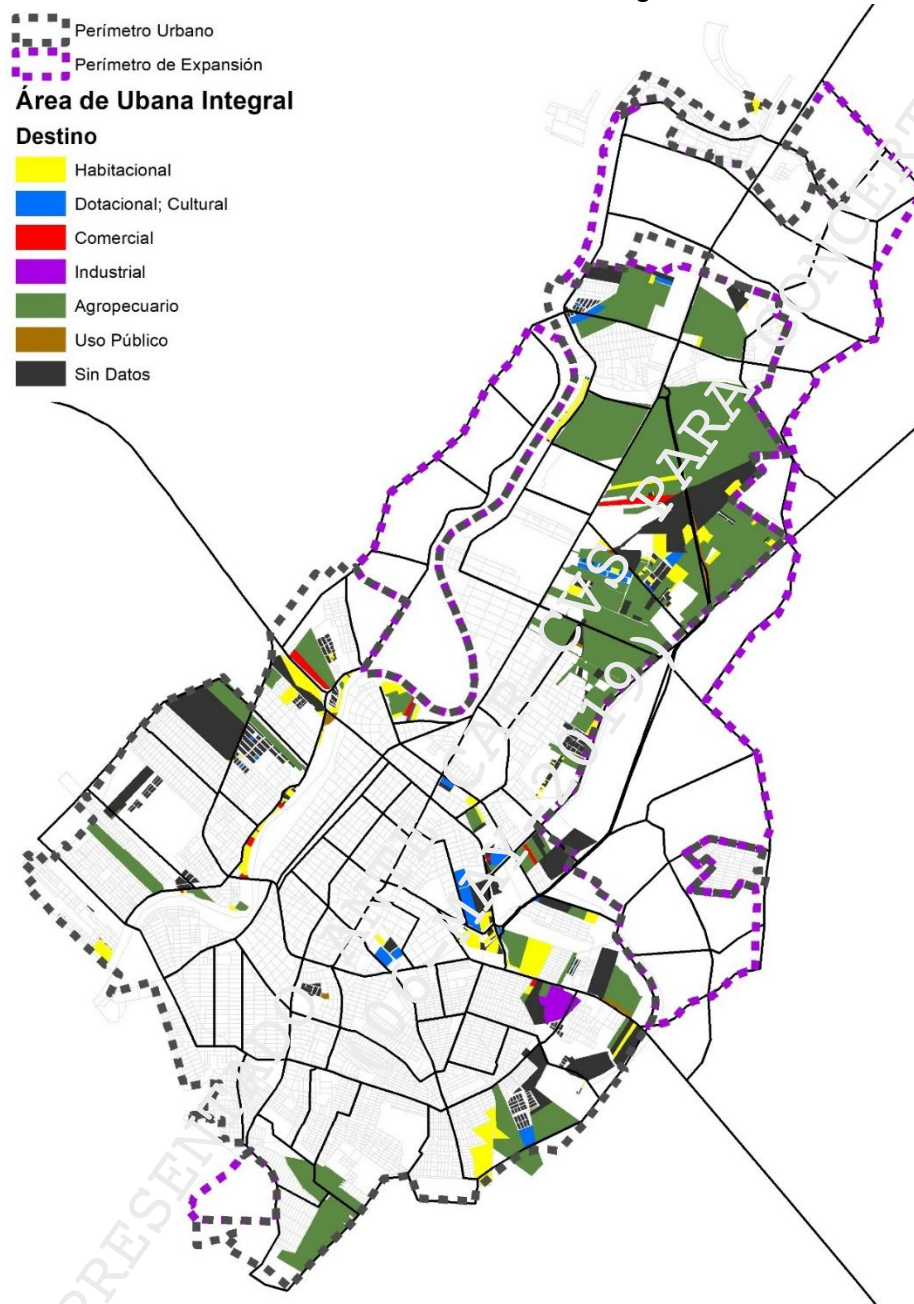
## 2. Lineamientos para Áreas de Actividad Urbana Integral en suelo urbano:

- a. De manera indicativa, los cuadros que contienen los anexos # 6-12 “Usos y áreas de actividad urbano y rural”, orientará la formulación de las UDP en las cuales se encuentren Áreas de Actividad Urbana Integral, y establecerán un régimen acorde con las características del entorno reglamentado en la misma UDP.
- b. Para las Áreas de Actividad Urbana Integral que se localicen en el área de la Operación Urbana Ciudad Bienestar, se establecen los siguientes lineamientos que se incorporarán en la respectiva UDP:
  1. Esta operación se orienta a precisar el trazado geométrico del sistema vial principal arterial y colector, a ser tenido en cuenta en los planes parciales y proyectos urbanísticos
  2. Predelimitar los planes parciales dentro del área de la Operación, como guía para los futuros procesos de formulación de planes parciales en cumplimiento de las normas contenidas en el presente Plan y el procedimiento definido por el Decreto 1077 de 2015.
  3. Definir Incentivar la localización de actividades asociadas a servicios de bienestar, economía naranja y competitividad, entre otros: Actividades de investigación y desarrollo; actividades creativas, innovación y de entretenimiento; servicios de logística y mensajería; comercio agropecuario; dotacionales sociales de cultura, recreación, deporte y salud; y centros de economía naranja.

La siguiente imagen ilustra el estado de destinos económicos catastrales identificados en los ámbitos del área de actividad urbana integral.



**Plano 18. Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Urbana Integral**



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

**1.2.6.7. Nodos de actividad económica**

Los nodos de actividad económica son ámbitos para consolidar sectores complementarios al centro tradicional, en donde la concentración de actividades de comercio y servicios es estratégica para el desarrollo económico, el empleo y la productividad local. Pueden identificar encadenamientos

productivos o generarse en torno a clústeres de actividades específicas, prioritariamente en las Zonas Especializadas de los Ejes Múltiples que determinen las UDP.

Los nodos de actividad económica se definirán con el objetivo de implementar obras y medidas que disminuyan el impacto sobre el entorno y mejoren la competitividad de las actividades económicas debido al mejoramiento funcional del sector y su mejor articulación con los barrios aledaños. Se determinan para mejorar el entorno para usos que estén permitidos por las UDP, no pueden ser empleados para habilitar usos prohibidos por la norma urbanística.

Su ámbito puede abarcar desde una cuadra hasta un sector de varias manzanas. Serán identificados por el Plan Maestro de Espacio Público y complementariamente podrán ser propuestas por un conjunto de particulares que manifiesten el interés de conformar el nodo, para que este sea delimitado por la Secretaría de Planeación en desarrollo del Plan Maestro.

La formulación del Nodo incluirá:

- La relación con la zonificación de usos de la UDP
- El ámbito territorial identificando los establecimientos económicos existentes y los impactos que estos generan en materia ambiental (en especial por ruido, contaminación visual y vertimientos), movilidad (en especial por estacionamiento irregular en vía, colas de vehículos, cargue y descargue, conflictos entre vehículos, peatones y bicicletas; y seguridad vial) y urbanísticos (en especial ocupación irregular del espacio público, cambio de uso del suelo fuera de la norma y alteraciones volumétricas fuera de la norma).
- La propuesta de medidas de mitigación frente a cada uno de los impactos, en las cuales se contemplarán acciones internas de los predios, como insonorización y estacionamiento, así como acciones de mitigación a realizar en el espacio público.
- Priorización y estimación de obras en el espacio público.
- Las condiciones de cumplimiento de medidas de mitigación para dar cumplimiento a las medidas contenidas en el presente Plan para los usos del sector.
- Los instrumentos de financiación que podrán emplearse, tales como valorización por beneficio local y/o aprovechamiento económico del espacio público.
- Los acuerdos comunitarios tales como asociaciones de vecinos o comerciantes, que podrán suscribir los contratos o convenios de aprovechamiento económico con la Administración.

Mediante la conformación de nodos de actividad económica, los comerciantes del sector podrán realizar medidas conjuntas de mitigación, suscribir contratos de aprovechamiento económico del espacio público para financiar total o parcialmente el mejoramiento y mantenimiento del espacio público, a cambio del aprovechamiento aspectos tales como publicidad, actividad económica regulada en antejardines, plazas, calles peatonales u otros que se definan de manera conjunta con la Administración.

Asimismo, estos ámbitos podrán ser objeto del desarrollo de obras públicas para el mejoramiento del entorno, para lo cual se podrán emplear los instrumentos previstos en el presente Plan como valorización por beneficio local.

Las áreas identificadas como potenciales para conformar nodos de actividad económica se determinan en el plano indicativo de centralidades urbanas de este componente.



#### 1.2.6.8 Lineamientos de asignación de usos por áreas de actividad

Se definen los siguientes lineamientos generales para la definición de usos en las áreas de actividad

Tabla 32. Lineamientos de asignación general de usos por áreas de actividad

| Código |    | Uso         | Tipo  | Descripción y lineamientos para áreas de actividad  |
|--------|----|-------------|---|---|
| R      |    | Residencial |   |   |
| R      | R1 | Residencial | Unifamiliar/bifamiliar  | Siempre que no se destine a alojamiento temporal y/o por horas, como hotel, motel, apartahotel, posada, hostel, hospedaje. Tampoco, al alojamiento de población vulnerable en el marco de programas sociales, lo cual corresponde a equipamiento de bienestar.                      |
|        | R2 |             | Multifamiliar   |   |
|        | R3 |             | Colectiva   |   |
| C      |    | Comercial   |   |   |
| C      | C1 | Comercio    | Comercialización de productos básicos al por menor. Incluye centros comerciales | Comprende tiendas, almacenes de productos básicos con bajo impacto ambiental. Los centros comerciales podrán incluir comercio C2 y servicios, siempre que su impacto se resuelva en el predio y no generen afectación al entorno de tipo ambiental, movilidad o urbano              |
|        | C2 |             | Comercialización de productos especializados al por menor                       | Comprende almacenes de productos especializados que por su logística suelen generar algunos impactos en movilidad, por lo que tienden a ubicarse en áreas de actividad de ejes múltiples, o sobre vías intermedias y zonas delimitadas dentro de las áreas de actividad residencial |
|        | C3 |             | Comercialización de productos al por mayor                                      | Comprende establecimientos que por su impacto en la movilidad tienden a ubicarse en áreas de actividad de ejes múltiples y en áreas urbanas integrales  |
|        | C4 |             | Comercialización de maquinaria y equipo al por mayor                            | Comprende establecimientos que por su impacto en la movilidad y ambientales no son compatibles con zonas residenciales y por lo tanto se ubican en ejes múltiples sobre vías principales, y en la zona aeroportuaria  |
|        | C5 |             | Comercio agropecuario   | Comprende establecimientos de venta al por menor y por mayor que se incentivan en la actuación urbana integral de innovación, con preferencia sobre los ejes viales principales.  |
| S      |    | Servicios   |   |   |
| S      | S1 | Servicios   | Consumo de alimentos y bebidas  | Comprende cafeterías, restaurantes, casas de eventos, que según su área son compatibles con las diferentes áreas de actividad   |
|        | S2 |             | Servicios personales de primera necesidad                                       | Comprende servicios básicos permitidas en áreas residenciales y sus vías intermedias según la escala, como peluquerías, fotocopias, lavanderías, gimnasios, etc.  |
|        | S3 |             | Oficinas de servicios financieros y seguros                                     | Comprende bancos, fiduciarias, aseguradoras, y demás servicios que funcionan en oficinas y que según su escala y afluencia de público se permiten en las distintas áreas de actividad   |
|        | S4 |             | Oficinas inmobiliarias, de asesoría y de consultoría                            | Comprende oficinas en general, cuyo impacto en la movilidad es bajo a moderado según la escala y no generan gran afluencia de público. Según su escala se permiten en las distintas áreas de actividad  |
|        | S5 |             | Servicios de alquiler   | Comprende establecimientos abiertos al público especializados en alquiler, que pueden generar algún impacto en la movilidad. Según su escala se permiten en las diferentes áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales.  |

|    |     |  |  |   |
|----|-----|--|--|---|
| SR | S6  | Comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto | Servicios profesionales                                  | Comprende establecimientos con moderada afluencia de público, como consultorios, asociaciones, agencias de viaje, que por su escala se permiten en las diferentes áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales.   |
|    | S7  |  | Mantenimiento de enseres                                 | Comprende establecimientos para el mantenimiento de bajo impacto en la movilidad o urbanísticos pero que pueden generar impactos ambientales moderados y por lo tanto se permiten según su escala en las diferentes áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales.   |
|    | S8  |  | Servicios de telecomunicación y similares                | Comprende oficinas y centros de telecomunicaciones (como café internet, emisoras o call centers) que generan bajo a moderado impacto y según su escala se permiten en las diferentes áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales.  |
|    | S9  |  | Logística y mensajería                                   | Comprende establecimientos para el envío de paquetes, almacenamiento y logística de carga que según su escala se permiten en las diferentes áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales y se incentivan en la actuación urbana integral de innovación y la zona aeroportuaria  |
|    | S10 |  | Servicios de parqueo                                     | Edificaciones y predios destinados de manera principal a estacionamiento que generan moderado impacto en la movilidad y por lo tanto según su escala se permiten en las diferentes áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales.  |
|    | S11 |  | Alojamiento  | Comprende hoteles, apartahoteles, hospederías, sin incluir hospedaje por horas, que por su afluencia de público se permiten en las diferentes áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales.   |
|    | S12 |  | Actividades de investigación y desarrollo                | Comprende oficinas y centros de investigación que por su importancia estratégica se incentivan en la actuación urbana integral de innovación y en la operación urbana ciudad bienestar. Según su escala se permiten en el resto de las áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales.  |
|    | S13 |  | Actividades creativas, innovación y de entretenimiento   | Comprende actividades de creación cultural que por su importancia estratégica se incentivan en la actuación urbana integral de innovación. Según su escala se permiten en el resto de las áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales.   |
| SR | SR1 | Comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto | Mantenimiento y reparación de automotores y motocicletas | Comprende talleres mecánicos, instalación de lujos, lavado, comercio de partes que, por su impacto, se localizan en zonas especializadas de los ejes múltiples.   |
|    | SR2 |  | Estaciones de servicio o expendio de combustible         | Comprende estaciones de combustible con servicios menores a vehículos, cuya localización se concentra en los principales corredores viales, como zonas especializadas de los ejes múltiples.  |
|    | SR3 |  | Aprovechamiento de residuos, privados                    | Comprende estaciones y bodegas de reciclaje, clasificación y aprovechamiento, que por su impacto ambiental y en la movilidad se ubican en zonas especializadas de los ejes múltiples o fuera del perímetro urbano, sin generar impactos sobre zonas residenciales y sobre equipamientos sociales.<br>La disposición y tratamiento de residuos peligrosos y escombreras no se permiten en el área urbana |
|    | SR4 |  | Mantenimiento, reparación y talleres especializados      | Corresponde a talleres (excepto de vehículos) que generan mediano impacto ambiental, urbano y de movilidad, que   |

|          |      |                  |   |   |
|----------|------|------------------|---|---|
|          |      |                  |   | según su impacto se permiten en zonas especializadas de los ejes múltiples. Las carpinterías de baja escala se permiten con condiciones en vías intermedias de zonas residenciales mixtas   |
|          | SR5  |                  | Comercio de vehículos automotores                                       | Corresponde a establecimientos para la venta de vehículos nuevos y usados que por su impacto en la movilidad se deben localizar en ejes múltiples únicamente sobre vías arterias  |
|          | SR6  |                  | Juegos y azar (casinos, bingos, tragamonedas, apuestas, campos de tejo) | Corresponde a establecimientos cuyo impacto ambiental y urbano implica su ubicación en zonas de comercio y servicios y sobre ejes múltiples sin generar impactos sobre zonas residenciales ni sobre equipamientos sociales.   |
|          | SR7  |                  | Alojamiento por horas (moteles y hoteles de paso)                       | Corresponde a establecimientos que por su impacto urbano se deben localizar en zonas especializadas de los ejes múltiples sin generar impactos sobre zonas residenciales ni sobre equipamientos sociales.   |
|          | SR8  |                  | Consumo de alcohol (bares y discotecas)                                 | Corresponde a establecimientos que, por su impacto urbano, ambiental y movilidad, se pueden localizar en ejes múltiples sin generar impactos sobre el entorno; en caso de generar ruidos inadmisibles en zonas residenciales, se deben localizar en zonas especializadas de los ejes múltiples. En ningún caso pueden generar impacto sobre equipamientos sociales. |
|          | SR9  |                  | Servicios funerarios  | Corresponde a establecimientos que por su impacto en movilidad se pueden localizar sobre ejes múltiples. Este uso considera únicamente el establecimiento de práctica de pompas fúnebres. Se permite tanatopraxia para la velación. No incluye morgue. No se permiten hornos crematorios en el perímetro urbano.  |
|          | SR10 |                  | Establecimientos para la prestación de servicios sexuales               | Corresponde a establecimientos que, por su impacto urbano y ambiental, se deben localizar en zonas especializadas de los ejes múltiples sin generar impactos sobre zonas residenciales ni sobre equipamientos sociales.   |
| <b>I</b> |      | <b>Industria</b> |   |   |
|          | I1   | Industria        | Fabricación de alimentos  | Corresponde a elaboración de alimentos, de tipo artesanal o mecanizada. Según su escala, se permiten en las diferentes áreas de actividad, incluso en zonas residenciales como el caso de panaderías de barrio, mientras que los de mayor impacto ambiental y escala no se permiten en suelo urbano.  |
|          | I2   |                  | Fabricación de bebidas  | Corresponde a fábricas artesanales y mecanizadas de bebidas gaseosas, alcohólicas y otras. Por su impacto ambiental, en el perímetro urbano se permiten solo fábricas artesanales en ejes múltiples y actuaciones urbanas integrales  |
|          | I3   |                  | Fabricación de textiles, cuero y calzado                                | Corresponde a fábricas de tejidos, hilanderías, prendas de vestir, artículos de cuero y calzado. Por su impacto ambiental, en el perímetro urbano se permiten solo fábricas artesanales y de mediano impacto en ejes múltiples y actuaciones urbanas integrales   |
|          | I4   |                  | Procesamiento y fabricación de artículos de madera, papel y cartón      | Corresponde a fábricas artesanales de productos de papel y madera que se permiten solo en ejes múltiples y actuaciones urbanas integrales. Por su impacto urbano y ambiental no se permiten actividades de mediana y gran escala en el perímetro urbano   |
|          | I5   |                  | Procesamiento de químicos y productos farmacéuticos                     | Corresponde a fabricación artesanal de jabones, farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y botánicos que se permiten solo en ejes múltiples y   |

|          |     |                                    |  |  |   |
|----------|-----|------------------------------------|--|--|---|
|          |     |                                    |  |  | actuaciones urbanas integrales. Por su impacto urbano y ambiental no se permiten actividades de mediana y gran escala en el perímetro urbano, en especial procesamiento de combustibles, químicos básicos y jabones a escala masiva.  |
|          | 16  |                                    | Fabricación de productos de metalurgia, maquinaria, equipo y similares                     |  | Corresponde a forjas, fabricación de herramientas, metalmecánica y productos de metal, que por su impacto urbano y ambiental se permiten actividades de baja y mediana escala solo en ejes múltiples y actuaciones urbanas integrales   |
|          | 17  |                                    | Fabricación de productos electrónicos, informáticos, comunicación, iluminación y similares |  | Corresponde a fabricación de computadoras y partes electrónicas, equipos de comunicación, instrumentos de precisión y similares. Por su impacto ambiental se permiten e incentivan en la actuación urbana integral de innovación  |
|          | 18  |                                    | Fabricación de vehículos y partes  |  | Corresponde a plantas de fabricación de vehículos de varios modos de transporte. En el área urbana se permite sólo la fabricación de bicicletas, sillas de ruedas y similares que generen impacto mediano a bajo, en los ejes múltiples   |
|          | 19  |                                    | Manufactura en general   |  | Corresponde a fabricación de diversos productos, como muebles, instrumentos musicales, joyería, juegos, entre otros, que por su impacto ambiental se permiten en escalas baja y media en ejes múltiples y en la actuación urbana integral de innovación   |
| <b>D</b> |     | <b>Dotacional</b>                  |  |  |   |
| DS       | DSE | Dotacional para servicios sociales | Educación formal   |  | Corresponde a establecimientos de educación básica, media, vocacional y universitaria que según su escala se permiten en las áreas de actividad. En general, los de escala zonal y vecinal se permiten en toda la ciudad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se incentivan en la actuación urbana integral ciudad universitaria y en la operación urbana ciudad bienestar. |
|          |     |                                    | Educación no formal  |  | Corresponde a establecimientos de educación técnica no formal, que según su escala se permiten en las áreas de actividad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación.   |
|          | DSC |                                    | Cultura  |  | Corresponde a bibliotecas, teatros, museos, planetarios, etc., que según su escala se permiten en las áreas de actividad. En general, los de escala zonal y vecinal se permiten en toda la ciudad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se incentivan en la actuación urbana integral ciudad universitaria, el centro histórico y en la operación urbana ciudad bienestar.   |
|          | DSD |                                    | Deporte  |  | Corresponde a coliseos, pistas, polideportivos, piscinas, que según su escala se permiten en las áreas de actividad. En general, los de escala zonal y vecinal se permiten en toda la ciudad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se incentivan en la actuación urbana integral ciudad universitaria y en la operación urbana ciudad bienestar.                             |
|          | DSR |                                    | Recreación   |  | Corresponde a clubes y parques temáticos privados que según su escala se permiten en las distintas áreas de actividad. Se incentiva su transformación de uso.   |
|          | DSS |                                    | Salud  |  | Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud de todos los niveles. En general, los de escala zonal y vecinal se permiten en toda  |

|    |     |  |                                 |   |   |
|----|-----|--|---------------------------------|---|---|
|    |     |  |                                 |   | la ciudad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se incentivan en la operación urbana ciudad bienestar.   |
|    | DSB |  |                                 | Bienestar Social  | Corresponde a los equipamientos destinados a la atención de grupos sociales específicos. En general, los de escala zonal y vecinal se permiten en toda la ciudad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación.   |
|    | DSU |  |                                 | Culto   | Corresponde a los equipamientos destinados a la práctica ritual y congregaciones. Según su escala, se permiten en las diferentes áreas de actividad con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se permite su transformación de uso. No cuentan con permanencia.  |
|    | DSP |  |                                 | Desarrollo comunitario  | Corresponde a salones comunales, centros de desarrollo y demás para la organización comunitaria. En general, los de escala zonal y vecinal se permiten en toda la ciudad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación.   |
| DB | DBS |  | Dotacional de servicios básicos | Seguridad Ciudadana   | Corresponde a estaciones de policía, bomberos y similares. Según su escala, se permiten en las diferentes áreas de actividad con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se permite su transformación de uso.   |
|    | DBD |  |                                 | Defensa y Justicia  | Corresponde a bases, batallones, centros de reclusión y similares. Según su escala, se permiten en las diferentes áreas de actividad con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se permite su transformación de uso. No se permiten cárceles en el perímetro urbano.   |
|    | DBG |  |                                 | Servicios de la Administración Pública  | Corresponde a oficinas administrativas de los diferentes niveles de gobierno. Según su escala, se permiten en las diferentes áreas de actividad con el cumplimiento de medidas de mitigación.   |
|    | DBA |  |                                 | Abastecimiento de Alimentos   | Corresponde a plazas, abastos y similares provistos por el Estado. Según su escala, se permiten en las diferentes áreas de actividad con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se permite su transformación de uso.   |
|    | DBC |  |                                 | Cementerios   | Corresponde a cementerios y morgues fuera de hospitales, en los cuales no se permite cremación. Se permite en ejes múltiples con el cumplimiento de medidas de mitigación.  |
|    | DBM |  |                                 | Servicios básicos asociados al sistema de movilidad                                 | Corresponde a equipamientos que soportan la operación de los sistemas de transporte y las vías. No incluye sedes de las empresas operadoras. Se permiten en todo el perímetro urbano previa presentación de un plan de implantación   |
|    | DBP |  |                                 | Servicios básicos asociados a sistemas matrices de prestación de servicios públicos | Corresponde a equipamientos que soportan la operación de los sistemas servicios públicos. No incluye sedes de las empresas operadoras. Se permiten en todo el perímetro urbano previa presentación de un plan de implantación. No se permiten rellenos sanitarios, escombreras ni plantas de tratamiento de residuos peligrosos en el perímetro urbano. |
|    | DPE |  | Dotacional de productividad     | Recintos de exposiciones y convenciones   | Corresponde a recintos feriales y exposiciones provistas por el Estado. Se incentivan en la actuación urbana integral de innovación, no se permiten en la zona aeroportuaria. No se permiten mataderos, plantas de beneficio ni frigoríficos en el suelo urbano.  |



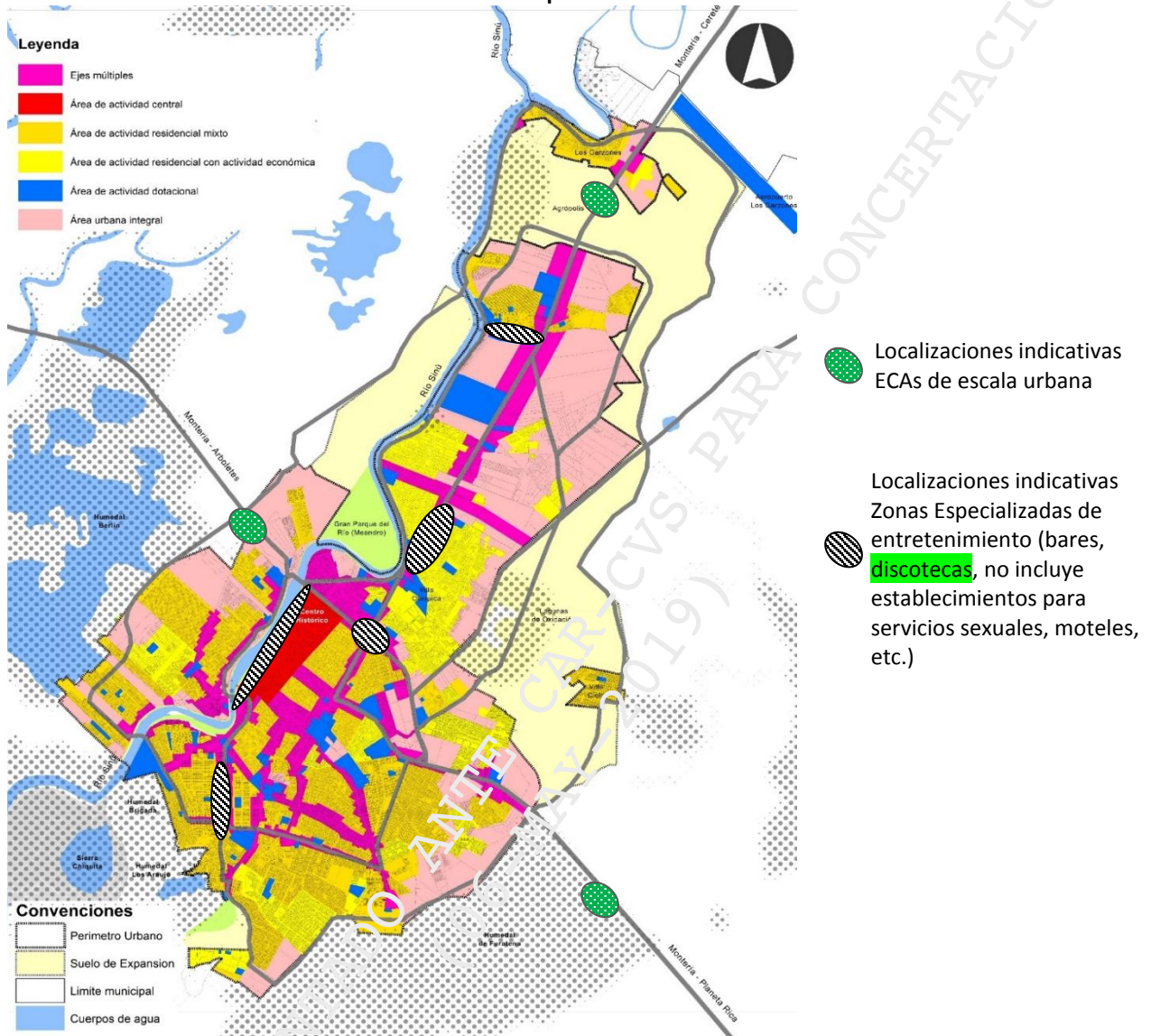
|  |     |  |  |                             |  |
|--|-----|--|--|-----------------------------|--|
|  | DPA |  |  | Centros de albergue animal  | Corresponde a centros de atención animal provistos por el Estado que se localizan en ejes múltiples. No se permite el uso municipal en el suelo urbano.                            |
|  | DPN |  |  | Centros de economía naranja | Corresponde a centros de investigación y desarrollo ofrecidos por el Estado. Se incentivan en la actuación urbana integral de innovación, no se permiten en la zona aeroportuaria. |

Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

El cuadro anexo # 8. “Usos permitidos en área de actividad Urbana” define las condiciones de usos principales, complementarios y condicionados en cada área de actividad, las cuales servirán de guía para la reglamentación de las UDP.

Para los ejes Múltiples, se señalan las siguientes recomendaciones con la finalidad de ser tenidas como línea base para la delimitación de Zonas Especializadas en dichos ejes para la concentración de usos con localización restringida y/o alto impacto:

**Plano 19. Localización indicativa de zonas especializadas para usos con localización restringida y/o alto impacto**



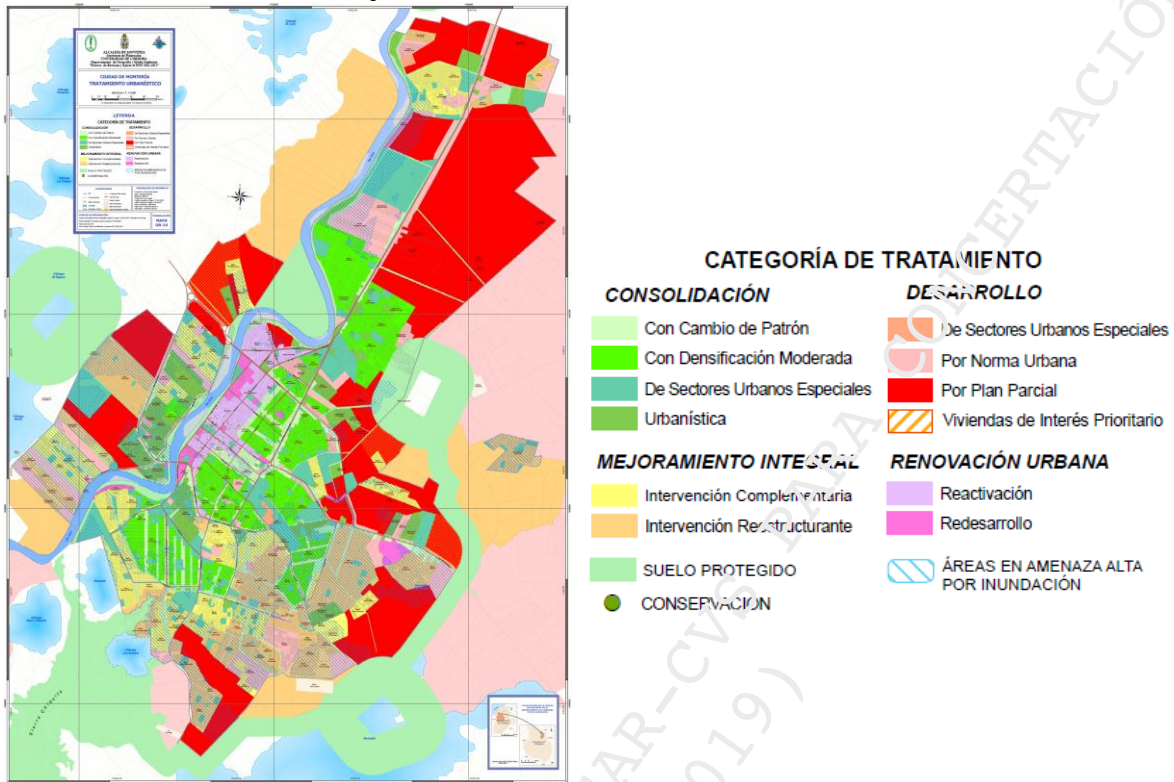
Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

## 1.2.7 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

### 1.2.7.1 Antecedentes

Para el área urbana y de expansión del municipio de Montería, el Acuerdo 018 de 2002, se determinan cinco tipos de tratamiento urbanístico: Desarrollo, Consolidación, Mejoramiento Integral, Renovación urbana y Conservación. El Decreto 576 de 2003, en el artículo B2, solo se hace referencia a cuatro (4) tipos de tratamientos, sin mencionar el tratamiento de conservación, y modifica la definición del tratamiento de desarrollo.

Figura 10. Tratamientos Acuerdo 029 de 2010



Fuente: Acuerdo 029 de 2010

Con base en la norma establecida por los Acuerdos 013 de 2002 y 029 de 2010, los estudios previos realizados por la administración muestran a manera de síntesis la siguiente asignación de potenciales de edificabilidad por tratamiento:

Tabla 33. Índices urbanísticos según el PCT (2002) contrastados con los tratamientos urbanísticos de la Revisión del POT (2010)

| Índices urbanísticos                            |   |                                     |     |                                     |            |
|---|---|-------------------------------------|-----|-------------------------------------|------------|
| Tratamiento                                     | Edificabilidad                                | Índice de ocupación                 |     | Índice de Construcción              |            |
| <b>Consolidación con cambio de patrón</b>       | Según capacidad de la malla vial predominante | Vías de menos de 12 metros          | 0,6 | Vías de menos de 12 metros          | 2.0        |
|   |   | Vías de 12- 15 metros               | 0,6 | Vías de 12- 15 metros               | 3.0        |
|   |   | Vías de 15-18 metros                | 0,6 | Vías de 15-18 metros                | 3.5        |
|   |   | Vías de 18-22 metros                | 0,7 | Vías de 18-22 metros                | 4.0        |
|   |   | Vías de más de 22 metros            | 0,7 | Vías de más de 22 metros            | Resultante |
|   |   | Vías arterias con control ambiental | 0,7 | Vías arterias con control ambiental | Resultante |
| <b>Consolidación con densificación moderada</b> | Resultante de IO y de IC únicamente para      | 0.6                                 |     | 2.0                                 |            |

|  |   |   |     |                                |      |
|--|---|---|-----|--------------------------------|------|
|  | urbanizaciones por sistema de loteo                                   |   |     |                                |      |
| <b>Consolidación de sectores urbanos especiales</b>          | Resultante de IO y de IC para equipamientos y para zonas industriales | Equipamientos   | 0.6 | Equipamientos                  | 1.50 |
|  |   | Zonas industriales  | 0.8 | Zonas industriales             | 2.0  |
| <b>Consolidación urbanística</b>                             | Resultante de IO y de IC  | 0.6   |     | 3                              |      |
| <b>Desarrollo de sectores urbanos especiales</b>             | Índice de construcción/ superficie total del lote                     | $(\text{Área ocupada} \times 100\%) / \text{superficie total del lote}$ |     | Área ocupada * número de pisos |      |
| <b>Desarrollo por normas en áreas urbanas</b>                |   |   |     |                                |      |
| <b>Desarrollo por plan parcial</b>                           |   |   |     |                                |      |
| <b>Mejoramiento integral de intervención complementaria</b>  | Según capacidad de la malla vial predominante                         | $(\text{Área ocupada} \times 100\%) / \text{superficie total del lote}$ |     | Área ocupada * número de pisos |      |
| <b>Mejoramiento integral de intervención reestructurante</b> |   |   |     |                                |      |
| <b>Renovación urbana con reactivación</b>                    | Índice de construcción/ superficie total del lote                     | $(\text{Área ocupada} \times 100\%) / \text{superficie total del lote}$ |     | Área ocupada * número de pisos |      |
| <b>Renovación urbana con redesarrollo</b>                    |   |   |     |                                |      |
| <b>Suelo protegido</b>                                       | Tratamiento no contemplado en el POT de 2002                          |   |     |                                |      |

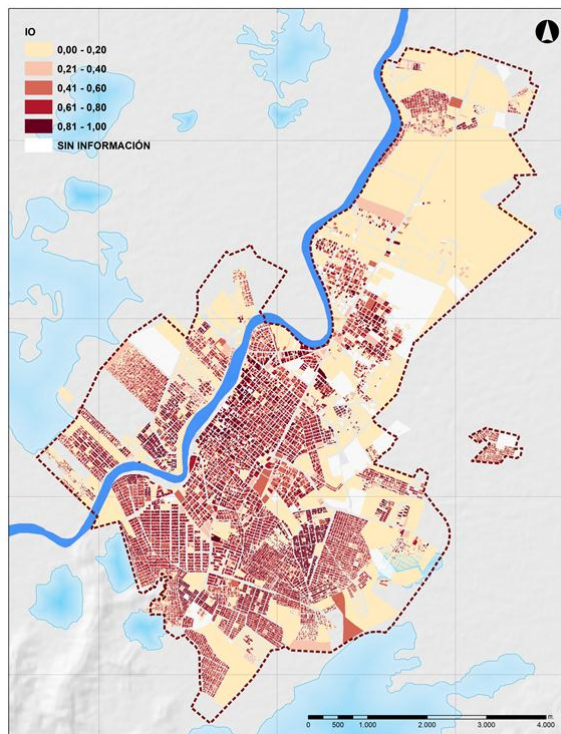
Fuente: Consultoría GEU

La asignación de edificabilidad en el tratamiento de desarrollo y de renovación en el Acuerdo 018 de 2002, si bien se acompaña de un plano que asigna unos “Quantum” de aprovechamientos, es de difícil aplicación. Adicionalmente, y como se evidencia en el diagnóstico, la implementación mediante las UDP y las normas reglamentarias ha complejizado aún más la interpretación de las normas aplicables sobre la edificabilidad.

Para la redefinición de tratamientos, es necesario conocer la dinámica de construcción de la ciudad, tal como se analizó en los estudios previamente realizados.

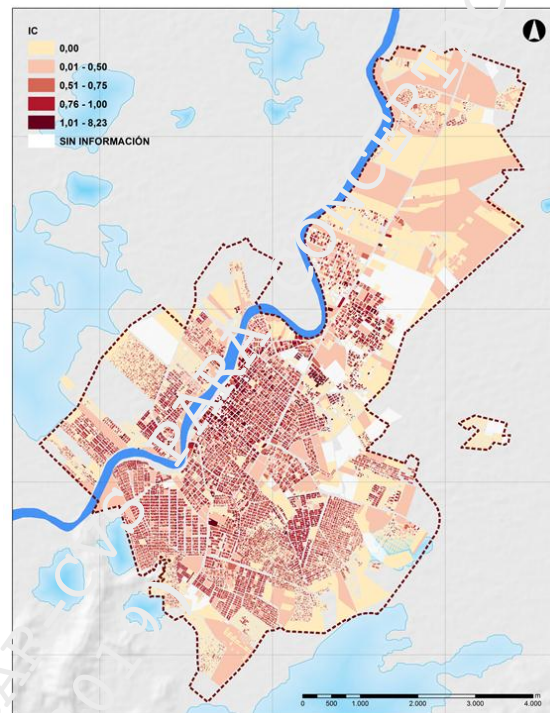


Figura 11. Índices de ocupación actuales



Fuente: Consultoría GEU según IGAC

Figura 12. Índices de construcción actuales



Fuente: Consultoría GEU según IGAC

Una comparación con la edificabilidad existente muestra baja correspondencia entre la realidad y lo determinado por la norma.

Tabla 34. Edificabilidad actual de los predios frente al tratamiento asignado por el Acuerdo 029 de 2010

| TRATAMIENTO  | SUMA<br>AREA LOTES | SUMA<br>AREA<br>OCUPADA | SUMA<br>PISOS | PROM.<br>AREA<br>LOTES | PROM.<br>AREA<br>OCUPADA | PROM.<br>PISOS | PROM.<br>IO | PROM.<br>IC | MÁX.<br>PISOS | MÁX.<br>IC |
|--|--------------------|-------------------------|---------------|------------------------|--------------------------|----------------|-------------|-------------|---------------|------------|
| Consolidación con cambio de patrón                 | 3,714,820          | 916,256                 | 6,466         | 566.89                 | 139.82                   | 0.99           | 0.62        | 0.85        | 6             | 25.25      |
| Consolidación con densificación moderada           | 7,207,427          | 2,311,128               | 18,640        | 375.35                 | 120.36                   | 0.97           | 0.59        | 0.77        | 10            | 19.78      |
| Consolidación de sectores urbanos especiales       | 9,019,260          | 985,750                 | 4,119         | 1,650.97               | 180.44                   | 0.75           | 0.39        | 0.51        | 12            | 74.45      |
| Consolidación urbanística                          | 3,555,795          | 582,571                 | 5,488         | 454.88                 | 74.53                    | 0.70           | 0.43        | 0.66        | 4             | 12.42      |
| Desarrollo de sectores urbanos especiales          | 668,868            | 49,472                  | 342           | 942.07                 | 69.68                    | 0.48           | 0.26        | 0.37        | 2             | 4.19       |
| Desarrollo por normas                              | 13,770,549         | 357,587                 | 1,800         | 3,631.47               | 94.30                    | 0.47           | 0.20        | 0.30        | 5             | 16.89      |
| Desarrollo por plan parcial                        | 1,250,884,846      | 1,971,808               | 8,768         | 66,219.42              | 104.38                   | 0.46           | 0.08        | 0.10        | 10            | 6.20       |
| Mejoramiento integral intervención complementaria  | 5,878,570          | 1,315,926               | 16,225        | 285.58                 | 63.93                    | 0.79           | 0.48        | 0.50        | 3             | 8.25       |
| Mejoramiento integral intervención reestructurante | 11,743,670         | 510,927                 | 6,785         | 840.39                 | 36.56                    | 0.49           | 0.26        | 0.28        | 3             | 12.37      |
| Renovación urbana reactivación                     | 1,001,453          | 719,081                 | 3,049         | 389.06                 | 279.36                   | 1.18           | 0.65        | 1.40        | 12            | 74.45      |

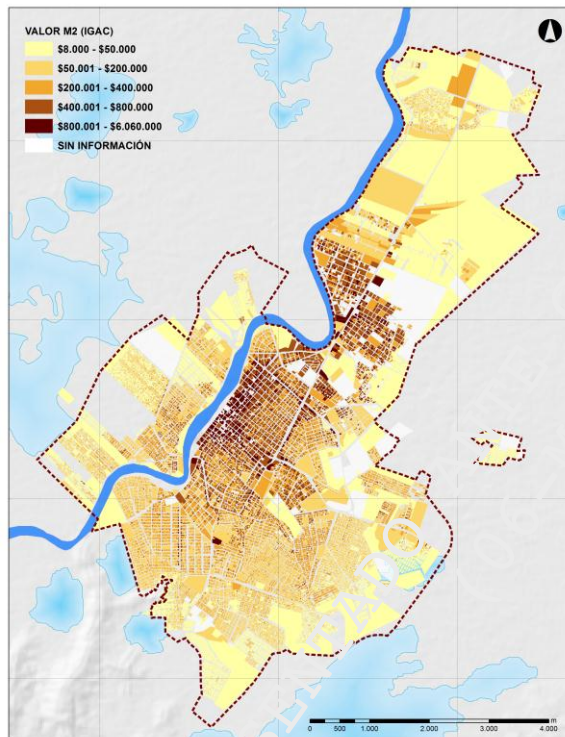


|                                   |                      |                   |               |                  |              |             |             |             |           |              |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------|---------------|------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-----------|--------------|
| Renovación urbana<br>redesarrollo | 1,028,081            | 153,947           | 275           | 2,341.87         | 350.68       | 0.63        | 0.34        | 0.50        | 4         | 8.35         |
| Suelo protegido                   | 19,200,609           | 273,576           | 908           | 12,459.84        | 177.53       | 0.59        | 0.30        | 0.38        | 5         | 5.84         |
| Sin tratamiento                   | 6,335,374            | 78,819            | 119           | 6,886.28         | 85.67        | 0.13        | 0.05        | 0.05        | 3         | 2.30         |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>1,334,009,322</b> | <b>10,226,848</b> | <b>72,984</b> | <b>13,019.81</b> | <b>99.81</b> | <b>0.71</b> | <b>0.38</b> | <b>0.49</b> | <b>12</b> | <b>74.45</b> |

Fuente: Consultoría DyGT-W según IGAC

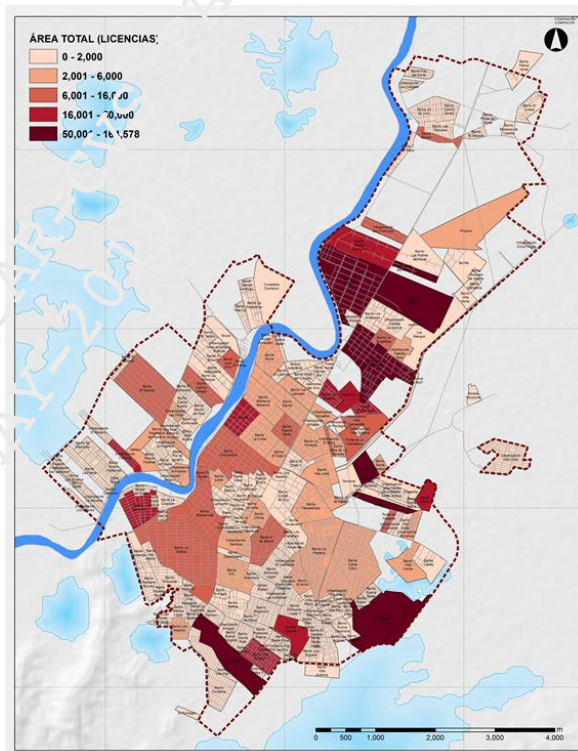
Por su parte, los datos de valor del suelo y de licenciamiento muestran el patrón claro de mayor valor y aprovechamiento del centro tradicional, pero también una tendencia clara de la dinámica inmobiliaria sobre los sectores de Castellana, lo que es consistente con la dinámica de aprobación de planes de implantación que han permitido excepciones en edificabilidad y cumplimiento de cesiones frente a la norma asignada.

Figura 13. Valor del suelo por m2



Fuente: Consultoría GEU según IGAC

Figura 14. Área total licenciada

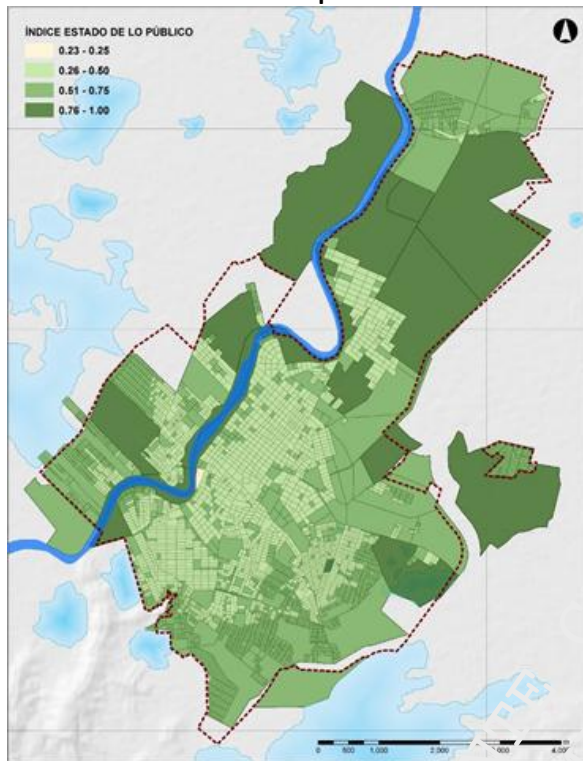


Fuente: Consultoría GEU según IGAC

De acuerdo con el diagnóstico realizado en 2016, “en Montería se observa que los índices de número de pisos, de construcción y de ocupación tienden a ser similares a lo largo de la mancha urbana, si bien se tiene la propensión de que sean mayores en las zonas adyacentes al Río Sinú, así como en el Centro Histórico. Es de resaltar, en este mismo sentido, que en el artículo 60 de la revisión del POT (2010) apunta a ajustar la edificabilidad de la ciudad, con miras a generar redensificación por medio de un mayor índice de altura permitida”. Señala también que en las áreas ya desarrolladas el índice de ocupación predial supera el 70%, lo que exige una revisión con el fin de mejorar la permeabilidad de la ciudad.

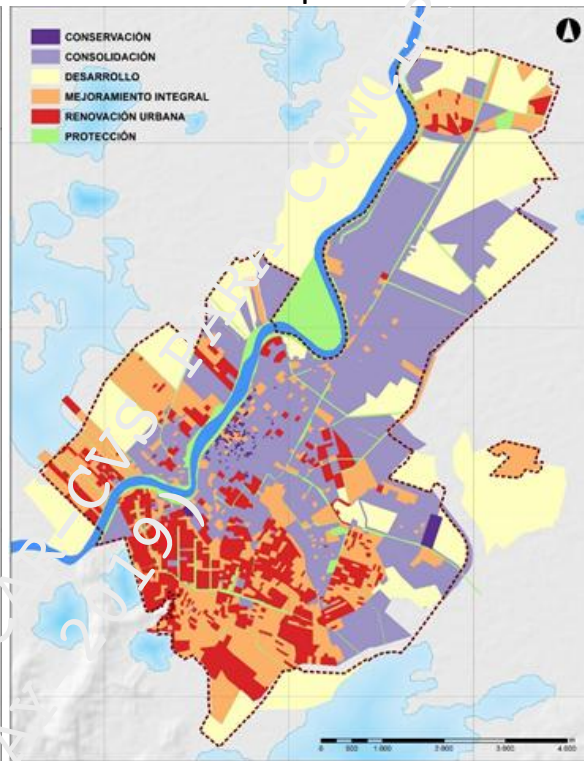
Finalmente, para la redefinición de tratamientos se tiene en cuenta el análisis de estado de lo público y lo privado por manzana, elaborado por la consultoría GEU, así:

Figura 15. Índice de estado de lo público



Fuente: Consultoría GEU

Figura 16. Asignación de tratamientos por índice



Fuente: Consultoría GEU

El propósito del presente POT, como consecuencia del diagnóstico, es establecer definiciones acordes con la normatividad nacional y la realidad de la gestión inmobiliaria; proponer modalidades acordes con los tipos de intervención y potenciales de aprovechamiento, y establecer con claridad los rangos de edificabilidad aplicables, según lo que manda la normatividad nacional.

Los tratamientos son las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial que atendiendo las características físicas de cada zona considerada establecen, en función de las mismas, las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Para la redefinición a realizar, vale la pena señalar la condición en que se ha venido aplicando el tratamiento de Desarrollo. Para el Acuerdo 18 de 2002, el tratamiento de desarrollo “Es aquel que se aplica a zonas del suelo urbano o de expansión, urbanizables, no urbanizadas, que deban incorporarse al desarrollo, mediante el adelanto de procesos de urbanización”. Ese Acuerdo determina cuatro modalidades del tratamiento:

- Por plan parcial previo: Suelos urbanos y de expansión no desarrollados que requieren un plan parcial previo al proceso de urbanización.

- Por normas en áreas urbanas: Suelo urbano no urbanizado, totalmente rodeado por predios desarrollados.
- Por desarrollo progresivo (para VIS): Proyectos de vivienda de interés prioritario o social, en cualquiera de las modalidades anteriores. Se permite únicamente que algunas obras finales (cubrimiento asfáltico, andenes, sardineles) se completen, mediante un proceso concertado entre los promotores y la administración municipal.
- De sectores urbanos Especiales: Suelos no desarrollados, reservados por el Plan de Ordenamiento Territorial para el desarrollo de equipamientos colectivos, servicios urbanos o zonas industriales.

Posteriormente, el Decreto 576 de 2003 definió el tratamiento de desarrollo como “aquel que se aplica a predios urbanizables, localizados en suelo urbano o de expansión, mediante Plan Parcial previo al proceso de urbanización”, y finalmente el Acuerdo 029 de 2010 eliminó la modalidad de desarrollo progresivo en el articulado, aunque lo incluye en la cartografía.

La revisión actualizada de la implementación de planes parciales en la ciudad muestra en general un bajo nivel de avance, con pocas excepciones que se enmarcan fundamentalmente en los proyectos de VIS-VIP ejecutados en años recientes. Ninguno de los proyectos totalmente ejecutados hace parte del suelo de expansión, que impliquen una modificación del perímetro urbano por esta razón. Sin embargo, implicarían una incorporación al tratamiento de consolidación.

Así, existe un nivel de ejecución general del 40% y un remanente por ejecutar del 60% en los planes parciales. De las 675 hectáreas en planes parciales tramitados, se han ejecutado 267, lo que deja un remanente de 407 hectáreas aún por ejecutar y sujetas al tratamiento de desarrollo.

Tabla 35. Estado de avance de planes parciales a 2018

| NOMBRE PP                            | AREA DEL PP (m2) | AREA DEL PP (Ha) | PP DESAR. | PP DE RENOV. | ESTADO |         | ADOPCIÓN |       | MODIFICACIÓN         |              | AVANCE |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-----------|--------------|--------|---------|----------|-------|----------------------|--------------|--------|
|                                      |                  |                  |           |              | FORM.  | ADOP.   | No       | FECHA | No                   | FECHA        |        |
| PLAN PARCIAL CORTIJO                 | 32,000           | 3.20             | X         |              | DETER. |         |          | -     |                      | -            | 0%     |
| PLAN PARCIAL PRADOS DE SANTA HELENA  | 320,980          | 32.10            | X         |              | DETER. |         |          | -     |                      | -            | 0%     |
| PLAN PARCIAL SANTA ELENA             | 110,783          | 11.08            | X         |              |        | DECRETO | 0967     | 2009  | 0095                 | 2016         | 100%   |
| PLAN PARCIAL FILADELFIA              | 79,409           | 7.94             | X         |              |        | DECRETO | 0695     | 2008  | 0413                 | 2017         | 17%    |
| PLAN PARCIAL FURATENA 2              | 1,291,570        | 129.46           | X         |              |        | DECRETO | 0405     | 2005  | 0467                 | 2008         | 37%    |
| PLAN PARCIAL LA GLORIA               | 490,921          | 49.09            | X         |              |        | DECRETO | 0221     | 2009  |                      |              | 100%   |
| PLAN PARCIAL PORTAL DE LA CANDELARIA | 169,588          | 16.96            | X         |              |        | DECRETO | 0075     | 2007  | 0060<br>0395         | 2016<br>2017 | 70%    |
| PLAN PARCIAL TERMINAL                | 160,370          | 16.04            | X         |              |        | DECRETO | 0675     | 2007  | 0381<br>0498<br>0602 | 2017         | 36%    |
| PLAN PARCIAL CALIFORNIA              | 142,700          | 14.27            | X         |              |        | DECRETO | 0447     | 2008  |                      |              | 100%   |
| PLAN PARCIAL CIUDELA COMFACOR        | 368,018          | 36.80            | X         |              |        | DECRETO | 0542     | 2009  | 0346                 | 2014         | 0%     |

|   |         |       |   |   |        |         |      |      |      |      |      |
|---|---------|-------|---|---|--------|---------|------|------|------|------|------|
| PLAN PARCIAL COCA COLA                  | 20,703  | 2.07  |   | X |        | DECRETO | 0448 | 2007 |      |      | 53%  |
| PLAN PARCIAL PALMA VERDE                | 173,424 | 17.34 | X |   |        | DECRETO | 0676 | 2007 |      |      | 43%  |
| PLAN PARCIAL PICACHO                    | 712,664 | 71.27 | X |   |        | DECRETO | 0963 | 2009 | 0426 | 2014 | 32%  |
| PLAN PARCIAL PORTAL DE NAVARRA          | 44,335  | 4.43  | X |   |        | DECRETO | 0337 | 2006 |      |      | 100% |
| PLAN PARCIAL SAN ANTONIO                | 208,519 | 20.85 | X |   |        | DECRETO | 0262 | 2009 | 0375 | 2014 | 65%  |
| PLAN PARCIAL SAN JERONIMO DE BUENAVISTA | 713,873 | 71.39 | X |   |        | DECRETO | 0520 | 2010 | 0088 | 2015 | 21%  |
| PLAN PARCIAL SEVILLA                    | 254,588 | 25.46 | X |   |        | DECRETO | 0521 | 2007 | 0409 | 2017 | 34%  |
| PLAN PARCIAL TERUEL                     | 123,450 | 12.35 | X |   |        | DECRETO | 0261 | 2009 |      |      | 0%   |
| PLAN PARCIAL VILLANOVA                  | 146,858 | 14.69 | X |   |        | DECRETO | 0097 | 2009 |      |      | 86%  |
| PLAN PARCIAL PORTAL DE LA CANDELARIA    | 138,198 | 13.82 | X |   |        | DECRETO | 0075 | 2007 | 0483 | 2008 | 53%  |
| PLAN PARCIAL LOS MANGOS                 | 495,101 | 49.51 | X |   |        | DECRETO | 0338 | 2006 | 0489 | 2011 | 43%  |
| PLAN PARCIAL DISTRITO NORTE             | 67,811  | 6.78  | X |   | DETER. | SPM     | 0017 | 2011 |      |      | 0%   |
| PLAN PARCIAL PILAMO                     | 43,863  | 4.39  | X |   |        | DECRETO | 0308 | 2011 |      |      | 0%   |
| PLAN PARCIAL VILLA OLY                  | 72,689  | 7.27  | X |   | DETER. | SPM     | 0042 | 2010 |      |      | 0%   |
| PLAN PARCIAL SANTA BARBARA              | 40,000  | 4.00  | X |   |        | SPM     | 0080 | 2004 | 0047 | 2013 | 100% |
| PLAN PARCIAL GANEM                      | 167,460 | 16.75 | X |   |        | SPM     | 0190 | 2014 |      |      | 43%  |
| PLAN PARCIAL SAN RAFAEL                 |         |       | X |   | DETER. | SPM     | 0021 | 2016 |      |      | 0%   |
| PLAN PARCIAL PORTUGAL                   | 152,500 | 15.25 | X |   |        | SPM     | 0069 | 2011 |      |      | 0%   |

#### 1.2.7.2 Definición y finalidad de los tratamientos

En función de las características físicas de los sectores urbanos y su papel en el modelo de ocupación del POT, los tratamientos establecen normas para un manejo diferenciado en términos del aprovechamiento de la construcción y las obligaciones o cargas que se requieren para obtener un balance adecuado para la ciudad.

Son finalidades de los tratamientos:

- Ajustar la delimitación de tratamientos para ordenar las nuevas dinámicas de desarrollo de la ciudad acordes con el estado de los soportes físicos, en especial el espacio público, y el modelo de ocupación del POT .
- Redefinir el alcance de los tratamientos y en especial los rangos o mínimos y máximos de aprovechamiento y las obligaciones que se generan como contraprestación por mayores

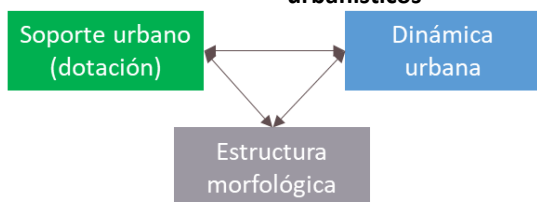


densidades, de modo que no se generen nuevos déficits y no se desvirtúe la función de regulación de la ocupación que tienen los tratamientos. No se podrán alterar los potenciales de edificabilidad con instrumentos no adecuados y se reorientará alcance de planes parciales.

- Establecer normas de alturas, índices de construcción y de ocupación e incentivos que permitan consolidar el modelo de ciudad compacta y en particular que permitan introducir medidas de adaptación al cambio climático.

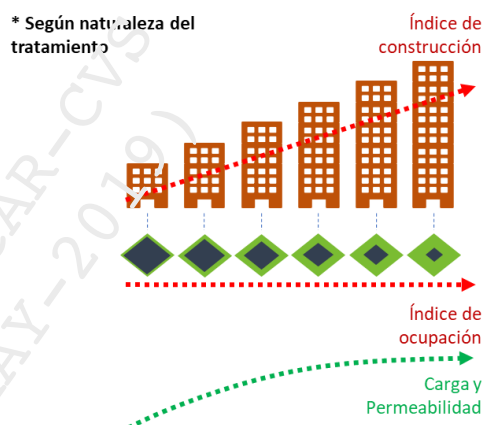
Se asignan los tratamientos con base en la combinación de los siguientes criterios, cuya situación se ilustra más arriba:

**Figura 17. Criterios para asignación de tratamientos urbanísticos**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

**Figura 18. Relación entre carga y edificabilidad**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

Así mismo, se define como criterio para la asignación de cargas y edificabilidad, el principio de relación entre la carga y la edificabilidad, con aumento progresivo de las áreas libres y cesiones a la ciudad (figura 21).

### 1.2.7.3 Clases de tratamientos Urbanísticos

#### 1.2.7.3.1 Tratamiento de Desarrollo

##### 1.2.7.3.1.1 Definición del Tratamiento de Desarrollo

Para la formulación del presente POT se consideran tres enfoques:

- La ley 388 de 1997, posteriormente el decreto 1281 de 2006 y ahora el decreto compilado 1077 de 2015, establecen las condiciones para la aplicabilidad del plan parcial. Se considera un error delimitar en el espacio las áreas sujetas a plan parcial en tratamiento de desarrollo, ya que la delimitación de cada del ámbito de cada plan parcial debe surtir el procedimiento establecido en el decreto mencionado, así:



*“ARTÍCULO 2.2.4.1.4.3 Delimitación del área de planificación del plan parcial. La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces delimitará el área de planificación del plan parcial de acuerdo con los lineamientos del plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y los siguientes criterios:*

*1. Que el área propuesta cuente con la superficie suficiente que permita conformar una parte completa de ciudad, entendiendo por esta la que asegure la dotación de los servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacios públicos suficientes para atender la demanda de los usos que se vayan a desarrollar en su ámbito de planificación, así como las obras de infraestructura vial que permitan garantizar su adecuada conexión con la estructura urbana existente.*

*En todo caso, se procurará que su ámbito de planificación sea delimitado en alguno de sus costados por lo menos por un elemento del trazado de los sistemas generales o estructurantes de infraestructura vial, de espacio público, por elementos naturales del sistema de áreas protegidas o por otros planes parciales que cuenten con concepto de viabilidad de la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces.*

*2. Que no se generen predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial, cuyas dimensiones no permitan asegurar posteriormente el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie.*

*3. Que haya continuidad con las urbanizaciones existentes cuando sea posible.*

*4. Que cuente con la factibilidad y la definición de las condiciones técnicas para la futura prestación de los servicios públicos domiciliarios por personas prestadoras de dichos servicios.*

*Parágrafo. Cuando en suelo de expansión urbana queden áreas urbanizables que no sea posible desarrollar mediante plan parcial en los términos dispuestos en el presente capítulo, éstas deberán incorporarse al plan parcial más próximo para garantizar su desarrollo asociado”.*

Si bien es posible que el municipio establezca la localización indicativa de los planes parciales en sus instrumentos de planeación, la delimitación de los ámbitos limita la posibilidad de asegurar las condiciones de delimitación que plantea el artículo citado.



- Si bien las modalidades del tratamiento de desarrollo pueden reconocer diferentes tipos de actuación, no se considera adecuado establecer estándares urbanísticos disminuidos para los proyectos de vivienda de interés social o prioritaria, máxime cuando algunas densidades pueden llevar a un aumento de los déficits de espacios comunitarios para la calidad de vida. Tampoco es recomendable determinar en planos la localización de vivienda para población de menores ingresos, pues se profundiza la segregación social. En cambio, es posible definir mecanismos para el cumplimiento, compensación o traslado de obligaciones de VIP-VIS.
- Se deben establecer rangos de edificabilidad acordes con el modelo de ocupación, con definición de índices mínimos y máximos asociados a las cargas. La reglamentación no podrá alterar el principio de definición de rangos ni los toques de edificabilidad o las alternativas de cumplimiento de obligaciones.
- Se debe actualizar la aplicación del desarrollo según la norma nacional y según el estado de urbanización actual de la ciudad. Se debe precisar la transición normativa y las condiciones para acceder al tratamiento de desarrollo.

Se establece la siguiente definición de Tratamiento de Desarrollo para el presente POT:

El tratamiento de desarrollo son las determinaciones que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados y de predios que contaron con licencia urbanística y no cumplieron con la entrega de cesiones y/o ejecución de obras de urbanización aprobadas en la misma, en suelo urbano o de expansión urbana.






La siguiente imagen ilustra los rangos de área de terreno catastrales identificados en los ámbitos del tratamiento de desarrollo.

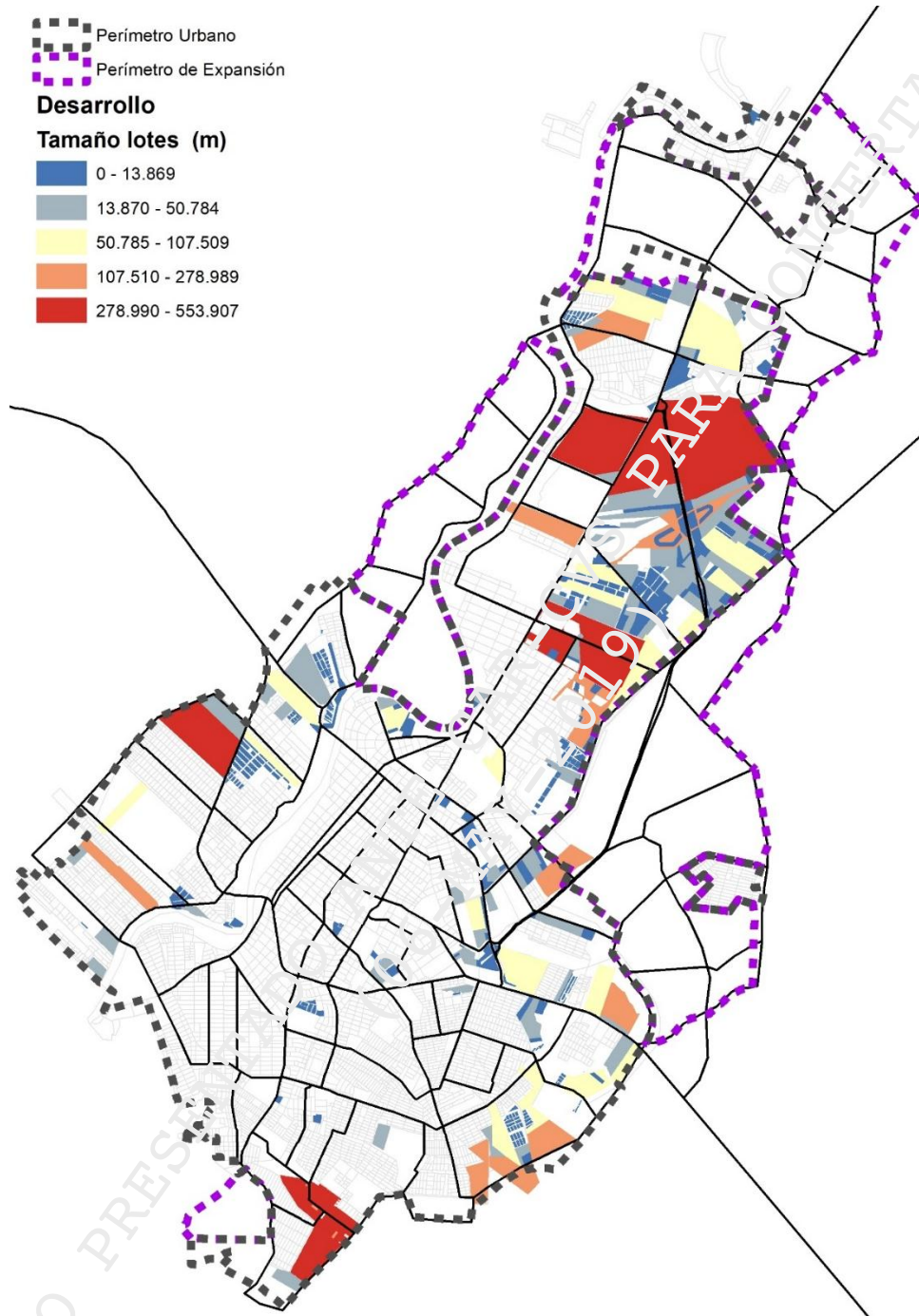
**Plano 20. Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Desarrollo**

-  Perímetro Urbano
-  Perímetro de Expansión

**Desarrollo**

**Tamaño lotes (m)**

-  0 - 13.869
-  13.870 - 50.784
-  50.785 - 107.509
-  107.510 - 278.989
-  278.990 - 553.907



Fuente: Consultoría DyGT Walmart

### 1.2.7.3.1.2 Ámbito de aplicación del Tratamiento de Desarrollo

La aplicabilidad del tratamiento de desarrollo está definida para el presente POT así:

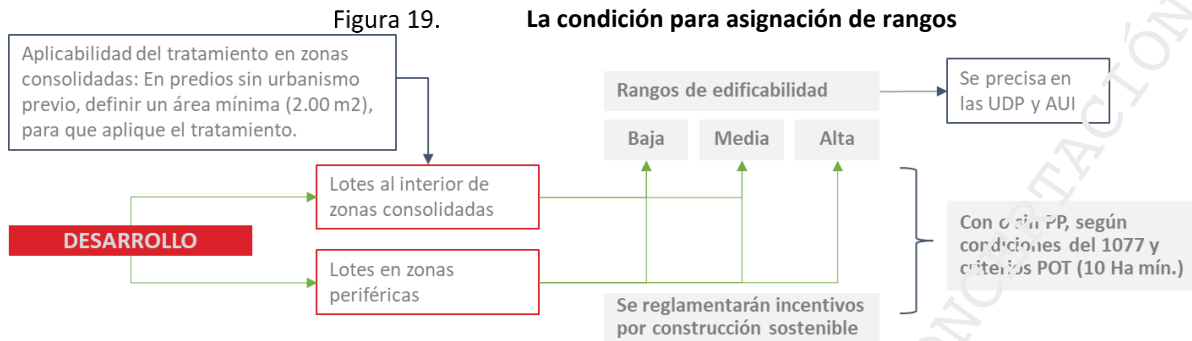
- Para predios a los cuales el presente POT haya asignado el tratamiento de desarrollo.
- Para predios urbanizables no urbanizados a los cuales el presente POT haya asignado tratamientos distintos al de desarrollo.
- Para predios que se hayan desarrollado y que no hayan cumplido con las obligaciones derivadas del proceso de urbanización y no sean objeto de legalización urbanística en los términos del decreto 1077 de 2015 o de algunas de las demás actuaciones de licencias definida por el Decreto 1077 de 2015.
- Para predios sujetos a la adopción de plan parcial en tratamiento de desarrollo.

Se definen dos modalidades del tratamiento:

- Desarrollo: A ser ejecutado mediante licencia de urbanización, en algunos casos previo plan parcial según los criterios de delimitación señalados en este Plan.
- Sectores urbanos especiales: Para zonas previamente identificadas para el desarrollo de zonas dotacionales).

Se definen tres rangos de edificabilidad en el tratamiento de desarrollo, según se trate de sectores con mayor o menor potencial en términos de la posibilidad de generar soportes urbanos acordes a los aprovechamientos previstos y/o las restricciones ambientales y por riesgos.

- Rango alto. Aplicable a las áreas con mayores soportes urbanos y las que permiten financiar, mediante aprovechamientos adicionales, proyectos estructurantes como cargas generales. Corresponde a sectores de la ciudad cerca de vías arteriales, sobre el río Sinú, sobre parques de escala urbana o superior, o sectores cuyo sistema de reparto de cargas y beneficios se encamine a generar proyectos estratégicos del presente Plan según las orientaciones de las Actuaciones Urbanas Integrales y Operaciones Estratégicas.
- Rango medio. Aplicable a las áreas con condiciones medias de soportes urbanos. Corresponde a sectores de la ciudad cerca de vías colectoras o locales, o áreas de actividad dotacional con potencial para la mezcla de usos, o sectores cuya disponibilidad de servicios públicos permite una densidad poblacional media.
- Rango bajo. Aplicable a las áreas cuya altura debe ser restringida en razón a su uso o la protección del paisaje urbano. Corresponde a sectores que no se conectan directamente desde vías arteriales o colectoras, o destinados a equipamientos sin mezcla de usos, o ubicados en entornos en tratamiento de mejoramiento integral, o con limitaciones por riesgo no mitigable. En este último caso, se podrá concentrar la edificabilidad en las áreas urbanizables del(los) predio(s), por lo cual el área en riesgo no mitigable podrá contabilizarse para el cálculo de índice de construcción.



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

La asignación de edificabilidad y cargas por rangos es así:

Tabla 36. Edificabilidad asignada a los rangos de tratamiento de desarrollo POT 2018

|                   | EDIFICABILIDAD BASICA |     |               |        |   | EDIFICABILIDAD MAXIMA |     |               |                          |  | VIP                        |
|-------------------|-----------------------|-----|---------------|--------|---|-----------------------|-----|---------------|--------------------------|--|----------------------------|
|                   | Lotes > = 1 Ha.       |     | Lotes < 1 Ha. |        |   | Lotes > = 1 Ha.       |     | Lotes < 1 Ha. |                          |  |                            |
| RANGO (MODALIDAD) | IO                    | IC  | IO*           | ALTURA | CESIONES                                | IO                    | IC  | IO            | ALTURA                   | CARGAS                                       |                            |
| BAJO              | 0.45                  | 1.5 | 0.7           | 6      | 17% espacio público<br>8% equipamientos | 0.45                  | 3.0 | 0.65          | 8                        | 0.03 a 0.05 m2 por c/m2 construido adicional | 20% suelo útil residencial |
| MEDIO             | 0.45                  | 1.5 | 0.7           | 6      |   | 0.40                  | 4.0 | 0.60          | 10                       |  |                            |
| ALTO              | 0.45                  | 1.5 | 0.7           | 6      |   | 0.30                  | 6.0 | 0.50          | 18 (libre frente al río) |  |                            |

Los índices de lotes mayores a 1 hectárea se calculan sobre área neta urbanizable. Los índices de lotes menores se calculan sobre área útil.

El índice de ocupación básico de 0.45 sobre área útil o 0.7, según el tamaño de lote, aplica para tipología de plataforma. Cuando la tipología sea aislada, el índice se reduce a 0.4 y 0.6 respectivamente.

Las edificaciones que se desarrollen dentro de la altura básica de 6 pisos o dentro del índice básico de construcción de 1.5, 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 seis (6) pisos podrán desarrollar hasta dos (2) niveles adicionales destinados a parqueadero, los cuales no contarán dentro del cálculo de edificabilidad permitida.

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.

Los anteriores rangos de edificabilidad serán asignados en el decreto reglamentario del tratamiento de desarrollo que adopte la administración municipal en un plazo máximo de seis (6) meses luego de la entrada en vigencia del presente Plan.

Dicho decreto definirá también las normas volumétricas, teniendo como criterios, al menos, los siguientes:

- Dimensiones de antejardines acordes con el ancho del perfil vial



- b. Dimensiones de aislamientos laterales contra predios vecinos, acordes con la tipología arquitectónica continua, aislada, en plataforma o irregular.
- c. Dimensiones de retiros laterales y frontales entre construcciones dentro del mismo proyecto urbanístico, asegurando condiciones de confort climático, habitabilidad e iluminación
- d. Alturas máximas, cuando sea requerido, para conformar continuidad con el paisaje urbano, y condiciones para el manejo de altura libre en las zonas permitidas.

#### **1.2.7.3.1.3 Asignación de edificabilidad**

Para el tratamiento de desarrollo se establece un potencial de aprovechamiento básico, sujeto al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas o cargas locales, y un aprovechamiento adicional sujeto al cumplimiento de cargas adicionales, así:

##### *1.2.7.3.1.3.1 Aprovechamiento básico*

Se define como el Índice de Construcción Básico, y se establece como el total de área neta construida dividido entre el área neta urbanizable objeto del plan parcial o licencia de urbanización:

$$ICB = ATC / ANU = 1.5$$

Donde:

ICB: Índice de Construcción Básico

ATC: Área total construida (neta incorporando todos los usos previstos)

ANU: Área neta urbanizable

##### *1.2.7.3.1.3.2 Aprovechamiento Adicional*

Se define como el Índice de Construcción Adicional, y se establece como el total de área neta adicional construida, dividido entre el área neta urbanizable objeto del plan parcial o licencia de urbanización:

$$ICA = AAC / ANU = \text{Se determina según el rango de edificabilidad establecido en el POT}$$

Donde:

ICA: Índice de Construcción Adicional

AAC: Área adicional construida (neta incorporando todos los usos previstos, descontando el área construida dentro del índice básico)

ANU: Área neta urbanizable

#### 1.2.7.3.1.4 Asignación de cargas

#### 1.2.7.3.1.5 Asignación de cargas

- a) Para acceder al potencial de aprovechamiento básico (ICB):

El urbanizador responsable deberá cumplir con la totalidad de exigencias de cesiones públicas obligatorias establecidas en el artículo siguiente como cargas locales, así:

- 17% del Área neta Urbanizable para la cesión de suelo y dotación de parques
- 8% del Área neta urbanizable para la cesión de suelo y empedrado de áreas para equipamientos
- Cesión de suelo y construcción de vías locales e intermedias del proyecto
- Cesión de suelo y construcción de redes locales y secundarias de servicios públicos domiciliarios del proyecto
- Destinación del 20% del Suelo útil residencial para VIP

Dichas obligaciones deberán ser generadas en el ámbito del mismo proyecto o podrán ser compensadas o trasladadas según lo establecido en el presente Acuerdo.

- b) Para acceder al potencial adicional de aprovechamiento (ICA):

Se deberán asumir las siguientes obligaciones urbanísticas como cargas generales:

- Cesión adicional para la conformación de parques de escala urbana y ecológicos correspondiente al indicador que adopte la administración municipal en el marco de la reglamentación del tratamiento de desarrollo, y las condiciones del Fondo de Compensación de Cargas Urbanísticas de que habla el Acuerdo 013 de 2017, de suelo para parques por cada 1 m2 neto construido adicional. Esta carga podrá ser generada en sitio o, en caso de que no se generen parques de dicha escala en el mismo proyecto, podrá ser trasladada en su totalidad al Parque del Meandro, Parque lineal del río Sinú, y parque ecológico Sierra Chiquita o compensada en dinero con la siguiente fórmula, al fondo que para el fin establezca y reglamente la Administración Municipal:

$$CC = AAC(e) * (\text{rango entre 0.03 y 0.05 que será reglamentado})$$

Donde:

CC: Carga objeto de compensación

AAC (e): Área Adicional Construida (efectivamente prevista) en metros cuadrados

- Suelo y construcción de redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado

Se establecerán estímulos por sostenibilidad: porcentaje de retención de aguas lluvias y zonas verdes incluidas en cubiertas.

#### **1.2.7.3.1.6 Normas generales Tratamiento de Desarrollo**

- Destinación de las cesiones

Las cesiones para parques y para equipamientos serán destinadas únicamente a la consolidación de ambos sistemas. La Secretaría de Planeación Municipal determinará la destinación del suelo dotacional que se genere como cesión.

Las cesiones adicionales se destinarán a la consolidación de la estructura ecológica y de los parques de mayor escala que se señalan más adelante.

- Normas generales para planes parciales de desarrollo:

En suelo urbano y de expansión, el área neta urbanizable mínima para la formulación de un plan parcial de desarrollo será de 10 hectáreas. En suelo de expansión el área neta urbanizable mínima para la formulación de un plan parcial será de 10 hectáreas. En caso de que, en la fase de determinantes de planes parciales en suelo de expansión, el área delimitada tenga un área inferior a 10 hectáreas, será en todo caso exigible la formulación de plan parcial de conformidad con la Ley 388 de 1997.

La formulación y ejecución de planes parciales deberá considerar los siguientes criterios, los cuales serán establecidos por la Secretaría de Planeación Municipal para la adopción y serán verificados por los curadores urbanos en el trámite de licencias:

- Conformar una pieza completa de ciudad con continuidad frente a la estructura urbana.
- Asegurar la continuidad de la red vial, complementar el espacio público y los equipamientos existentes.
- Incorporar y precisar geométricamente las determinantes de estructura urbana contenidas en el presente POT, en especial sobre la conformación de la red vial y el espacio público.
- Generar primeros pisos activos sobre el espacio público, que eviten la generación de condiciones de inseguridad o discontinuidad visual.
- Dar estricto cumplimiento a las normas sobre conformación de cesiones y en general sobre el cumplimiento de cargas y obligaciones urbanísticas.
- Tramitar y obtener licencia urbanística acorde con el proyecto urbanístico, trazado y áreas aprobadas en el decreto de plan parcial, de conformidad con el Decreto 1077 de 2015.
- Establecer en el decreto de plan parcial un cronograma de ejecución como término de vigencia, al cabo del cual, de no haberse ejecutado el proyecto, perderá fuerza ejecutoria.

Los proyectos desarrollados mediante plan parcial o directamente mediante licencia de urbanización y 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. En el caso de planes parciales, estos estudios se incorporarán en el proceso de formulación y serán objeto de concertación ambiental. Las áreas identificadas por los estudios de detalle como en riesgo no mitigable se considerarán suelo de protección en los proyectos urbanísticos y no serán desarrollables. No obstante, según la concertación ambiental, se podrán habilitar como parques de protección por riesgo y considerados como cesión en una proporción de 2 a 1 (dos m2 de parque de protección cuentan como 1 m2 de exigencia de cesión), siempre que se adecúen e incorporen a la estructura de espacio público del proyecto.

○ Normas generales para subdivisión:

Los predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano no podrán ser subdivididos previamente a la actuación de urbanización, salvo cuando:

1. Se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme.
2. Se requiera por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.
3. Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural.
4. Existan reglas especiales para subdivisión contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En suelo de expansión, las subdivisiones previas al proceso de urbanización no podrán ser inferiores a la UAF, con las excepciones previstas en la ley. Mientras no se aprueben el correspondiente plan parcial en las zonas de expansión urbana, solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.

En los procesos de urbanización que se adelanten en tratamiento de desarrollo, ya sea por plan parcial o mediante licencia de urbanismo, así como en los que sean fruto de planes parciales de renovación urbana, se podrán generar manzanas que podrán subdividirse en a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a. El área máxima de una manzana no podrá superar las dos (2) hectáreas, con un frente máximo de 160 metros.
- b. Cada manzana y supermanzana deberá quedar conformada por vías vehiculares al menos en tres costados, y se deberá dar continuidad a las vías de los barrios vecinos, para evitar la ruptura de la circulación vehicular, peatonal y de bicicletas. El costado que no se delimite por una vía, si esto ocurre, será conformado por las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.
- c. Se podrán generar supermanzanas de uso residencial con un área máxima de 5 hectáreas netas urbanizables. Al interior de esta se generarán manzanas de máximo 2 hectáreas cuya conformación deberá atender los literales anteriores. Se exceptúan del requisito de la división en manzanas, las supermanzanas con destinación exclusiva a uso diferente del residencial, las cuales podrán generarse como una unidad predial.

Las manzanas resultado del proceso de urbanización podrán subdividirse en unidades prediales mediante cualquiera de los siguientes sistemas:

5. Sistema de loteo individual: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas, vinculadas directamente al espacio público y deslindeadas de las propiedades vecinas. En este sistema de loteo pueden desarrollarse unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar o edificaciones de otros usos. Sus dimensiones mínimas son:

| Tipo de vivienda                         | Área mínima de lote | Frente mínimo de lote |
|--|---------------------|-----------------------|
| Vivienda de Interés Social y Prioritario | 35 m <sup>2</sup>   | 3,50 m.               |
| Vivienda Unifamiliar                     | 60 m <sup>2</sup>   | 6,00 m.               |
| Vivienda Bifamiliar                      | 94 m <sup>2</sup>   | 7,00 m.               |
| Vivienda Multifamiliar                   | 200 m <sup>2</sup>  | 9,00 m.               |

2. Sistema de loteo por agrupación: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal. No se permite la generación de manzanas o supermanzanas mayores a un área de dos (2) hectáreas, excepto para el desarrollo de nuevos equipamientos cuyo uso requiera de mayores áreas.

- Previsiones para el reparto:

En los procesos de urbanización se deberán prever, como mínimo, las siguientes áreas:

- El suelo requerido para la conformación de la Estructura Ecológica Principal
- El suelo requerido para la construcción de vías de la malla vial arterial y para las redes matrices de servicios públicos, de conformidad con los sistemas de reparto de cargas generales.
- Las áreas de cesión obligatoria y gratuita para la conformación de la malla vial local, los parques y equipamientos, según la norma definida en el presente Acuerdo.
- Las áreas de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a las infraestructuras locales de servicios públicos domiciliarios
- Las franjas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial y franjas de retiro sobre canales, definidas en los perfiles viales.

Todo terreno por urbanizar que se encuentre afectado por suelos de protección por rondas deberá ceder gratuitamente estas franjas, las cuales corresponden a las delimitadas en el presente Plan hasta que se surta el procedimiento de acotamiento de la ronda previsto. Así mismo, el urbanizador deberá contribuir en la ejecución de obras de reforestación, protección y estabilización que demande el área de influencia de estos suelos de protección. Estas zonas no se contabilizarán como parte de las áreas de cesión para parques y equipamientos.

- Exigencia de VIP

En los planes parciales de desarrollo tanto en suelo urbano como de expansión urbana, o en proyectos urbanísticos en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano, se establece la destinación del 20% del suelo útil residencial para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario.

El suelo útil residencial para el desarrollo de VIP podrá disponerse en otras zonas de la ciudad mediante mecanismos de compensación a través de los patrimonios autónomos o fondos que creará el Municipio con la finalidad de desarrollar proyectos de Vivienda de Interés Social o de interés prioritario.

Cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se localice en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los



inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

En todo caso, las áreas correspondientes sólo podrán ser destinadas a este tipo de vivienda y deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios o por el Municipio.

Los proyectos de iniciativa pública o público privada cuya área construida destinada al uso dotacional corresponda a más del 80% del área total construida y los que en su totalidad se destinen al uso industrial y los proyectos cuya área construida sea destinada en un 70% a V/S, no están sujetos al cumplimiento de la obligación de VIP.

### 1.2.7.3.2 Tratamiento de Consolidación

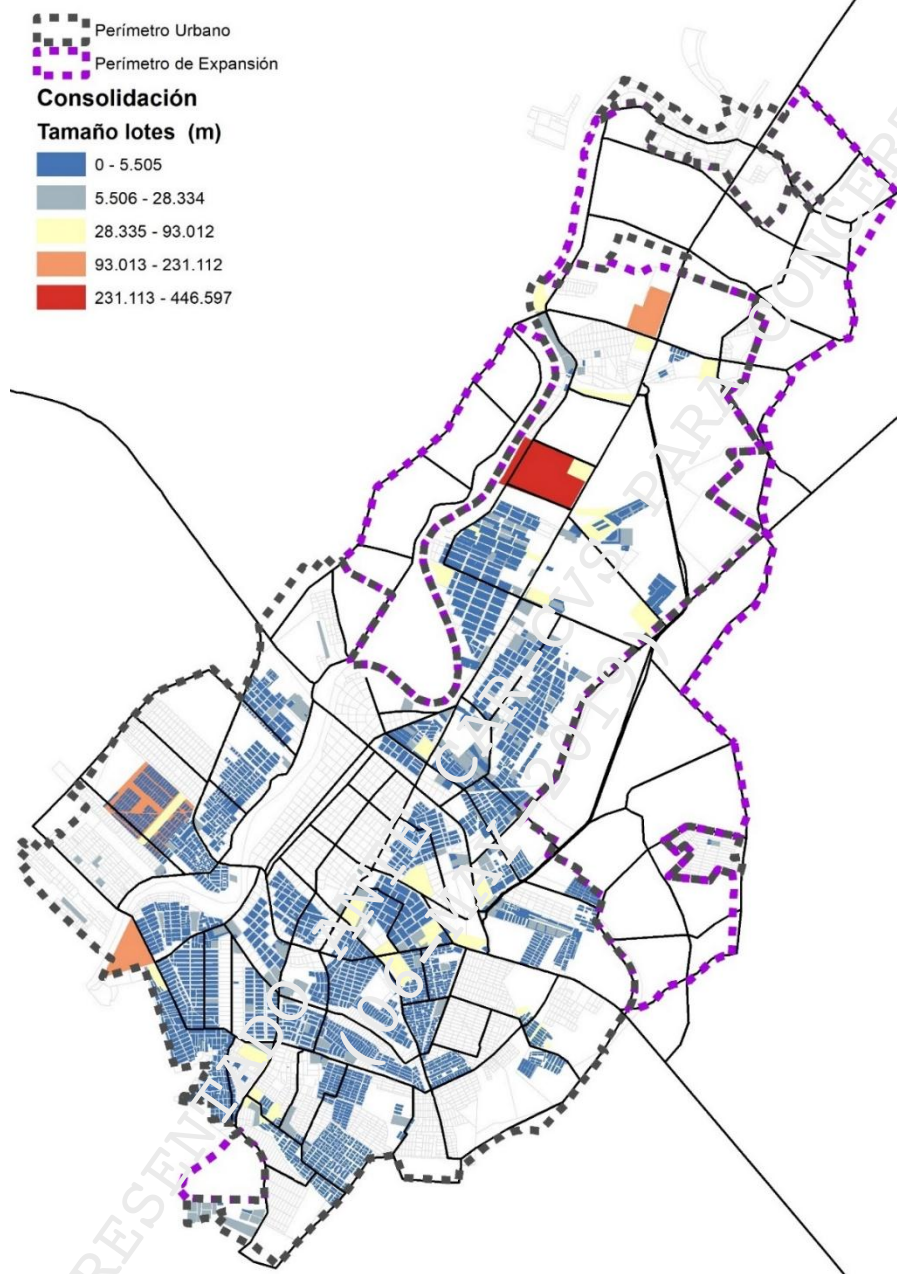
#### 1.2.7.3.2.1 Definición de Tratamiento de Consolidación

El tratamiento de consolidación es aplicable a las áreas del suelo urbano en donde se propende por conservar la estructura urbana y se permite una transformación moderada de las construcciones siempre que se garantice coherencia entre la intensidad de aprovechamiento del suelo y el sistema de espacio público.

- Modalidad urbanística: Se asigna a sectores con bajo potencial de transformación por su estructura tipológica, predial y estado de desarrollo actual.
- Modalidad densificación moderada: Se asigna a sectores que se encuentran en dinámica de densificación o tienen potencial para la densificación, en donde la transformación física limitada no afecta significativamente los estándares de soportes públicos.
- Modalidad sectores urbanos especiales: Se asigna a sectores ocupados por equipamientos y grandes superficies, en las cuales la tipología excéntrica suele manifestar bajas alturas básicas limitadas.

La siguiente imagen ilustra los rangos de área de terreno catastrales identificados en los ámbitos del tratamiento de consolidación:

**Plano 21. Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Consolidación**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

#### 1.2.7.3.2.2 Modalidades del tratamiento de Consolidación

Se establecen las siguientes modalidades:

- Urbanística:

urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que por haber gozado de la aplicación constante de la norma original han mantenido sus características urbanas y ambientales, por lo cual deben

conservarlas como orientadoras de su desarrollo. A esta categoría pertenecen también las urbanizaciones nuevas, una vez sean aprobadas, así como aquellas que presentan una alta calidad en sus condiciones urbanas y ambientales, derivadas de la aplicación de una norma general o específica, así ésta no sea la original.

En estos la edificabilidad asignada por las UDP será la actual o la aprobada por la licencia urbanística, según determine la UDP.

- Densificación moderada:

Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.

La edificabilidad básica reconoce la media existente en condiciones de equilibrio urbanístico entre 2 y 4 pisos del predio útil, y permite edificabilidades máximas hasta 3 pisos, contra asunción de cargas adicionales. La UDP establecerá los índices de ocupación y demás condiciones volumétricas.

- Sectores urbanos especiales:

Edificaciones de comercio y servicios en grandes superficies, y dotacionales existentes desarrolladas bajo las orientaciones de una norma específica, que deban asegurar y/o recuperar sus condiciones como espacios de calidad.

Se asigna una edificabilidad base de 1.0 sobre área neta ó 3 pisos sobre área útil, con índice de ocupación máximo de 0.7 sobre área útil. Se permite el aumento de edificabilidad, con cargas diferenciadas según se trate de equipamientos o de usos comerciales y de servicios y reducción progresiva del índice de ocupación.

Para equipamientos se establece un índice de construcción sobre área neta máximo de 5.0, y para comercio y servicios en esta modalidad del tratamiento, un índice de construcción sobre área neta máximo de 6.0. Podrán generarse ampliaciones a las áreas actuales construidas, previo lleno de los requisitos de mitigación de impactos que sean aplicables a los usos y escalas.

### 1.2.7.3.3 Tratamiento de Renovación Urbana

#### 1.2.7.3.3.1 Definición del Tratamiento de Renovación Urbana

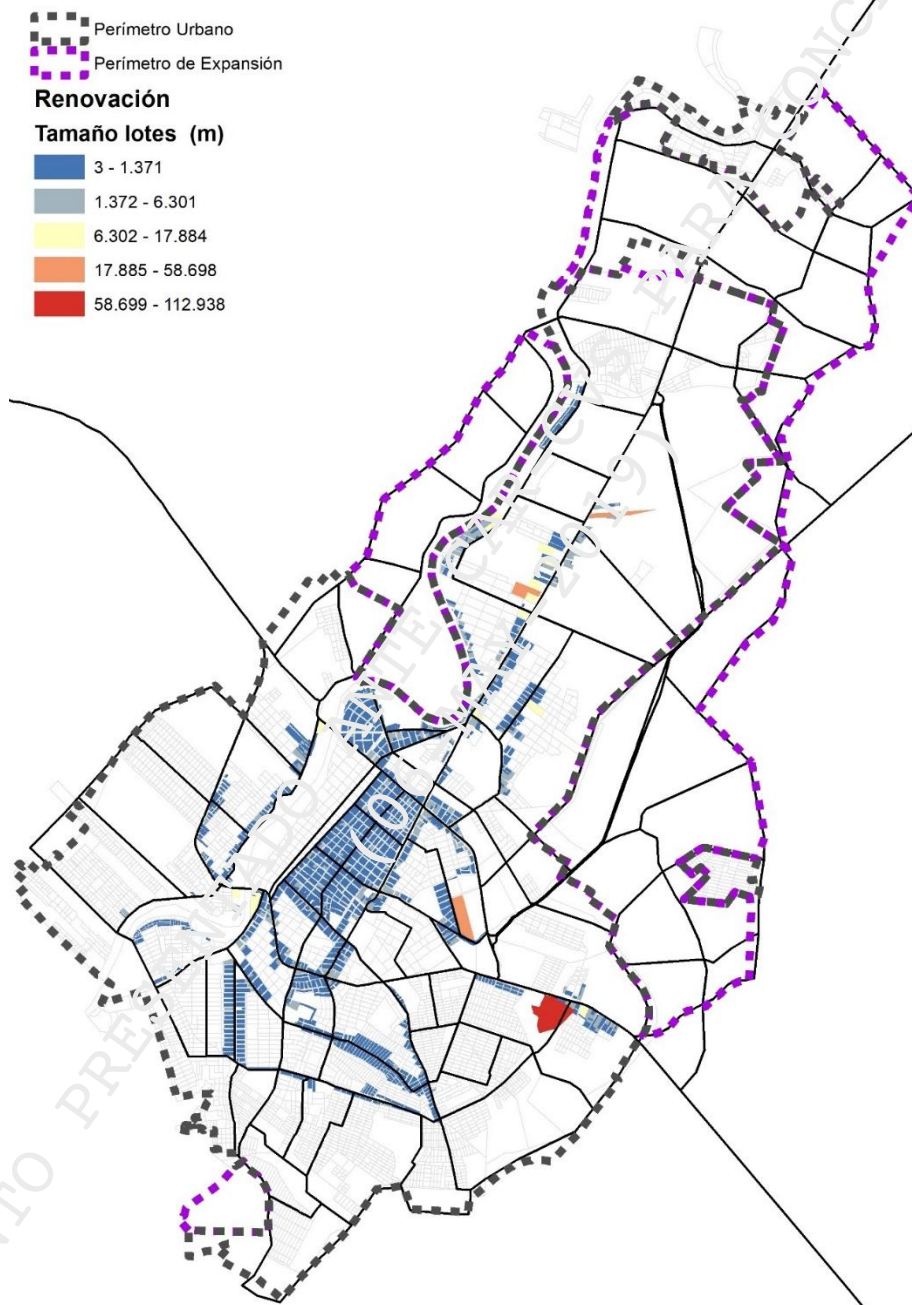
Es aplicable a sectores con tendencia a la alta transformación por la dinámica inmobiliaria o proyectos, o con alto potencial por su relación de balance público/privado. Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad (decreto 1077 de 2015).

Se establece la edificabilidad y la obligación de cargas, según las siguientes modalidades.

- Modalidad reactivación
- Modalidad redesarrollo

La siguiente imagen ilustra los rangos de área de terreno catastrales identificados en los ámbitos del tratamiento de renovación.

**Plano 22. Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Renovación**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

### 1.2.7.3.3.2 Modalidades del Tratamiento de Renovación Urbana

#### ○ Modalidad reactivación

Corresponde a las zonas en las cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas al interior de los predios con el fin de promover la redensificación de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás. Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial contiene normas urbanísticas que permiten el desarrollo individual de los predios mediante licencias de reurbanización y construcción sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial.

Todas las áreas en esta modalidad tendrán una edificabilidad base de 2 a 4 pisos, con índice de construcción de 1.5 a 2.0 sobre área útil, rango en el cual no se hace necesario asumir cargas urbanísticas. Los aprovechamientos mayores se podrán obtener contra cargas urbanísticas que pueden ser generadas en sitio o se compensan con pago al fondo, destinadas a espacio público y vías.

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 la edificabilidad adicional es necesario la asunción de cargas adicionales, así como la reducción progresiva del índice de ocupación.

La asignación de rangos de edificabilidad se realizará mediante las UDP, que establecerán además las condiciones volumétricas, y tendrán como criterios la accesibilidad vial, el estado de oferta de espacio público, la edificabilidad predominante y la ejecución de proyectos estratégicos del programa de ejecución. Se establecerán en las UDP rangos de edificabilidad de la modalidad de reactivación, así:

- Rango alto. Aplicable a las áreas con mayores soportes urbanos y las que permiten financiar, mediante aprovechamientos adicionales, proyectos estructurantes como cargas generales. Corresponde a sectores de la ciudad cerca de vías arteriales, sobre el río Sinú, sobre parques de escala urbana o superior, o sectores cuyo sistema de reparto de cargas y beneficios se encamine a generar proyectos estratégicos del presente Plan.
- Rango medio. Aplicable a las áreas con condiciones medias de soportes urbanos. Corresponde a sectores de la ciudad cerca de vías colectoras o locales, o áreas de actividad dotacional con potencial para la mezcla de usos, o sectores cuya disponibilidad de servicios públicos permite una densidad poblacional media.
- Rango bajo. Aplicable a las áreas cuya altura debe ser restringida en razón a su uso o la protección del paisaje urbano. Corresponde a sectores que no se conectan directamente desde vías arteriales o colectoras, o destinados a equipamientos sin mezcla de usos, o ubicados en entornos en tratamiento de mejoramiento integral, o con limitaciones por riesgo no mitigable. En este último caso, se podrá concentrar la edificabilidad en las áreas urbanizables del(los) predio(s), por lo cual el área en riesgo no mitigable podrá contabilizarse para el cálculo de índice de construcción.



○ Modalidad redesarrollo

Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos. En esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial define las directrices generales para los Planes Parciales se desarrollan. En este tratamiento se permite adelantar las actuaciones de urbanización con el fin de urbanizar nuevamente los predios (decreto 1077 de 2015).

Está dirigido a promover la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que se encuentran en deterioro físico y social y que por ello presentan condiciones de subutilización de la infraestructura existente.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público, redes de infraestructura y manejo ambiental, en consonancia con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo y las características ambientales de la zona. Implica además la formulación de estrategias sociales que permitan atender a las demandas de los grupos sociales actualmente localizados en el área.

Podrán acceder a la modalidad de redesarrollo los sectores en tratamiento de mejoramiento integral que desean realizar intervenciones de edificación en por lo menos 5.000 m<sup>2</sup> de suelo, siempre que se ubiquen sobre una vía arterial o colectora en buen estado y debidamente conectada, evento en el cual deberán atender la norma definida para el presente tratamiento. Igualmente, los proyectos que se pretendan desarrollar en zonas delimitadas en modalidad de reactivación, sobre un área de terreno a partir de 1 hectarea, podrán optar por la modalidad de redesarrollo para formular y ejecutar un plan parcial.

En tratamiento de renovación urbana, la Administración Municipal podrá decretar la expropiación de inmuebles según los motivos de utilidad pública determinados en los literales c) y l) del artículo 58 de la ley 388 de 1997, siempre y cuando se trate de la ejecución de unidades de actuación urbanística de planes parciales, o cuando se trate de proyectos de renovación urbana cuya área de actuación permita la generación de alguno de los proyectos previstos en el programa de ejecución del presente Plan, o la conformación de elementos de la Estructura Ecológica Principal, o cuyo ámbito sea superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

#### **1.2.7.3.3.3 Normas generales para el Tratamiento de Renovación Urbana**

Para el tratamiento de renovación urbana se establece un potencial de aprovechamiento básico, sujeto al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas o cargas locales, y un aprovechamiento adicional sujeto al cumplimiento de cargas locales adicionales y cargas generales.

a) Para acceder al potencial de aprovechamiento básico (ICB), el urbanizador responsable deberá cumplir con la totalidad de exigencias como cargas locales, así:

- Generación de las acciones de mitigación a que haya lugar según el tipo y escala del uso, de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo
- Construcción de redes locales y secundarias de servicios públicos domiciliarios del proyecto

- Dichas obligaciones deberán ser generadas en el ámbito del mismo proyecto o podrán ser compensadas o trasladadas según lo establecido en el presente Acuerdo.

b) Para acceder al potencial adicional de aprovechamiento (ICA), se deberán asumir obligaciones urbanísticas adicionales en proporción al aumento de edificabilidad cargas generales. Para optar por el índice de construcción adicional en modalidad de reactivación, el proyecto deberá adelantar el englobe de al menos tres predios o un frente mayor a 20 metros.

#### 1.2.7.3.4 Tratamiento de Mejoramiento Integral

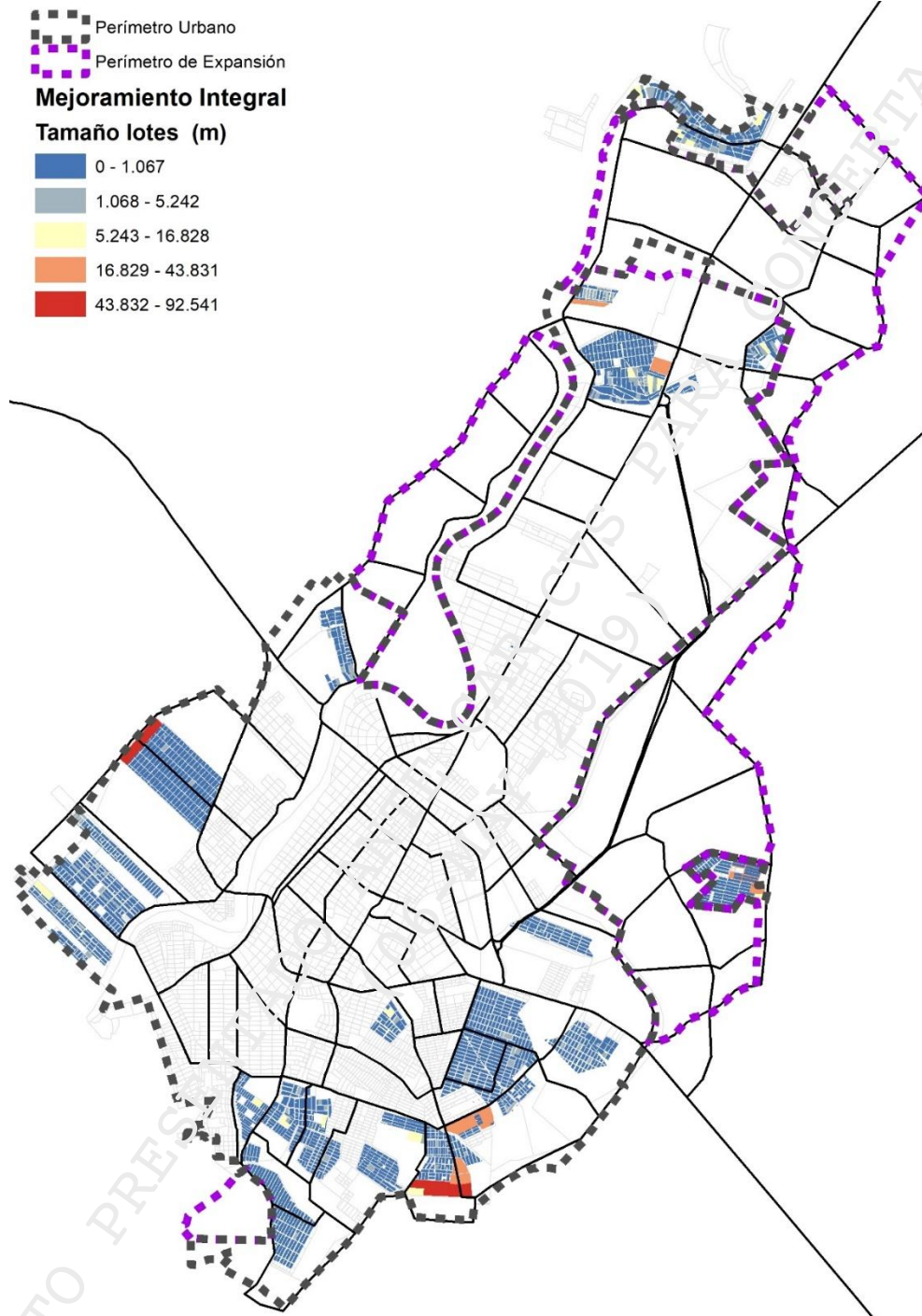
##### 1.2.7.3.4.1 Definición del Tratamiento de Mejoramiento Integral

Identifica, orienta y regula las actuaciones urbanísticas que se requieren para solucionar los déficits de soportes urbanos cualificados y mitigar los impactos causados por riesgos de remoción en masa y/o inundación, para lograr así la articulación de estas zonas con los diferentes sistemas estructurantes. Se aplica en asentamientos humanos de origen informal o barrios con procesos incompletos de urbanización en los cuales se haya desarrollado o no procesos de legalización, con el fin de lograr un equilibrio y cualificación en el entorno construido, y en sectores ya desarrollados definidos en condición de riesgo que requieren estudios puntuales.

La edificabilidad dependerá del estado de lo público. No obstante, en este tratamiento se puede acceder a renovación por reactivación, para que dotando de soportes públicos se pueda asignar más edificabilidad y cualificar el entorno.

La siguiente imagen ilustra los rangos de área de terreno catastrales identificados en los ámbitos del tratamiento de mejoramiento integral.

**Plano 23. Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

**1.2.7.3.4.2 Modalidades del Tratamiento de Mejoramiento Integral**

Se establecen dos modalidades del tratamiento de mejoramiento integral:

- Modalidad complementaria.

Se asigna en sectores que por su alto deterioro urbano o bajo estado de lo público admiten poca edificabilidad. Su altura base es de 2 pisos, pudiendo aumentar hasta 5 pisos en predios con frente sobre vías arteriales y colectoras.

- Modalidad reestructurante.

Se asigna sobre vías principales y en sectores con mejor condición urbanística, que admiten mayor edificabilidad. Su altura base es de 2 pisos, pudiendo aumentar hasta 8 pisos en los predios con frente sobre vías arteriales y colectoras.

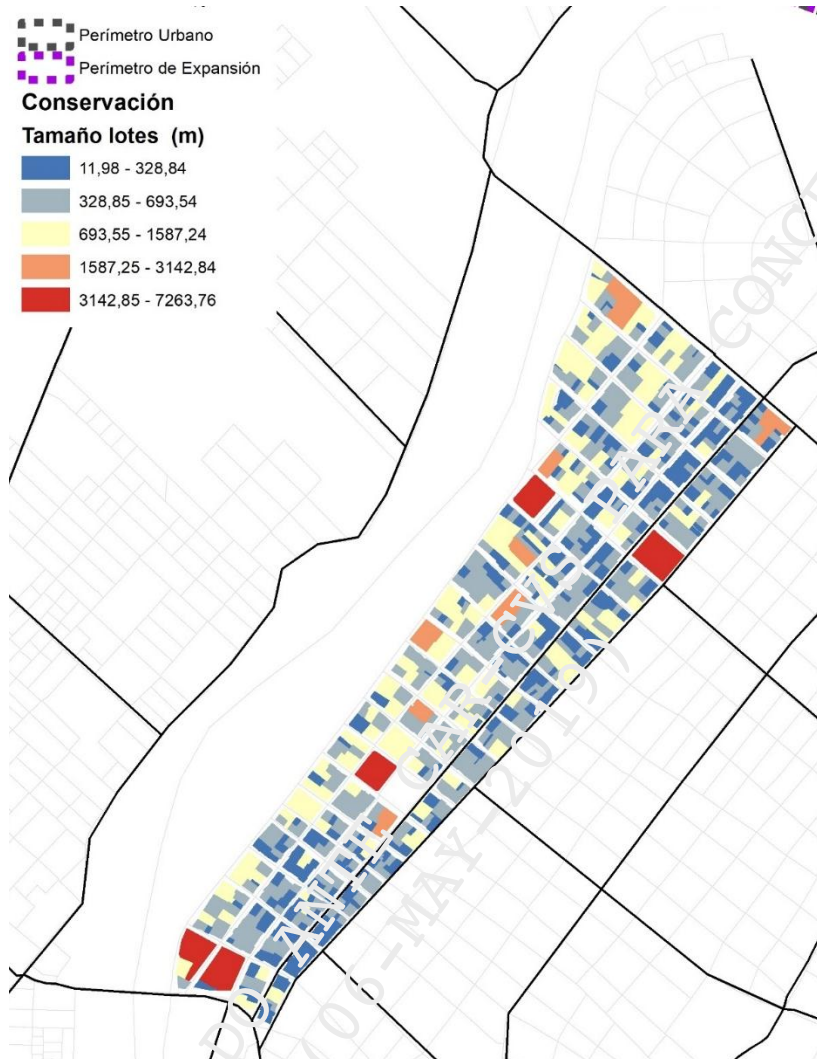
### 1.2.7.3.5 Tratamiento de Conservación

#### 1.2.7.3.5.1 Definición del Tratamiento de Conservación

Dentro del marco del Plan de Ordenamiento Territorial, es necesario determinar los tratamientos urbanísticos, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normativa que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. En el caso del centro histórico, con el fin de asegurar la permanencia de los valores que yacen en el patrimonio construido, se ha determinado la adopción del tratamiento de conservación, ya que tiene por objeto proteger el patrimonio cultural del municipio representado en las áreas que poseen valores urbanísticos, históricos, arquitectónicos y ambientales, recuperando y poniendo en valor las estructuras representativas de una época del desarrollo de la ciudad, e involucrándolas a la dinámica y las exigencias del desarrollo urbano contemporáneo, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial.

La siguiente imagen ilustra los rangos de área de terreno catastrales identificados en los ámbitos del tratamiento de conservación.

**Plano 24. Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Conservación**



Para el manejo de los inmuebles localizados en la zona de tratamiento de conservación se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

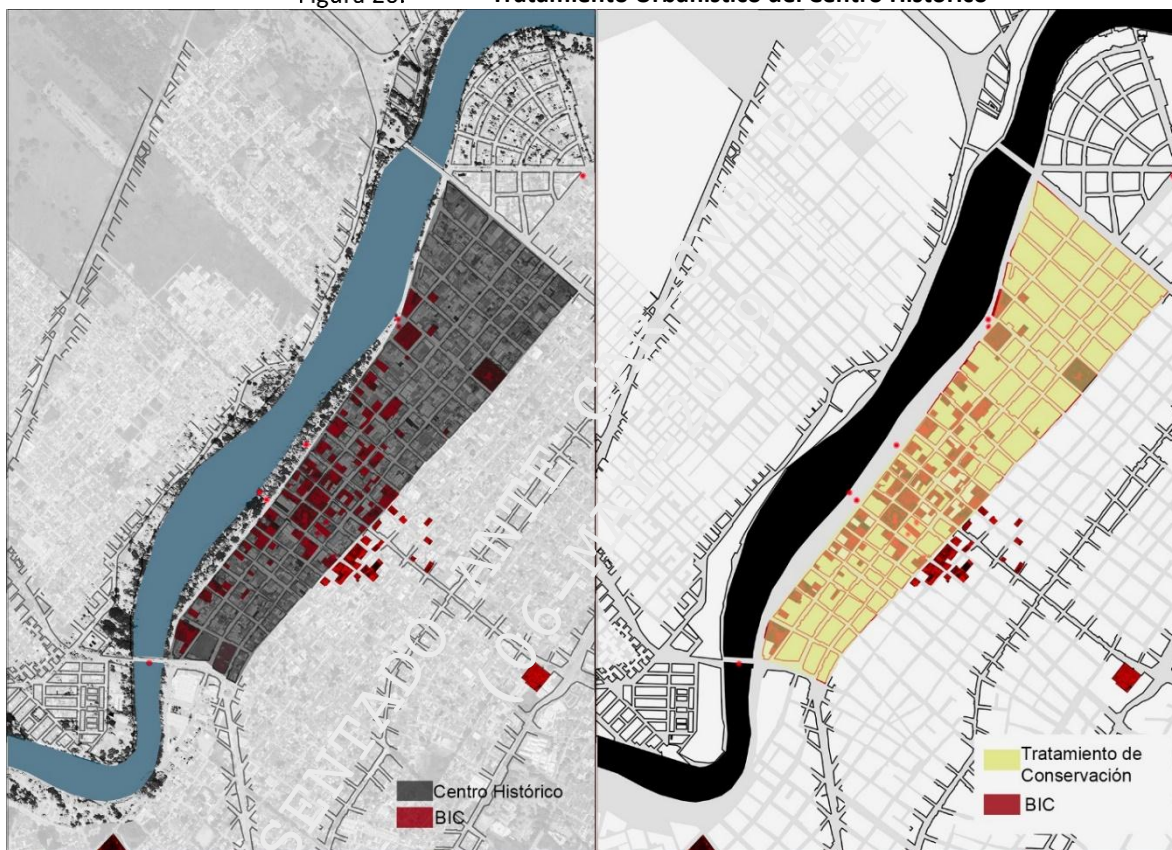
- Las intervenciones que se realicen en los inmuebles que se encuentran en sectores que tengan tratamiento de conservación, así como las obras nuevas, deben conservar la estructura urbana y arquitectónica representativa del municipio del centro histórico, y deben atender lo establecido en la ficha normativa.
- Los inmuebles localizados dentro del sector sometidos a tratamiento de conservación deberán tener en cuenta el nivel de intervención que le fue asignado para definir las posibilidades normativas que para el efecto tienen
- En los inmuebles clasificados en el nivel 3 de intervención que cuenten con áreas libres se podrá posibilitar su desarrollo en las condiciones previstas en la ficha normativa.
- Las intervenciones en el sector de conservación podrán posibilitar el cambio de uso de la edificación, siempre y cuando se conserven las características volumétricas en empates y paramentos de fachada, así como de espacios interiores (patios), cuando estos sean representativos.



- Cualquier intervención que se haga en predios sometidos al tratamiento de conservación deberá tener el visto bueno de las instancias competentes para el efecto.
- En los inmuebles clasificados en el nivel 3 de intervención que cuenten con áreas libres se podrán posibilitar su desarrollo en las condiciones previstas en la ficha normativa.

Dadas las condiciones de restricción que en determinados casos precisa el tratamiento de conservación para la intervención sobre inmuebles o sectores con condiciones patrimoniales, se hace necesario que se compense a los propietarios a partir del otorgamiento de diferentes opciones de estímulos e incentivos que estimulen la protección de los BIC.

Figura 20. **Tratamiento Urbanístico del Centro Histórico**



Fuente: Consultoría DYGT Walmart (2018)

#### 1.2.7.3.5.2 Normas generales para el Tratamiento de Conservación

Las normas aplicables al Centro Histórico serán las que para el efecto se definan en el PEMP que está en proceso de formulación por parte de la Administración Municipal. Este PEMP será adoptado por Decreto Municipal previo concepto favorable para su adopción del Comité Departamental de Patrimonio Cultural.

Para la propuesta normativa del presente PEMP se deben desarrollar aspectos normativos que vinculan los siguientes aspectos:

- Asignar el tratamiento de Conservación a toda el área del área delimitada precisando condiciones diferenciadas Precisión de la asignación de Tratamientos.
- Redefinición de usos adecuado al equilibrio de las actividades que soportan el modelo de ordenamiento propuesto.
- Redefinición de índices de ocupación y construcción acordes los tratamientos y usos a desarrollar y en pro de garantizar la sostenibilidad del municipio.
- Las condiciones normativas básicas que permitan el desarrollo de los proyectos.

Así mismo se tendrán en cuenta los siguientes objetivos:

- Proponer en desarrollo del modelo de ocupación de Montería condiciones para la adecuada protección, manejo y sostenibilidad de todas las manifestaciones del patrimonio cultural existente y valorado del centro histórico.
- Vincular a la normatividad propuesta los programas y proyectos propuestos, con el fin de propiciar la valoración y reconocimiento real del patrimonio como una unidad urbano-territorial articulada a su entorno natural, de alta significación cultural y paisajística.
- Definir una normatividad sencilla y ajustada a las reales posibilidades de las zonas homogéneas definidas en el área de influencia definida para el PEMP.
- Promover actuaciones públicas en el espacio público, infraestructura y equipamientos a corto, mediano y largo plazo, que permitan la recualificación y aprovechamiento del área de intervención, para promover nuevas dinámicas en la zona y la generación en su entorno inmediato de nuevas actividades económicas que complementen y suplan las carencias detectadas en el municipio.
- Incentivar la consolidación en condiciones óptimas de las zonas urbanas sin desarrollar, para garantizar la protección y sostenibilidad del BIC y promover el desarrollo de la vivienda.
- Fomentar mecanismos de coordinación y gestión interinstitucional para permitir la viabilidad de la inversión pública en la planeación, diseño y desarrollo de las intervenciones propuestas.
- Complementar la red de espacio público articulada con un sistema de equipamientos de diferentes escalas y temáticas, que responda a las exigencias funcionales y a la conformación de la estructura urbana propuesta.
- Promover y garantizar que las intervenciones propuestas aprovechen los valores de las visuales y el paisaje.
- Promover mediante la normatividad y la gestión, la revitalización de las manifestaciones y costumbres del patrimonio inmaterial, particularmente en las actividades relacionadas con la ganadería y la agricultura como principal medio de subsistencia.

#### • **Normas Inmuebles de Interés Cultural**

Las normas para todos los Inmuebles de Interés Cultural identificados deberán cumplir con las siguientes condiciones normativas generales que se precisan a continuación acorde a cada uno de los niveles de Intervención asignados y en cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- Conservar los valores culturales del bien.

- La mínima intervención, entendida como las acciones estrictamente necesarias para la conservación del bien, con el fin de garantizar su estabilidad y sanearlo de las fuentes de deterioro.
- Tomar las medidas necesarias que las técnicas modernas proporcionen para garantizar la conservación y estabilidad del bien.
- Permitir la reversibilidad de la intervención si en el futuro se considera necesario.
- Respetar la evolución histórica del bien y abstenerse de suprimir agregados sin que medie una valoración crítica de los mismos.
- Reemplazar o sustituir solamente los elementos que sean indispensables para la estructura. Los nuevos elementos deberán ser datados y distinguirse de los originales.
- Documentar todas las acciones e intervenciones realizadas.
- Las nuevas Intervenciones deben ser legibles.

#### 1.2.7.3.6 Usos

En los inmuebles del BIC, los usos que se permiten deben cumplir con las siguientes condiciones generales:

- Que no se presenten conflictos de uso de suelo que pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y los diversos elementos o partes que son objeto de protección.
- Que las obras necesarias para su correcto funcionamiento correspondan a los tipos de obras aplicables según el nivel permitido de intervención, y sean conformes a lo dispuesto por la ficha normativa correspondiente.

Se proponen en desarrollo del PEMP usos que se armonizan con las distintas opciones de actividades a realizar en el territorio del municipio.

#### 1.2.7.3.7 Instancias Patrimoniales

Dada la inexistencia de instancias patrimoniales en el municipio se hace necesario fortalecer institucionalmente la estructura de la administración municipal, que debe incluir una dependencia que se encargue de la protección, preservación, recuperación y sostenibilidad del patrimonio cultural.

Esta dependencia debe promover la articulación entre las entidades departamentales y municipales para asegurar la gestión, que debe estar dirigida a la preservación, protección y sostenibilidad del patrimonio cultural del municipio.

La gestión institucional para garantizar la protección del patrimonio debe incluir adicionalmente actividades ligadas a:

- Coordinación Institucional entre entidades con competencias patrimoniales que actuarán de manera concurrente y solidaria en el marco de sus funciones y por intermedio de oficinas o dependencias misionales.

- Control urbano de acuerdo con lo definido por las normas vigentes al respecto.
- Seguimiento a los permisos, licencias otorgadas para las intervenciones en Bienes Patrimoniales. (COMITÉ TÉCNICO)

#### 1.2.7.3.8 Incentivos

##### 1.2.7.3.8.1 Tributarios

La Alcaldía municipal de Montería en el marco del Estatuto Tributario del Municipio definirá la exoneración del pago del Impuesto predial a los Inmuebles declarados como Bienes de interés cultural que tengan usos residenciales y dotacionales en sus inmuebles y certifiquen su buen estado de conservación y mantenimiento.

##### 1.2.7.3.8.2 Tarifarios

El Municipio de Montería estudiara y hará la gestión con las entidades de servicios públicos de posibilitar la equiparación a estrato 1 el pago de servicios públicos de aquellos Bienes de Interés Declarados que certifiquen el buen estado de conservación y mantenimiento del mismo y definirá el procedimiento para otorgarlo.

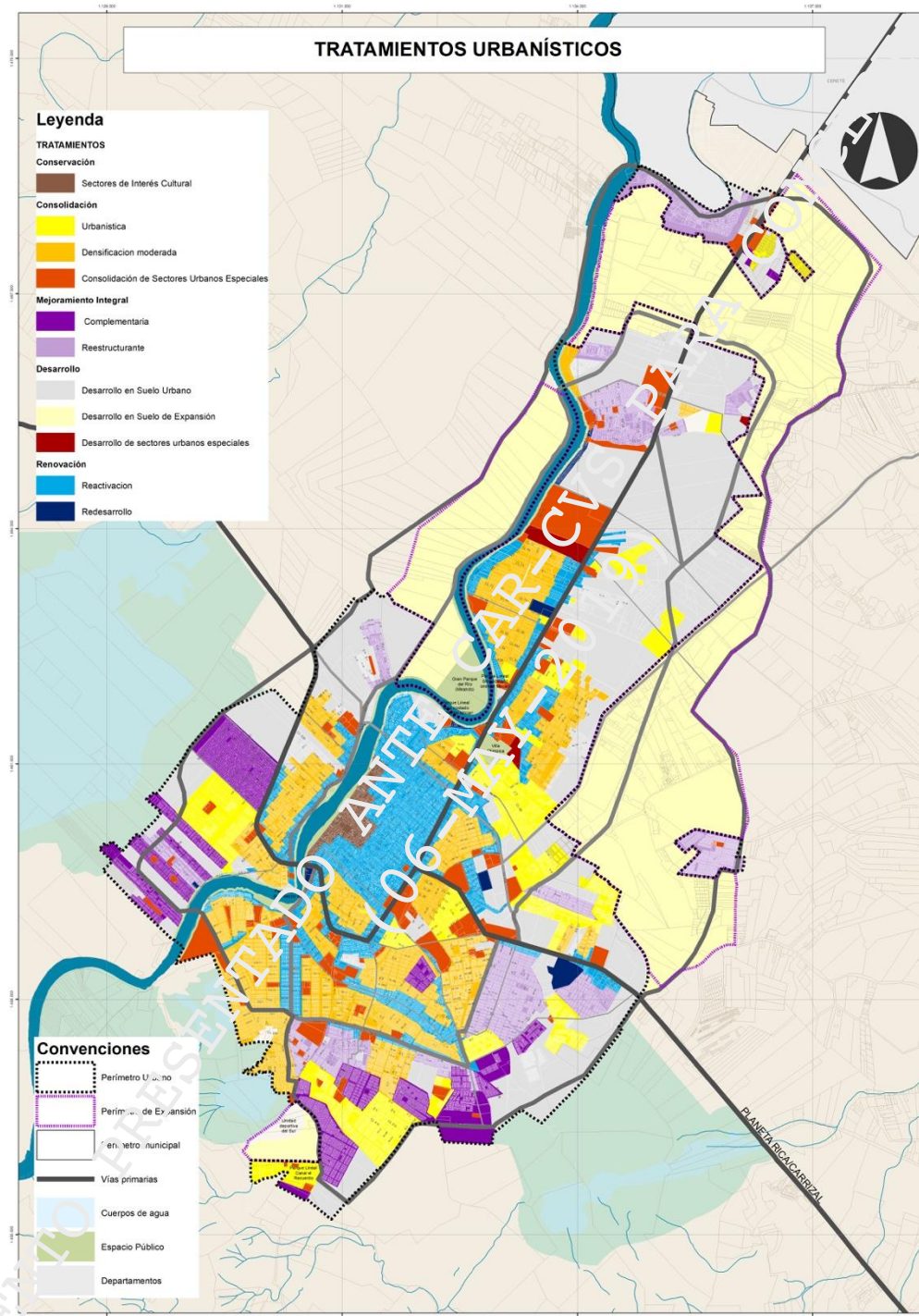
##### 1.2.7.3.8.3 Transferencia de derechos de edificabilidad para inmuebles de interés cultural

La Alcaldía de Montería, previo análisis y estudio, debe aplicar mecanismos que hacen viable la compensación en tratamientos de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, como lo establece el decreto 151 de 1998, el cual se reglamenta por el decreto 1337 de 2002 y además, se debe aplicar el artículo 14 de la ley 1185 sobre los estímulos para la conservación y mantenimiento de bienes de interés cultural, según lo establece el decreto único reglamentario del sector cultura: decreto 1080 de 2015. Para el efecto debe definir el POT las áreas generadoras y receptoras de Derechos de edificabilidad.



## 1.2.7.4 Asignación de tratamientos y modalidades

**Plano 25. Asignación de tratamientos y modalidades**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart

**Tabla 37. Edificabilidad asignada a los rangos de tratamientos**

| DESARROLLO | EDIFICABILIDAD BASICA | EDIFICABILIDAD MAXIMA |  |
|------------|-----------------------|-----------------------|--|
|------------|-----------------------|-----------------------|--|



|       | Lotes >= 1 Ha. |     | Lotes < 1 Ha. |        |   | Lotes >= 1 Ha. |     | Lotes < 1 Ha. |                          |  |                       |
|-------|----------------|-----|---------------|--------|---|----------------|-----|---------------|--------------------------|--|-----------------------|
| RANGO | IO             | IC  | IO*           | ALTURA | CESIONES                                | IO             | IC  | IO            | ALTURA                   | CARGAS ADICIONALES                           | VIP                   |
| BAJO  | 0.45           | 1.5 | 0.7           | 6      | 17% espacio público<br>8% equipamientos | 0.45           | 3.0 | 0.65          | 8                        | 0.03 a 0.05 m2 por c/m2 construido adicional | 20% surto residencial |
| MEDIO | 0.45           | 1.5 | 0.7           | 6      |   | 0.40           | 4.0 | 0.60          | 10                       |  |                       |
| ALTO  | 0.45           | 1.5 | 0.7           | 6      |   | 0.30           | 6.0 | 0.50          | 18 (libre frente al río) |  |                       |

| RENOVACIÓN MODALIDAD | EDIFICABILIDAD BASICA |                                  |          | EDIFICABILIDAD MAXIMA |             |                    |      |
|----------------------|-----------------------|----------------------------------|----------|-----------------------|-------------|--------------------|------|
|                      | IO                    | ALTURA /I.C.                     | CESIONES | IO                    | ALTURA/I.C. | CARGAS ADICIONALES | VIP  |
| REACTIVACIÓN         | Según UDP             | 2 a 4 pisos<br>I.C. de 1.5 a 2.0 | N.A.     | Según UDP             | 15 pisos    | Según UDP          | N.A. |
| REDESARROLLO         | Según PP              | Según PP                         | N.A.     | Según PP              | Según PP    | Según PP           | N.A. |

| MEJORAMIENTO MODALIDAD | EDIFICABILIDAD BASICA |              |          | EDIFICABILIDAD MAXIMA |             |                    |      |
|------------------------|-----------------------|--------------|----------|-----------------------|-------------|--------------------|------|
|                        | IO                    | ALTURA /I.C. | CESIONES | IO                    | ALTURA/I.C. | CARGAS ADICIONALES | VIP  |
| COMPLEMENTARIA         | Según UDP             | 2 pisos      | N.A.     | Según UDP             | 5 pisos     | Según UDP          | N.A. |
| REESTRUCTURANTE        | Según PP              | 2 pisos      | N.A.     | Según UDP             | 8 pisos     | Según UDP          | N.A. |

#### 1.2.7.5 Código de urbanismo y construcción sostenible

Dentro de la visión de sostenibilidad que pretende poner en marcha el presente POT de cara al cambio climático y a la protección de los recursos naturales, la norma urbanística acoge una serie de medidas que se orientan a consumos cada vez más eficientes de los recursos, reducción de los impactos sobre el ecosistema urbano y disminución de la vulnerabilidad ante los efectos del cambio climático, en especial asociados al riesgo por inundación. Los propósitos del nuevo código de urbanismo y construcción sostenible que se adopte en el municipio son:

- Aportar a la conformación de una infraestructura verde de la ciudad, complementando la Estructura Ecológica Municipal, en especial el Sistema de Drenaje Sostenible y las áreas protegidas, así como el Sistema de Espacio Público urbano.
- Aportar a la oferta de servicios ecosistémicos relacionados con la regulación de escorrentías superficiales, mejoramiento de la cobertura vegetal, reducción de islas de calor, contribución al paisaje urbano, conservación de la biodiversidad y ahorro energético.
- Mejorar la adaptación de los espacios privados y de las nuevas estructuras públicas que se generen en los procesos de urbanización, al cambio climático y en especial a los eventos de inundación y encharcamiento. Apoyar las medidas de mitigación de riesgos.
- Incorporar innovaciones tecnológicas y de diseño que reduzcan el consumo de energía en las edificaciones.
- Promover la incorporación de medidas sostenibles en el urbanismo y la construcción, mediante incentivos urbanísticos que podrán ser complementados por otros incentivos de tipo tributario que implumemente la administración municipal.

Así se concibe que las medidas del Código de Urbanismo y Construcción Sostenible se deben articular con el Plan Maestro de Espacio Público y el Plan de Drenaje Sostenible en la conformación

de una infraestructura verde urbana<sup>8</sup>, conformada por espacios y elementos públicos y privados naturales y artificiales funcionalmente conectados, que ofrezca servicios ecosistémicos orientados principalmente a la gestión del riesgo, el paisaje urbano, la recreación y la protección de la biodiversidad.



Fuente: <http://ec.europa.eu/environment/nature/ecosystems/docs/GI-Brochure-210x210-ES-web.pdf>



En los procesos de urbanización y construcción en el suelo urbano y de expansión urbana se deberán incorporar medidas de urbanismo y construcción sostenible, mediante medidas de inmediata implementación y otras de implementación posterior, en el marco de una reglamentación específica que se adopte en el Municipio.

A la entrada en vigor del presente Plan, en agrupaciones y proyectos con área mayor a 800 m<sup>2</sup>, se deberán prever áreas que permitan la absorción del agua, libres de edificación y/o superficies impermeables, para favorecer la protección, cuidado y preservación de los espacios verdes públicos. Las áreas libres en cumplimiento de las normas de índices de ocupación deberán conservar al menos un 50% de su superficie permeable, ya sea mediante coberturas naturales o materiales artificiales que permitan la percolación.

<sup>8</sup> Sobre infraestructura verde, consultar Unión Europea (2014). Construir una infraestructura verde para Europa. Disponible en <http://ec.europa.eu/environment>

Se deberán prever también Prever mecanismos para el manejo de aguas lluvias para reducir la escorrentía superficial y la presión sobre los canales de agua, según los porcentajes de absorción establecidos en la Estructura Biofísica.

La administración municipal expedirá además un código de urbanismo y construcción sostenible para el Municipio de Montería articulado con el plan del Sistema de Drenaje Sostenible, el cual establecerá los parámetros y condiciones de cumplimiento de los proyectos de como mínimo las siguientes acciones orientadas a la mitigación de los efectos del cambio climático por los asentamientos y actividades humanas:

- a. Porcentaje mínimo de retención de escorrentía superficial por aguas lluvias, período de retorno para su cálculo, que no podrán ser inferiores a los establecidos por el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS).
- b. Mecanismos para la reutilización de aguas y para la retención y absorción de lluvias, incluidas superficies permeables, sistemas sostenibles de infiltración y sistemas de almacenamiento de lluvias y reutilización de aguas. Asimismo, mecanismos de apoyo para el control de eventos pico de inundación o encharcamiento en proyectos urbanísticos, como parques inundables, pondajes o lagunas de amortiguación.
- c. Medidas pasivas para la reducción de efectos de isla de calor y aumento de la eficiencia energética en las edificaciones, como fachadas y cubiertas verdes.
- d. Mecanismos de medición, monitoreo y control del cumplimiento de las acciones
- e. Incentivos urbanísticos para la incorporación de medidas activas para la reducción de generación de Gases de Efecto Invernadero (GEI) y Sustancias Agotadoras de la Capa de Ozono (SAO), en especial por sistemas de enfriamiento, en nuevas edificaciones y urbanizaciones, y su implementación gradual en edificaciones existentes, como estrategias tipo distritos térmicos<sup>9</sup> que se desarrollen a nivel de la edificación, mediante sistemas y redes internas, y también a nivel de la urbanización mediante redes y equipamientos comunales o públicos.
- f. Incentivos urbanísticos por incorporación y cumplimiento de acciones de adaptación al cambio climático, los cuales podrán permitir el aumento hasta de un (1) punto de edificabilidad, o su equivalente en mayores alturas, y/o la reducción de cargas urbanísticas en hasta un 20%.

#### 1.2.7.6 Tipologías de las edificaciones

Para precisar la norma volumétrica de las Unidades de Planificación UDP, se determinarán las condiciones de altura, aislamiento hacia predios vecinos, aislamiento entre edificaciones,

<sup>9</sup> Al respecto, consultar las publicaciones de la Unidad Técnica Ozono del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en particular el proyecto piloto Distrito Térmico La Alpujarra de EPM, en <http://www.minambiente.gov.co/index.php/component/content/article/539-plantilla-asuntos-ambientales-y-sectorial-y-urbana-sin-galeria-40#publicaciones>

retrocesos, remates, ocupación y demás aspectos para cada uno de los tratamientos y sus modalidades, teniendo en cuenta dos principios:

- a. Conformar un paisaje urbano armónico, que permita la diversidad, pero a la vez la continuidad del perfil vial y la visibilidad y seguridad del espacio público.

Esto se refiere a procurar una paramentación adecuada según los usos, en la cual se permitan retrocesos y áreas libres en los primeros pisos cuando se trate de edificaciones con aglomeración de público, y una continuidad en la fachada cuando se trate de usos de bajo impacto, como los residenciales.

A la vez, que se promueva el concepto de fachadas activas<sup>10</sup> en los primeros pisos, de modo que exista una relación directa entre los predios privados y la calle, que brinde mayor seguridad, visibilidad y apropiación al espacio público. En tal sentido, los pisos destinados a parqueadero público o privado en primer piso o pisos superiores, deberán prever un manejo de fachada que evite la generación de culatas y cerramientos sobre el espacio público, por lo cual se promoverá la localización de usos útiles de las edificaciones hacia las fachadas, y la utilización de materiales de recubrimiento o fachadas verdes.

Finalmente, un manejo de alturas que esté acorde con el tamaño de la vía. En tal sentido, la reglamentación de las UDP definirá dimensiones de antejardines y voladizos, cuando a ellos haya lugar, que respondan al ancho del perfil vial y no al tamaño del lote, de forma que los elementos arquitectónicos vinculados al espacio público apoyen la conformación del recinto de la calle.

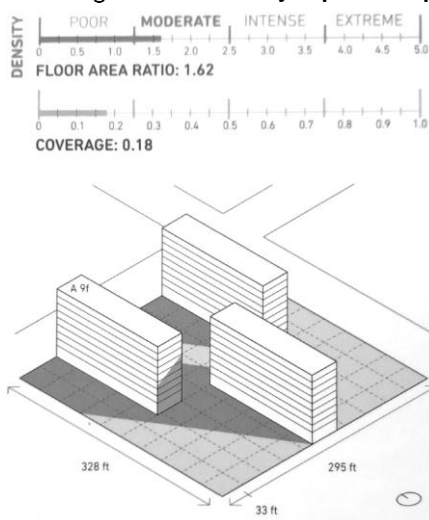
- b. Facilidad para implementar medidas de urbanismo y construcción sostenible, que promuevan la permeabilidad del suelo siempre que sea posible, la reducción de escorrentías, el confort térmico en el espacio público y la reducción de consumos de energía.

Un aspecto relevante en la reglamentación de las UDO es la definición de índices de ocupación que progresivamente sean menores, a medida que aumenta la altura, y previsiones para la disposición de las edificaciones que incentive la reducción de exposición de las fachadas al sol (reduciendo así el consumo energético para enfriamiento) y promueva la circulación de viento.

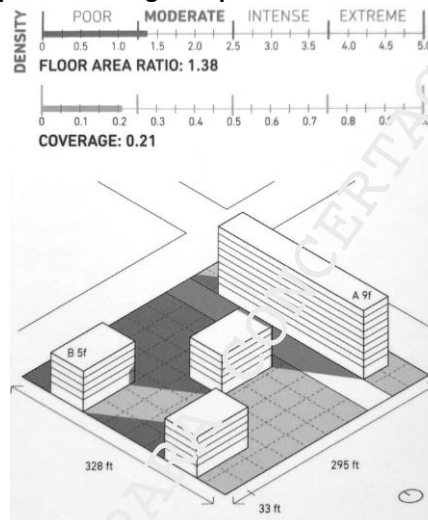
Los siguientes ejemplos muestran diversos grados de exposición al sol y de ocupación del suelo.

<sup>10</sup> Al respecto de fachadas activas, ver manuales de diseño urbano de NACTO, mencionados en la sección del Sistema de Movilidad del componente urbano, del presente Documento Técnico de Soporte.

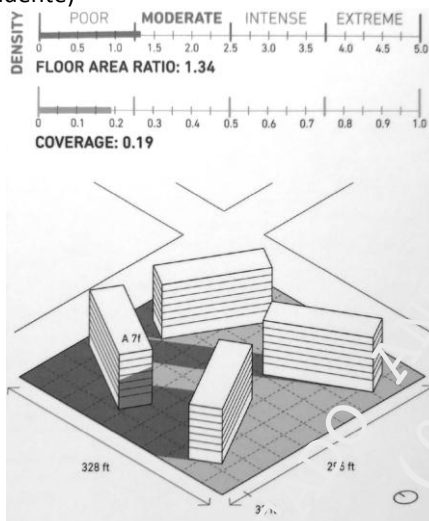
Figura 21. Ejemplos de tipologías de implantación según exposición al sol



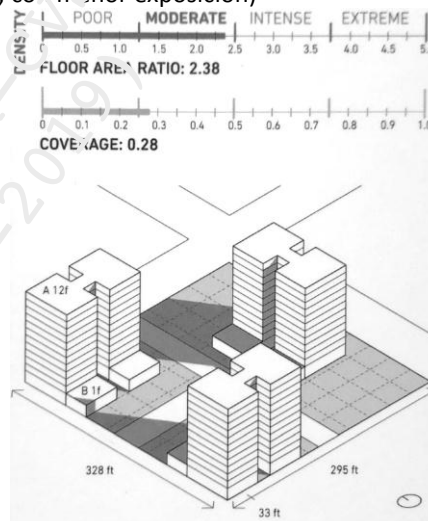
Ejemplo: Baja ocupación y alta exposición al sol (notar que las fachadas largas tienen vista al oriente y occidental)



Ejemplo: Baja ocupación y exposición media de fachadas al sol (notar las fachadas con vistas al norte y sur, con menor exposición)

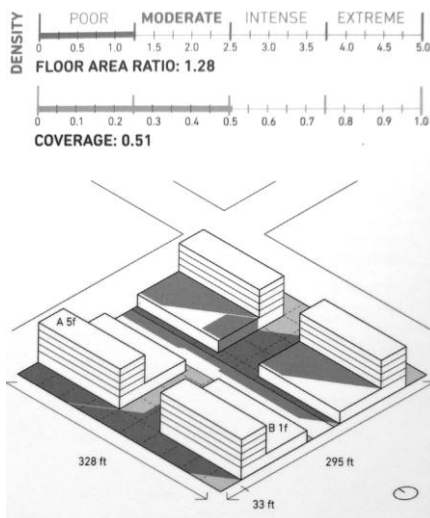


Ejemplo: Baja ocupación y exposición alta de fachadas al sol (notar que la disposición en diagonal de las fachadas aumenta la exposición)

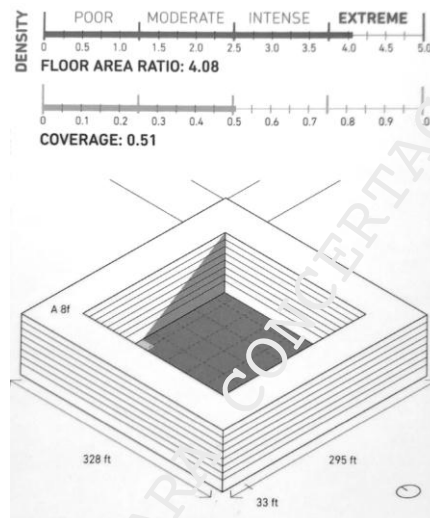


Ejemplo: Media ocupación y exposición baja de fachadas al sol (notar que hay más fachadas con vistas al norte y sur, menos expuestas)





Ejemplo: Alta ocupación y exposición alta de fachadas al sol (notar la disposición de frente al sol de todas las fachadas)



Ejemplo: Alta ocupación y exposición media al sol (notar que hay la misma cantidad de fachadas expuestas al oriente y occidente como al norte y sur)

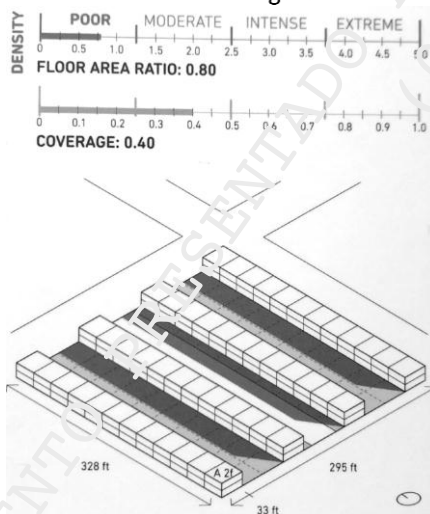
Fuente: a+t (2017) 50 Urban Blocks

Se determinan cuatro tipologías que guiarán la reglamentación volumétrica de las UDP<sup>11</sup>:

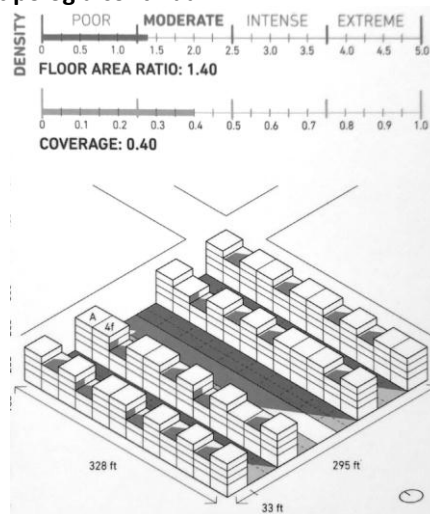
- Tipología Continua: Es la edificación que se adosa a otras por sus costados laterales y respeta su aislamiento posterior. Ejemplo:

Figura 22.

Ejemplos de tipología continua

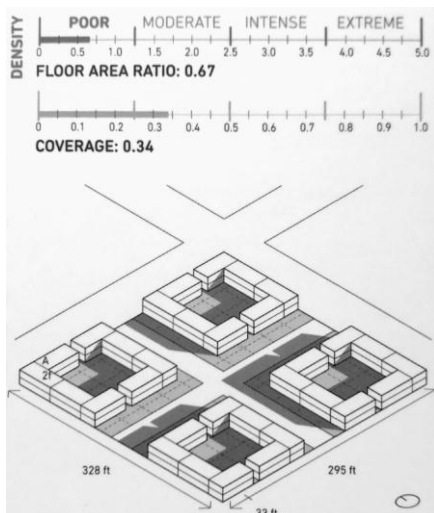


Ejemplo: Vivienda unifamiliar o bifamiliar continua, bajo sistema de loteo

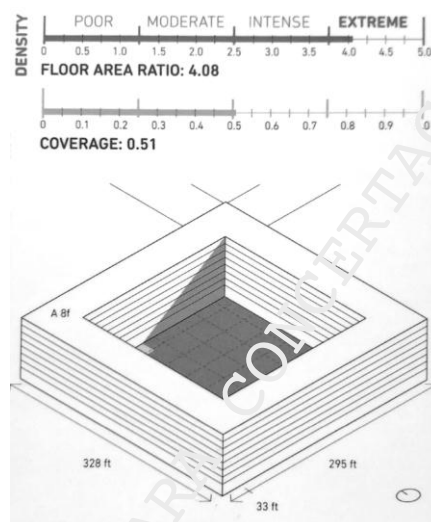


Ejemplo: Multifamiliar o en altura continua, bajo sistema de loteo

<sup>11</sup> Tipologías basadas en las definiciones del Decreto 0212 de 2014, POT de Barranquilla.



Ejemplo: Vivienda unifamiliar o bifamiliar continua, bajo sistema de agrupación o de loteo



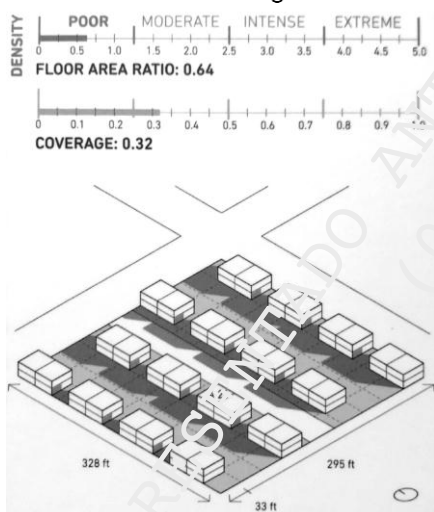
Ejemplo: Multifamiliar o en altura continua, bajo sistema de agrupación o de loteo

Fuente: a+t (2017) 50 Urban Blocks

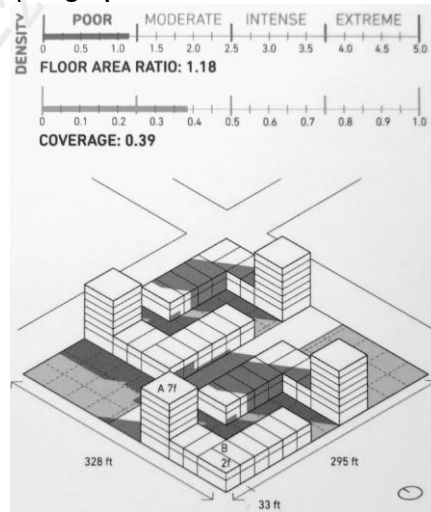
- Tipología Pareada: Es la edificación que se adosa por uno de sus linderos al predio o edificación colindante y en el lindero opuesto se exige aislamiento lateral, conservando siempre el aislamiento posterior. Ejemplo:

Figura 23.

Ejemplos de tipología pareada



Ejemplo: Vivienda unifamiliar o bifamiliar pareada, bajo sistema de loteo o agrupación



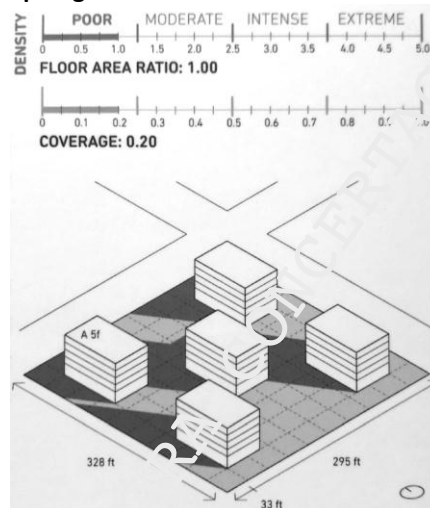
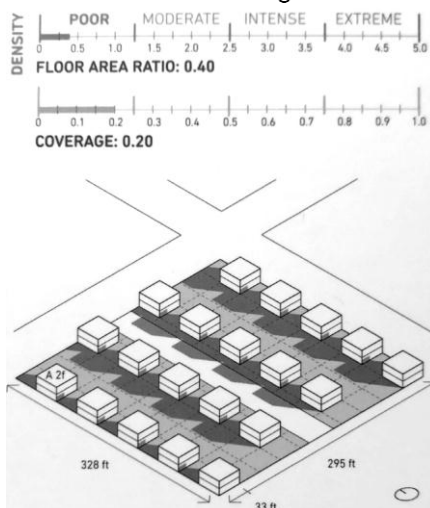
Ejemplo: Multifamiliar (A) y unifamiliar (B) pareada, bajo sistema de loteo o agrupación

Fuente: a+t (2017) 50 Urban Blocks

- Tipología Aislada: Es la edificación que respeta los aislamientos laterales y posteriores respecto de los linderos del predio por todos sus costados. Ejemplo:

Figura 24.

**Ejemplos de tipología aislada**



Ejemplo: Vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada, bajo sistema de loteo o agrupación

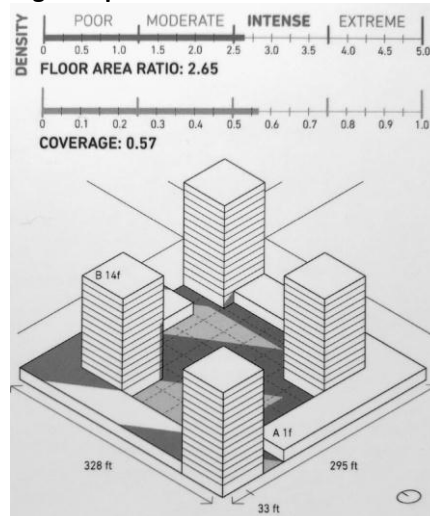
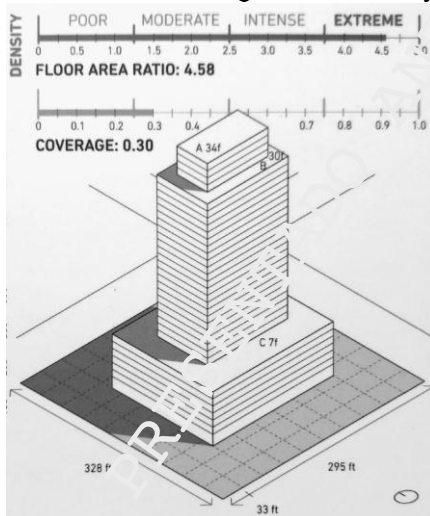
Ejemplo: Multifamiliar o en altura aislada, bajo sistema de loteo o agrupación

Fuente: a+t (2017) 50 Urban Blocks

- Tipología en Plataforma. Corresponde a la edificación que en sus dos a tres primeros pisos posee construcción adosada a los predios colindantes por sus linderos laterales, respetando el aislamiento posterior, y desde el tercer o cuarto piso prevé aislamientos laterales y posteriores. Ejemplo:

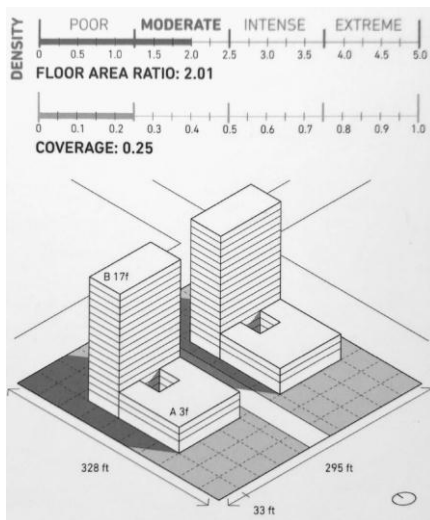
Figura 25.

**Ejemplos de tipología en plataforma**

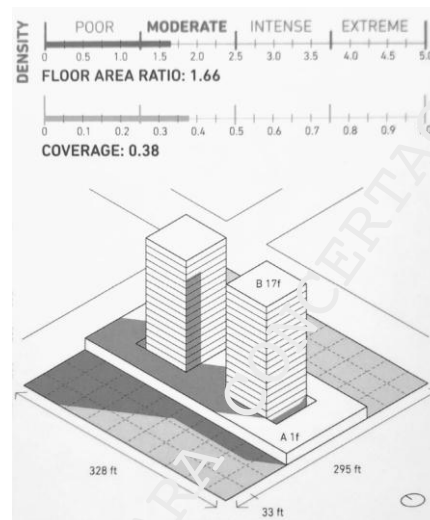


Ejemplo: Multifamiliar o en altura en plataforma (1 edificio por manzana)

Ejemplo: Multifamiliar o en altura en plataforma (2 a 4 edificios por manzana)



Ejemplo: Multifamiliar o en altura en plataforma (2 edificios por manzana, o en agrupación)



Ejemplo: Multifamiliar o en altura en plataforma (1 a 2 edificios por manzana)

Fuente: a+t (2017) 50 Urban Blocks

#### 1.2.7.7 Restricción aeronáutica

Las nuevas edificaciones y estructuras que pretendan desarrollarse o las que pretendan ampliar su altura en las superficies de despeje o aproximación alrededor del aeropuerto, deberán contar previamente con concepto técnico emitido por la Aerografía Civil para determinar la incidencia de la construcción y las restricciones de altura de conformidad con el Plan Maestro aeroportuario vigente.

La administración municipal, mediante ficha normativa, podrá reglamentar las restricciones de uso del suelo en el área más próxima a las pistas, en donde los niveles de ruido sean incompatibles con las actividades residenciales. Asimismo, podrá regular la altura de las edificaciones en las áreas de despeje y de aproximación al Aeropuerto, en coordinación con la Unidad Administrativa de Aeronáutica Civil.

El área de restricción por aproximación aeronáutica vigente al momento del presente Plan, se señala en la sección de lineamientos para áreas de actividad urbana integral en expansión.

#### 1.2.7.8 Equipamiento comunal privado

En proyectos mediante el sistema de agrupación, en edificaciones multifamiliares de usos residenciales con más de cinco (5) unidades de vivienda o que sean de uso comercial, servicios, industrial, institucional que cuenten con más de 800 metros cuadrados de construcción y que compartan áreas comunes, se deberá prever equipamiento comunal privado, así:

1. Uso Residencial: Doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>) por cada lote o unidad de vivienda que se contemplen en el conjunto.
2. Usos diferentes al Residencial: Doce (12) metros cuadrados por cada ciento veinte (120) metros cuadrados de lotes privados del proyecto.



En todos los casos, del total de equipamiento comunal privado resultante se destinará como mínimo el 30% para zonas recreativas y de encuentro, y el 15 % para servicios comunales y áreas administrativas; el porcentaje restante se destinará para estacionamientos de visitantes y zonas de circulación internas requeridas para garantizar la integración de zonas del proyecto.

Se excluyen de la exigencia de equipamiento comunal privado los usos dotacionales de carácter público.

#### 1.2.7.9 Antejardines

Las dimensiones de antejardines serán establecidas por las UDP y el decreto reglamentario del tratamiento de desarrollo, para lo cual deberán tener en cuenta las siguientes condiciones especiales:

1. En tratamiento de conservación, se regirá por la tipología original de la edificación o la predominante de manzana determinada por los bienes de interés cultural existentes.
2. En Equipamientos sociales, la dimensión del antejardín deberá permitir la circulación y aglomeración de personas e integración al espacio público.
3. En tratamiento de consolidación urbanística, prevalece la norma original de la urbanización.
4. En tratamiento de mejoramiento integral, cuando el acto de legalización no previó antejardines, las UDP definirán la dimensión del antejardín.
5. En el resto de los tratamientos, la dimensión del antejardín dependerá del ancho del perfil vial. No se exigirá antejardines contra parques ni contra franjas de control ambiental de las vías.
6. En el área de antejardín se podrán disponer soluciones de acceso a los predios, zonas de ascenso y descenso y carlobbys. En ningún caso podrán ocupar espacio público, andenes o vías y tendrán la inclinación máxima y anchos establecidos por la norma técnica. Las soluciones de acceso o ascenso y descenso no podrán alterar el nivel del andén ni generar ningún tipo de afectación sobre la continuidad del espacio público.
7. Cuando la licencia de urbanismo o acto de legalización no contemple antejardín, el inicio de la rampa deberá retroceder un (1) metro con respecto al paramento de construcción.
8. No se podrán cubrir de manera permanente ni se podrán ocupar con construcciones ni con semisótanos. Los semisótanos deberán construirse dentro de la línea de paramento de la construcción.
9. En áreas de actividad de Ejes Múltiples y Zonas de Actividad Económica dentro de las Áreas de Actividad Residencial, los antejardines podrán albergar usos temporales. Para el efecto, la Administración municipal reglamentará el uso de antejardines y los incentivos para su articulación funcional o cesión al espacio público en el marco regulatorio de aprovechamiento económico del espacio público. Se podrá ceder la zona de antejardín, siempre que este sea mayor a 3 m. a cambio de un piso de altura, siempre 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, regulado por la Administración municipal.

#### 1.2.7.10 Accesos

Los accesos vehiculares a edificaciones deberán iniciar a menos de 15 metros con respecto al punto de terminación de la curva de sardinel de la esquina más próxima.

Se deberá asegurar el acceso por vías locales o secundarias. Cuando el predio sólo cuente con linderos sobre vías arteriales, se deberá prever el acceso por la vía de menor jerarquía o calzada de servicio.

#### 1.2.7.11 Pisos destinados a parqueo y tratamiento de fachadas activas

En las edificaciones destinadas como uso principal a vivienda u oficinas, no se contabilizarán dentro de la altura permitida ni dentro de los índices de construcción, hasta dos pisos, siempre y cuando estos se destinen a servicios comunales y/o parqueo. En estos dos pisos se podrán combinar zonas comunes con áreas vendibles sin contar en la altura, siempre que los usos vendibles no superen el 30% del área del piso.

En los usos comerciales, dotacionales, de servicios y de comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto, los pisos destinados a parqueo contarán dentro de la altura.

Todo piso por encima del nivel de terreno que albergue parqueaderos, ya sea en edificaciones destinadas exclusivamente a este servicio o en edificios para otros usos que incorporen parqueaderos públicos y/o privados, deberá asegurar un manejo de fachada que minimice el impacto negativo en el paisaje. Toda fachada visible desde el espacio público deberá generar un tratamiento en los pisos de parqueo que mime el estacionamiento, como celosías, fachadas verdes o usos con fachada o ingresos, que cubra al menos el 60% de la superficie.

Por ningún motivo se permitirá la entrega de proyectos con culatas en obra negra. Los propietarios y constructores de los proyectos son responsables por el cumplimiento del acabado de culatas por todos los costados que así lo requieran.

#### 1.2.7.12 Altura de entrepiso

Para efectos de la aplicación de la norma de alturas de edificaciones y aislamientos laterales, la altura máxima de piso entre placas, medidos entre sus afinados superiores, o entre placa y cubierta inclinada se contabilizará en 3.80 metros para usos diferentes al residencial y 3.50 metros para uso residencial. Los niveles que superen esta altura se contabilizarán como piso. La altura libre entre placas será como mínimo de 2.40 metros.

Los tanques de agua, cuartos de máquinas y otros elementos de remate de las edificaciones deberán estar de acuerdo con la solución y volumetría general de la edificación. Las áreas de estos elementos no sumarán el área construida ni se tendrán en cuenta para la altura de la edificación.

#### 1.2.7.13 Condiciones de habitabilidad

Las edificaciones, sin importar su uso, deberán garantizar la salubridad de sus espacios interiores, en especial los destinados a permanencia de personas, y el cumplimiento de las normas técnicas para atención a usuarios, accesibilidad universal y seguridad y salud en el trabajo.

Todos los espacios habitables de las viviendas, equipamientos de educación y bienestar deberán tener ventilación e iluminación natural por fachadas, patios o aislamientos, nunca por las culatas; cuando esta ventilación e iluminación no sea posible en baños, cocinas, auditorios o similares, se deberán desarrollar medidas de ventilación mecánica e iluminación artificial adecuadas.

El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por 15 m<sup>2</sup>, lo cual será verificado por los curadores urbanos en el trámite de licencias de construcción.

#### 1.2.7.14 Cerramientos

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.

En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.

En el tratamiento de conservación, los cerramientos deberán conservar la tipología, material y valores patrimoniales originales del inmueble.

Los cerramientos de carácter temporal se podrán realizar únicamente en predios sin urbanizar o edificar. Los cerramientos temporales se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.

#### 1.2.7.15 Otras normas generales para el proceso de urbanización o reurbanización

Todos los proyectos deben asegurar continuidad del trazado urbano, atendiendo en todo caso las normas sobre tamaños y frentes máximos de manzana, así como el trazado de la malla vial principal de la ciudad en suelo urbano y de expansión, y los resultados de los estudios de tránsito que sean aplicables según los usos del suelo previstos. Estos estudios de tránsito no podrán eximir de la obligación de cumplimiento de las normas sobre conformación de manzanas ni la continuidad de la malla vial arterial y colectora.

#### 1.2.7.16 Obligaciones generales del urbanizador

En proyectos de desarrollo o renovación que involucren la obtención de licencias de urbanización, o que siendo licencias de construcción involucren intervenciones sobre espacio público, el urbanizador o constructor responsable deberá asegurar el diseño, construcción y dotación de las cesiones públicas para parques; la adecuación y empedrado de las cesiones públicas para equipamientos; el diseño, construcción y señalización de todas las vías locales e intermedias

incluidas en el correspondiente desarrollo urbanístico (incluyendo andenes, sardineles, calzadas, separadores y demás elementos que conformen los perfiles viales); construir las redes locales de servicios públicos de conformidad con los lineamientos de las empresas de servicios públicos, y las demás que le correspondan de conformidad con el presente Acuerdo y la normatividad nacional, en particular el decreto 1077 de 2015.

#### 1.2.7.17 Procedimiento de entrega de cesiones urbanísticas

Todo urbanizador responsable de las licencias correspondientes, deberá hacer entrega material y jurídica de las zonas de cesión urbanística. Las obras de estas cesiones deberán ser recibidas materialmente mediante acta expedida por la entidad responsable de la administración y mantenimiento de dichas áreas según su tipo, y posteriormente deberán ser escrituradas al Municipio, para que ingresen al inventario de bienes públicos municipales, según los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del decreto nacional 1077 de 2015.

Las áreas de cesión existentes al momento de entrada en vigor del presente Plan, de proyectos ejecutados y con licencias de urbanización que ya no estén vigentes, y que no hayan sido escrituradas al Municipio, tendrán un plazo máximo de 3 años para regular su situación mediante entrega física y escrituración, luego de lo cual la Administración podrá decretar la condición resolutoria de la licencia de urbanización, según lo señalado en el artículo 2.2.6.1.4.6 del decreto nacional 1077 de 2015.

En el decreto reglamentario del tratamiento de desarrollo se detallará el procedimiento para la entrega de cesiones urbanísticas, el cual permitirá también la entrega anticipada de zonas de cesión según el artículo 2.2.6.1.4.8 del decreto nacional 1077 de 2015, así como la entrega parcial de cesiones según la ejecución de etapas urbanísticas según la licencia de urbanización o el proyecto urbanístico general.

#### 1.2.7.18 Cargas generales y locales.

De conformidad con el Decreto 1077 de 2015 y la norma que lo adicione, complemente o sustituya, se consideran cargas del desarrollo urbanístico las siguientes:

##### 1. Cargas generales:

- a. Suelo y adecuación de elementos de la estructura ecológica principal
- b. Suelo y adecuación de áreas en riesgo no mitigable
- c. Suelo y construcción de la malla vial arterial
- d. Suelo y construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios
- e. Compensaciones a los propietarios de inmuebles de interés cultural

##### 2. Cargas locales:

- a. Suelo y construcción de la malla vial local e intermedia
- b. Suelo y dotación de las zonas de cesión pública obligatoria para parques y equipamientos
- c. Suelo y construcción de las redes secundarias y locales de servicios públicos domiciliarios
- d. Costos de gestión del plan parcial

Para facilitar la participación en el financiamiento de las cargas generales, el presente Acuerdo establece los aprovechamientos urbanísticos básicos y adicionales. La Administración Municipal, en un plazo máximo de seis (6) meses posteriores a la expedición del presente Plan, modificará el decreto 0347 de 2017, en el marco del Acuerdo 013 de 2017, con el fin de adecuarlo a las disposiciones contenidas en el presente Plan para los diferentes tratamientos urbanísticos.

#### 1.2.7.19 Urbanización en zonas de amenaza alta o media o en condición de amenaza.

En virtud del artículo 2.2.2.1.3.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el desarrollo en suelos zonificados en amenaza alta y media, o en condición de amenaza, se condiciona a la realización de estudios de detalle. Estos estudios estarán a cargo del gestor y/o promotor y/o urbanizador dentro de los planes parciales o licencias de urbanización. El suelo que se determine en amenaza no mitigable mediante estos estudios, podrá adecuarse como parque inundable, en proporción de 1 a 2, hasta máximo 30% de la obligación.

### 1.2.8 UNIDADES DE PLANEAMIENTO UDP

Las unidades de planeamiento deberán precisar los usos, intensidades de usos, tratamientos y modalidades de tratamientos al interior del ámbito que lo integran siendo adoptados mediante Decreto expedido por el Alcalde de Montería.

La reglamentación de las UDP atenderá los siguientes principios:

- Promover la mezcla de usos de manera sostenible, habilitando la posibilidad de localizaciones de usos estratégicos mediante medidas de mitigación de impactos.
- Establecer normas volumétricas que propendan por consolidar el paisaje urbano y a la vez permitir la densificación y renovación sobre los sectores y ejes de mayor potencial y capacidad de soporte del territorio, para consolidar una imagen moderna de ciudad.
- Definir índices de edificabilidad que propendan por generar mayores áreas libres, lo que se traduce en reducir los índices de ocupación a mayores alturas para generar cesiones y áreas verdes comunales

Las UDP desarrollarán los siguientes contenidos:

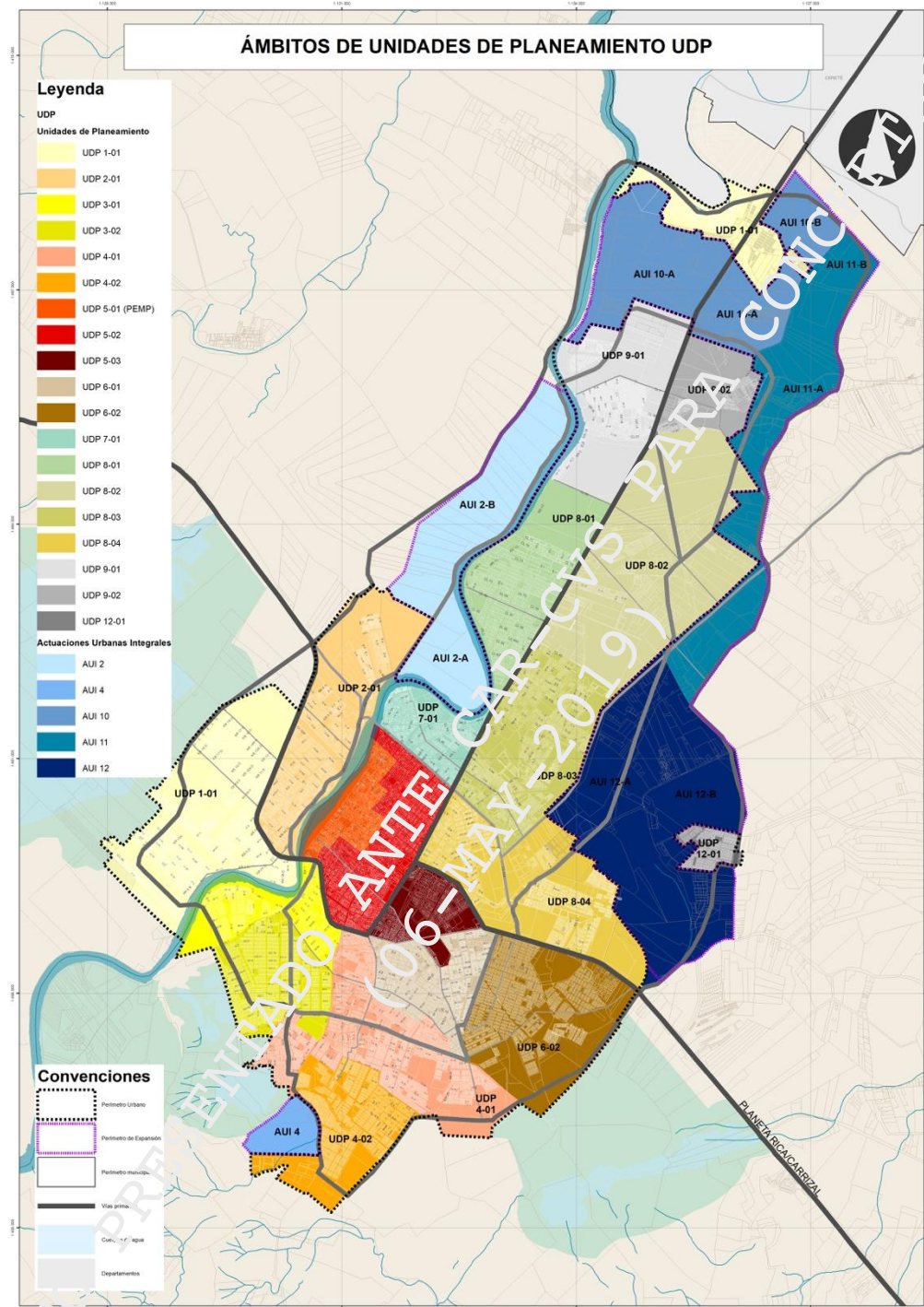
- Recoger y articularse con las disposiciones generales del POT.
- No podrán modificar el modelo de ocupación ni las políticas, objetivos y estrategias. No podrán redelimitar el suelo de protección, salvo que se derive de actos específicos de declaratoria o acotamiento expedidos por la autoridad ambiental.

- La precisión de la delimitación de modalidades de tratamientos y de áreas de actividad, según las condiciones urbanísticas reales de los territorios, mediante un diagnóstico específico que justifique tal necesidad. No podrán crear nuevos tratamientos o modalidades ni áreas de actividad o zonas distintas a los definidos en el POT. Tampoco podrán reducir los porcentajes mínimos de cargas urbanísticas o las exigencias de aportes las condiciones mínimas para el cumplimiento de los mismos, frente a los planteados en el presente POT
- La precisión de las normas de edificabilidad, volumetría y mezcla de usos mediante sectores normativos, sin que en caso alguno se modifiquen los coeficientes de edificabilidad asignados en el POT ni el régimen de cargas, cesiones y demás definiciones contenidas en el Acuerdo.
- Definir Las normas de mezcla de usos por áreas de actividad mediante sectores normativos y la exigencia de estacionamientos por usos bajo los mismos principios definidos en el POT.
- En las UDP con áreas en tratamiento de desarrollo y para el suelo de expansión, la precisión de la estructura urbana principal que definirá las reservas de infraestructura, así como establecer una delimitación indicativa de planes parciales.
- En los ámbitos con Actuaciones Urbanas Integrales, los macro-proyectos harán las veces de UDP definiendo, además de lo anterior, los elementos de cargas generales que se obtendrán mediante instrumentos de gestión y financiación y los mecanismos de reparto.

Las Unidades de Planificación vigentes al momento de expedición del presente Plan, deberán ser sustituidas por nuevas mediante decretos, los cuales podrán englobar los ámbitos determinados de las Unidades vigentes.



**Plano 1. Delimitación de unidades de planeamiento urbanas**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart

### 1.2.9 ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES

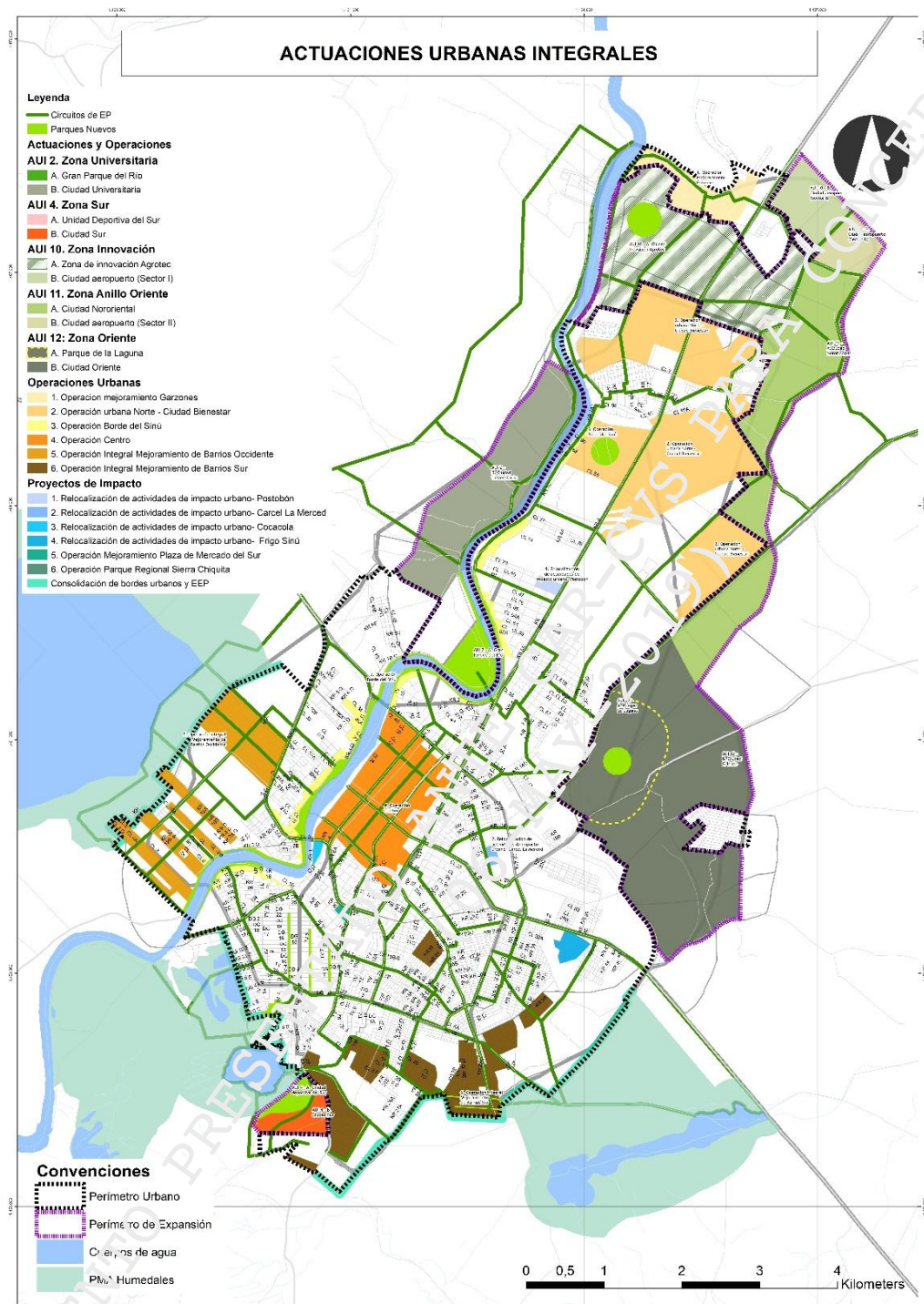
En desarrollo del presente POT se formularán cinco Actuaciones Urbanas Integrales para expansión, los cuales podrán precisar su ámbito y subdividirse para su formulación, así:

| Polígono   | Nombre                       | Descripción  | Área (m <sup>2</sup> ) | Área (ha.) |
|--|------------------------------|--|------------------------|------------|
| <b>2</b><br><br><b>(futura<br/>extensión de<br/>la Comuna 2)</b> | <b>Zona universitaria</b>    |  |                        |            |
|  | 2-A Gran Parque del río      | Desarrollo de un gran nodo de parque-dotacional en mínimo el 40% del área del subpolígono 2-A, colindando con el río, prolongación de la Cra. 2 y proyecto inmobiliario en el resto del subpolígono. Dicho parque y las vías públicas que se generen se considerarán cargas de las actuaciones urbanísticas.<br>Este nuevo parque se clasifica como expansión para ser generador de derechos de edificabilidad y receptor de cumplimiento de cargas urbanísticas mediante la actuación urbana integral.<br>Este parque incluirá la generación de equipamientos sociales y de servicios básicos de gran escala.   | 378.289                | 38         |
|  | 2-B Ciudad Universitaria     | Para vivienda y usos mixtos. Se incentiva la localización de equipamientos de educación, recreación y actividades de investigación. Las cargas urbanísticas de esta Actuación se podrán generar parcialmente en el Gran parque del río   | 2.314.298              | 231        |
| <b>4</b><br><br><b>(futura<br/>extensión de<br/>la Comuna 4)</b> | <b>Zona sur</b>              |  |                        |            |
|  | 4-A Unidad Deportiva del Sur | Desarrollo de un nodo de parque-dotacional deportivo en el 40% del área del polígono 4 la AUI, hacia Sierra Chiquita para apoyar la conformación del borde urbano, continuidad del anillo vial externo y conectividad de espacio público mediante los circuitos peatonales.  | 2.314.298              | 231        |
|  | 4-B Ciudad Sur               | Para vivienda y usos mixtos. Se incentiva la localización de equipamientos colectivos. Las cargas urbanísticas de esta Actuación se podrán generar parcialmente en la nueva unidad deportiva del Sur.<br>La Actuación urbana integral definirá las condiciones para este cumplimiento.   | 2.314.298              | 231        |
| <b>10</b><br><br><b>(futura<br/>Comuna 10)</b>                   | <b>Zona innovación</b>       |  |                        |            |
|  | 10-A Ciudad Innovación       | Se orienta a la localización de equipamientos y actividades de investigación, desarrollo, logística, economía naranja y agroindustria, para conformar a futuro la agrópolis de Montería. Su desarrollo mediante planes parciales se planeará mediante la formulación de una AUI.<br>Se conformará un corredor que dé continuidad al eje múltiple urbano sobre la Av. Circunvalar, en el cual se privilegiará la localización de usos de alta jerarquía mediante incentivos de norma urbanística.<br>Al interior, se conformarán proyectos de usos mixtos y/o de vivienda.<br>Se deberá procurar la conformación de un parque de escala urbana de al menos 15 hectáreas, resultante del traslado de cargas para espacio público de los planes | 3.468.222              | 347        |

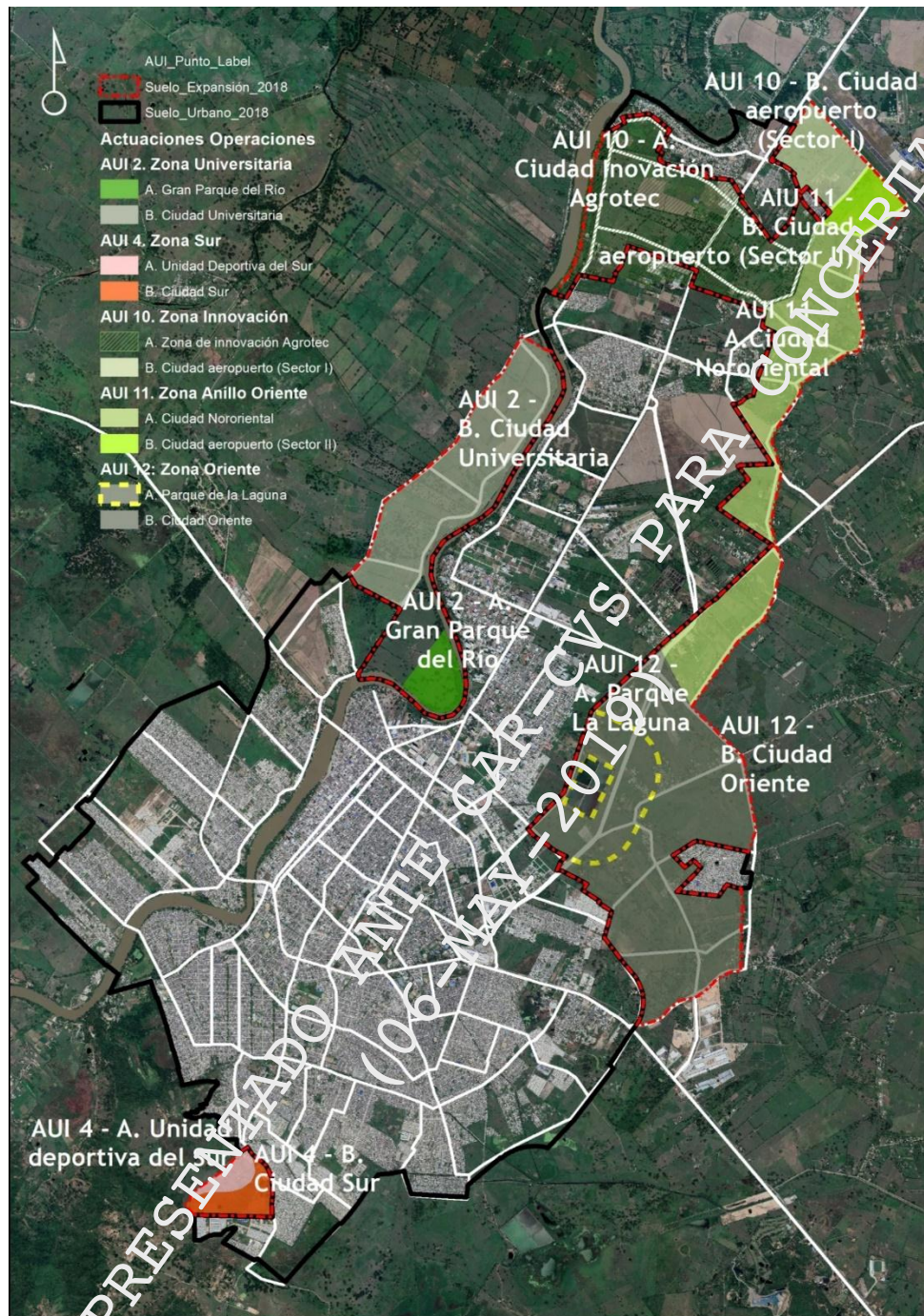
|                               |                                     |  |                   |              |
|-------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------|--------------|
|                               |                                     | parciales del polígono, cuya localización indicativa se señala en este DTS.<br>Asimismo, en los planes parciales se deberá garantizar la generación de las vías y sistema de espacio público señalados en la cartografía del presente POT.   |                   |              |
|                               | 10-B Ciudad Aeropuerto (1° sector)  | Se localiza en el área de influencia aeroportuaria en la cual se restringe la localización de viviendas y equipamientos colectivos que se vean afectados por la emisión de ruido, así como las alturas que afecten las labores de aproximación.<br>Se destina a la conformación de usos logísticos, industriales y equipamientos básicos compatibles con la proximidad al aeropuerto   | 671.015           | 67           |
| <b>11</b>                     | <b>Zona anillo vial nororiental</b> |  |                   |              |
| <b>(futura<br/>Comuna 11)</b> | 11-A Ciudad nororiental             | Se define entre el área urbana y el nuevo anillo vial, para contener el crecimiento de la ciudad hacia las áreas productivas rurales del distrito de riesgo de Mocarí.<br>Destinado a vivienda y usos mixtos. Se incentiva la localización de equipamientos sociales   | 3.009.981         | 301          |
|                               | 11-B Ciudad Aeropuerto (2° sector)  | Se localiza en el área de influencia aeroportuaria en la cual se restringe la localización de viviendas y equipamientos colectivos que se vean afectados por la emisión de ruido, así como las alturas que afecten las labores de aproximación.<br>Se destina a la conformación de usos logísticos, industriales y equipamientos básicos compatibles con la proximidad al aeropuerto   | 376.664           | 38           |
| <b>12</b>                     | <b>Zona oriente</b>                 |  |                   |              |
| <b>(futura<br/>Comuna 12)</b> | 12-A Parque de la Laguna            | Área de expansión oriental entre la ciudad y Villa Cielo. Se orienta a ordenar el crecimiento oriental hasta Villa Cielo, proveer el nuevo parque alrededor de la PTAR y generar usos mixtos y de vivienda.<br>Se permite la localización de industria y servicios de mediano impacto hacia el sector industrial suburbano, según lo defina la AUI.  | 1.262.931         | 126          |
|                               | 12-B Ciudad Oriente                 | Se orienta a proveer el nuevo parque alrededor de la PTAR de conformidad con el proyecto que se diseñe por parte de la Administración y Proactiva, el cual establecerá el cronograma y mecanismos de implementación. La administración podrá emplear los instrumentos de gestión señalados en el presente POT para obtener el suelo y financiar las obras.<br>Las áreas que se liberen y no sean requeridas para el proyecto del parque se podrán desarrollar con usos mixtos y vivienda según la norma de usos del área de actividad urbana integral del polígono 12-A.<br>En todo caso, se deberá dar cumplimiento a la norma técnica RAS. | 4.327.337         | 433          |
| <b>Total</b>                  |                                     |  | <b>20.437.333</b> | <b>2.044</b> |



La delimitación indicativa de los macroproyectos para unidades de actuación urbanística es la siguiente:







Fuente: Consultoría DyGT Walmart

### 1.2.13 TRANSICIÓN NORMATIVA

Las UDP adoptadas seguirán vigentes dentro de los ámbitos de los tratamientos de consolidación y mejoramiento integral hasta tanto sean sustituidas por las nuevas reglamentaciones.



Para los tratamientos de desarrollo y renovación, con la entrada en vigor del nuevo POT se dará aplicación a la norma general contenida en el Acuerdo, la cual se podrá complementar mediante las nuevas UDP.

En todo caso, con la entrada en vigor del nuevo POT se entenderán derogados los decretos municipales que reglamentan los contenidos y procedimientos de planes parciales, planes de implantación, planes de regularización y manejo, los cuales se entienden sustituidos por la nueva norma del POT. Los planes de implantación y de regularización adoptados en debida forma seguirán vigentes durante un plazo máximo de 2 años, tiempo en el cual se podrá concretar la norma urbanística mediante licencias debidamente expedidas. Dichos planes de implantación y regularización que concreten sus derechos en los dos años siguientes a la adopción del POT, seguirán siendo el marco normativo aplicable en dichos casos únicamente para las licencias de construcción en modalidades distintas a obra nueva. Las licencias de construcción en modalidad de obra nueva, las licencias de urbanización y reurbanización, deberán adecuarse a la nueva norma.

Los planes parciales adoptados y que cuenten con cronograma de ejecución están amparados por las reglas de transición normativa definidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Luego del vencimiento del plazo del cronograma, se entenderá que han perdido fuerza ejecutoria. Los planes parciales adoptados, que no cuenten con cronograma y no hayan iniciado su ejecución mediante licencias urbanísticas, tendrán un plazo de 3 años para dar inicio a su ejecución, luego de lo cual perderán fuerza ejecutoria.

### **1.2.11 EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS**

#### **1.2.11.1 Estacionamientos fuera de vía**

##### **○ Cuotas de Estacionamientos por uso.**

Para los usos urbanos de vivienda, comercio y servicios, industria y dotacionales se aplicarán como máximo las áreas para estacionamiento resultantes de multiplicar los índices previstos en la siguiente tabla por las áreas construidas del predio.

Índice multiplicador para estacionamiento según grupos de usos. Precisiones para tener en cuenta:

- Es de anotar que para efectos de calcular el índice de construcción no se tienen en cuenta las áreas que sólo han sido cubiertas parcial o totalmente, (es decir que no cuentan con construcciones permanentes).
- Para efectos de cubrir mayores necesidades de estacionamiento, o en usos específicos, o cuando se quieran hacer combinaciones de usos, es necesario realizar estudios de movilidad, los cuales además de demostrar la necesidad de los cupos adicionales cuantifique y precise las medidas correctivas a aplicar, las cuales estén destinadas a corregir o minimizar los efectos negativos causados en el entorno.

**Estudios de Movilidad:** En el proceso de formulación de instrumentos de planeación y de urbanismos nuevos o construidos que lo requieran, la Secretaría de Planeación realizará análisis de movilidad con información preliminar de las zonas aledañas donde se definan las necesidades y se

establezcan las cargas urbanísticas y las acciones de mitigación requeridas para que el sistema de movilidad y el sistema de espacio público construido funcionen adecuadamente, además el respectivo cronograma de ejecución, que serán exigibles a los interesados previo a la aprobación del instrumento o urbanismo.

#### **1.2.11.1.1 Generalidades:**

Atendiendo las disposiciones que dicta el Acuerdo 030 del 9 de agosto de 2017 “por medio del cual se establece el Plan Maestro de Estacionamientos y tarifas de estacionamiento en vía y fuera de vía en el centro y norte de la ciudad de Montería”, los estacionamientos fuera de vía pueden funcionar como públicos o privados radicando la diferencia principalmente en el usuario que presta el servicio.

- Los PRIVADOS vienen a ser aquellos cuyas áreas están destinadas a cubrir las necesidades propias de cada edificación y las que generen las actividades que se desarrollen en éstas; se consideran dentro de este grupo todos aquellos asociados a determinada edificación y destinados a los vehículos en viviendas, conjuntos residenciales, equipamientos, edificaciones comerciales y de oficinas, entre otros, con servicio gratuito para el usuario.
- Los PÚBLICOS, por su parte, son locales destinados principalmente a la prestación del servicio de estacionamiento de vehículos, a cambio de un pago por el mismo; su localización en zonas céntricas busca disminuir el impacto que genera el vehículo privado sobre la estructura vial de la ciudad. Ahora bien, aquellos estacionamientos asociados a un uso en una edificación determinada, pero que atienden requerimientos del público en general, deberán también cumplir las mismas especificaciones establecidas para todos los estacionamientos públicos fuera de vía.

De acuerdo con su posición en la superficie, los estacionamientos fuera de vía pueden ser en superficie, en altura o en subterráneo. Estos dos últimos, se puede decir que pueden tener más de un nivel para la prestación del servicio.

#### **1.2.11.2 Estacionamientos privados**

##### **1.2.11.2.1 Definición de Exigencia de estacionamientos por usos**

Los estacionamientos privados por uso se deben prever en el área que resulte de multiplicar el área del predio por el factor que se determine a partir de un análisis particular que realice la Secretaría de Planeación municipal en el año subsiguiente a la aprobación del presente POT.

##### **1.2.11.2.2 Condiciones de Estacionamientos**

- **Dimensiones de cupos para vehículos.**
  - Para autos: el ancho mínimo de un cupo será de 2,60 metros y un largo de 5,00 metros.
  - Las dimensiones de los estacionamientos destinados a vehículos que transportan personas con movilidad reducida serán 3,80 metros de ancho por 5.00 metros de largo, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.
  - Las dimensiones para los estacionamientos destinados a vehículos rígidos de carga o transporte de pasajeros de dos a cuatro ejes son 3.00 de metros de ancho por 12.50 metros de largo.
  - Las dimensiones para los estacionamientos destinados a vehículos tractocamiones o vehículos con semi-remolque o remolque, serán de 3.00 metros de ancho por 19.00 metros de largo.

- **Dimensiones de cupos para motocicletas.**
  - Las dimensiones mínimas de un cupo para motocicleta serán de 1,30 metros por 2,00 metros
- **Dimensiones de cupos para Bicicletas.**
  - El cupo para bicicleta tendrá como mínimo una dimensión de 1,20 por 1,80 metros.
- **Dimensión mínima de los pasillos de circulación vehicular.**
  - Las dimensiones mínimas requeridas para las zonas de circulación interna dependen del ángulo en el que se encuentren los cupos o cajones de estacionamiento y del sentido de circulación previsto para las mismas, por tanto, para cupos que se encuentran contruidos en un Angulo de 90° es necesario prever unos pasillos de mínimo 7,00 m de ancho, cuando se tenga doble sentido de circulación vehicular, y de 5,00 m de ancho para maniobra y un único sentido de circulación.
- **Circulación peatonal:**
  - La circulación peatonal se debe realizar a través de corredores peatonales ubicados detrás de los vehículos estacionados, es decir, a los lados del aislamiento o carril de circulación de los vehículos.

#### **1.2.11.2.3 Bahías de estacionamiento privadas**

Se podrán generar bahías de estacionamiento en predios privados siempre y cuando el acceso a estas no ocasione traumatismos en la vía pública, es decir, que las colas que se puedan formar en la maniobra de acceso y salida se sobrelleven al interior del área privada.

#### **1.2.11.2.4 Condiciones de acceso vehicular a predios**

Para todos los predios que hacen parte de la red de estacionamientos públicos, el espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble deberá garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen filas sobre la vía pública. Además, los accesos y salidas deben garantizar la continuidad y libre circulación de la red peatonal y del transporte no motorizado.

Los predios que, según licencias otorgadas con anterioridad, cuentan con accesibilidad a través de malla vial arterial, mantendrán esta accesibilidad mientras se conserven las condiciones otorgadas por la Licencia Original. Sin embargo, si la maniobrabilidad de estos, presenta conflictos en los flujos viales de la zona, la administración municipal podrá pedir ajustes que mejoren la circulación de las zonas.

#### **1.2.11.3 Estacionamientos públicos fuera de vía**

El Municipio de Montería en disposición de sus facultades, podrá prestar el servicio de estacionamientos públicos en aquellas zonas donde se demuestre a través de un estudio técnico que se realice en los próximos dos (2) años que se requiere una mayor oferta de parqueo. La alcaldía de Montería podrá disponer de los predios que actualmente posee para la construcción de parqueaderos, en aquellas zonas donde la alcaldía no disponga de predios, podrá adquirirlos para la construcción de parqueaderos.

Los estacionamientos públicos fuera de vía propiedad del municipio deberán cumplir con las especificaciones técnicas establecidas por el Plan Maestro de Movilidad (Acuerdo 030 de 2017). La

Alcaldía de Montería determinará el mecanismo y la figura jurídica para la construcción, y administración de los estacionamientos públicos fuera de vía propiedad del municipio.

## Listado de Figuras

|            |  |     |
|------------|--|-----|
| Figura 1.  | Estructura del Componente Urbano .....   | 5   |
| Figura 2.  | Modelo indicativo de manejo de perfiles viales, con canal renaturalizado, ciclorruta en calzada y arborización de zonas peatonales. .... | 10  |
| Figura 3.  | Esquema conceptual nuevo Nodo de parque dotacional Gran Parque del Río .....   | 13  |
| Figura 4.  | Proyectos de espacio público en suelo urbano.....  | 33  |
| Figura 5.  | Proyectos de equipamientos colectivos en suelo urbano.....   | 49  |
| Figura 6.  | Street Design Principles.....  | 55  |
| Figura 7.  | Modelo de calle completa con infraestructura verde.....  | 56  |
| Figura 8.  | Perfil Vial Arterial V-1 con canal.....  | 59  |
| Figura 9.  | Perfil Vial Arterial V-2 E .....   | 59  |
| Figura 10. | Rutas Propuestas de Transporte Público .....   | 69  |
| Figura 11. | Pirámide del Sistema de Movilidad.....   | 73  |
| Figura 12. | Equipamientos de transporte.....   | 74  |
| Figura 13. | viajes de transporte de carga en vehículos pequeños .....  | 75  |
| Figura 14. | viajes de transporte de carga en vehículos pequeños .....  | 75  |
| Figura 15. | Perímetro sanitario o de servicio .....  | 81  |
| Figura 16. | Localización Nueva Zona Disposición Relleno Sanitario Loma Grande .....  | 91  |
| Figura 17. | Estructura normativa según los Acuerdos 018 de 2002, 029 de 2010 y normas reglamentarias .....   | 98  |
| Figura 1.  | Modelo de ciudad compacta .....  | 101 |
| Figura 2.  | Tipos de áreas de actividad propuestas.....  | 102 |
| Figura 3.  | Esquema de prestación de la actividad de aprovechamiento .....   | 124 |
| Figura 4.  | Componentes de una estación radioeléctrica.....  | 130 |
| Figura 5.  | Acciones de Mitigación de Impactos.....  | 134 |
| Figura 6.  | Áreas de actividad POT- .....  | 141 |
| Figura 7.  | Sectores de usos UDPS.....   | 141 |
| Figura 8.  | Sectores homogéneos urbanos y planes parciales .....   | 142 |
| Figura 9.  | Conos de aproximación al aeropuerto.....   | 159 |
| Figura 10. | Tratamientos Acuerdo 029 de 2010.....  | 170 |
| Figura 11. | Índices de ocupación actuales.....   | 172 |
| Figura 12. | Índices de construcción actuales.....  | 172 |
| Figura 13. | Valor del suelo por m2 .....   | 173 |
| Figura 14. | Área total licenciada.....   | 173 |
| Figura 15. | Índice de estado de lo público .....   | 174 |
| Figura 16. | Asignación de tratamientos por índice .....  | 174 |
| Figura 17. | Criterios para asignación de tratamientos urbanísticos .....   | 177 |
| Figura 18. | Relación entre carga y edificabilidad .....  | 177 |
| Figura 19. | La condición para asignación de rangos.....  | 182 |
| Figura 20. | Tratamiento Urbanístico del Centro Histórico .....   | 198 |

|            |   |     |
|------------|---|-----|
| Figura 21. | Ejemplos de tipologías de implantación según exposición al sol..... | 207 |
| Figura 22. | Ejemplos de tipología continua .....                                | 208 |
| Figura 23. | Ejemplos de tipología pareada .....                                 | 209 |
| Figura 24. | Ejemplos de tipología aislada .....                                 | 210 |
| Figura 25. | Ejemplos de tipología en plataforma .....                           | 210 |

### Listado Fotografías

|               |   |    |
|---------------|---|----|
| Fotografía 1. | Vista hacia sector Sierra Chiquita desde corregimiento de Jaraquiel.....        | 7  |
| Fotografía 2. | Parques de la ciudad de Montería .....  | 8  |
| Fotografía 3. | Ciclorrutas, senderos peatonales y canales actuales de la ciudad de Montería... | 10 |
| Fotografía 4. | Mobiliario y vegetación actual en el espacio público de Montería .....          | 12 |
| Fotografía 5. | Nodo de parque dotacional Villa Olímpica.....                                   | 12 |

### Listado de Planos

|           |  |     |
|-----------|--|-----|
| Plano 1.  | Clasificación de los componentes del sistema de espacio público .....  | 14  |
| Plano 2.  | Componentes del sistema de equipamientos colectivos.....   | 38  |
| Plano 3.  | Nodos de Equipamientos propuestos .....  | 42  |
| Plano 4.  | Subsistema Vial Propuesto.....   | 53  |
| Plano 5.  | Estacionamientos en Vía .....  | 62  |
| Plano 6.  | Propuesta Red de Ciclorrutas.....  | 66  |
| Plano 7.  | Propuesta del Sistema de Transporte Público del SETP.....  | 71  |
| Plano 8.  | Coberturas de acueducto .....  | 83  |
| Plano 9.  | Redes de Alcantarillado.....   | 85  |
| Plano 10. | Cobertura de Gas Natural .....   | 89  |
| Plano 11. | Localización indicativa Nodos de Actividad.....  | 97  |
| Plano 12. | Asignación de Áreas de actividad.....  | 145 |
| Plano 13. | Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Residencial Mixta .....                           | 148 |
| Plano 14. | Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Residencial con Zonas de Actividad Económica..... | 149 |
| Plano 15. | Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Central .....                                     | 152 |
| Plano 16. | Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Ejes Múltiples .....                              | 153 |
| Plano 17. | Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Dotacional .....                                  | 155 |
| Plano 18. | Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Urbana Integral .....                             | 161 |
| Plano 19. | Localización indicativa de zonas especializadas para usos con localización restringida y/o alto impacto .....                          | 169 |
| Plano 20. | Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Desarrollo .....   | 180 |



|           |   |     |
|-----------|---|-----|
| Plano 21. | Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Consolidación         | 189 |
| Plano 22. | Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Renovación            | 191 |
| Plano 23. | Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Mejoramiento Integral | 195 |
| Plano 24. | Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Conservación          | 197 |
| Plano 25. | Asignación de tratamientos y modalidades  | 202 |
| Plano 1.  | Delimitación de unidades de planeamiento urbanas  | 218 |

### Listado de Tablas

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| Tabla 1.  | Clasificación de los componentes Naturales del sistema de espacio público urbano                             | 6  |
| Tabla 2.  | Clasificación de los componentes de Recreación y Encuentro del sistema de espacio público urbano             | 7  |
| Tabla 3.  | Clasificación de los componentes de Conectores Ambientales y de Espacio Público del                          |    |
| Tabla 4.  | Clasificación de los componentes Complementarios del sistema de espacio público urbano                       | 11 |
| Tabla 5.  | Clasificación de los componentes de Nodos del sistema de espacio público urbano                              | 12 |
| Tabla 6.  | Organización general del Sistema de Espacio Público en suelo urbano e integración con otros sistemas del POT | 15 |
| Tabla 7.  | Clasificación de los componentes del sistema de espacio público urbano POT 2018                              | 15 |
|           | Otros elementos complementarios de vegetación, mobiliario, señalización, y elementos artísticos.             | 25 |
| Tabla 8.  | Programas y Proyectos  | 31 |
| Tabla 9.  | Clasificación del sistema de equipamientos colectivos en suelo urbano  | 34 |
| Tabla 10. | Clasificación de equipamientos según escala en suelo urbano POT 2018   | 36 |
| Tabla 11. | Organización general del Sistema de Equipamientos en suelo urbano e integración con otros sistemas del POT   | 39 |
| Tabla 12. | Aplicabilidad de permanencia, transformación y mezcla de usos en equipamientos                               | 44 |
| Tabla 13. | Tipos de vía y dimensiones mínimas   | 50 |
| Tabla 14. | Tipos de vía y dimensiones mínimas   | 51 |
| Tabla 15. | Tipos de vía y dimensiones mínimas   | 51 |
| Tabla 16. | Clasificación y localización zonas de estacionamiento en vía   | 60 |
| Tabla 17. | Tipo de Ciclo-rutas  | 64 |
| Tabla 18. | Parámetros operacionales rutas actuales  | 68 |
| Tabla 19. | Programas y Proyectos del sistema de movilidad   | 78 |
| Tabla 20. | Capacidad de las Plantas de Tratamiento de Agua Potable  | 80 |
| Tabla 21. | Capacidad de Tanques de Almacenamiento   | 81 |
| Tabla 22. | Capacidad de Tanques de Almacenamiento   | 82 |
| Tabla 23. | Descripción de las Lagunas de Estabilización   | 86 |
| Tabla 24. | Distancias mínimas para localización de sistemas de tratamiento de aguas residuales                          | 86 |

|           |   |     |
|-----------|---|-----|
| Tabla 25. | Lineamientos para reglamentación de Nodos de Actividad .....  | 35  |
| Tabla 26. | Clasificación de usos del suelo urbano y de expansión.....  | 109 |
| Tabla 27. | Clasificación de usos comerciales y relación con actividades CIU .....  | 111 |
| Tabla 28. | Clasificación de usos de servicios y relación con actividades CIU .....   | 113 |
| Tabla 29. | Clasificación de usos de comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto, y relación con actividades CIU ..... | 116 |
| Tabla 30. | Clasificación de usos industriales y relación con actividades CIU .....   | 118 |
| Tabla 31. | Definición de áreas de actividad .....  | 143 |
| Tabla 32. | Lineamientos de asignación general de usos por áreas de actividad .....   | 163 |
| Tabla 33. | Índices urbanísticos según el POT (2002) contrastados con los tratamientos urbanísticos de la Revisión del POT (2010).....        | 170 |
| Tabla 34. | Edificabilidad actual de los predios frente al tratamiento asignado por el Acuerdo 029 de 2010 .....                              | 172 |
| Tabla 35. | Estado de avance de planes parciales a 2018 .....   | 175 |
| Tabla 36. | Edificabilidad asignada a los rangos de tratamiento de desarrollo POT 2018.....   | 182 |
| Tabla 37. | Edificabilidad asignada a los rangos de tratamientos .....  | 202 |