POT

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MONTERÍA

UNIÓN TEMPORAL DyGT & WALMART

Componente Rural



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
Humberto 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: Marelbys 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 RURAL 5

1.1 ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL 6

1.1.1 CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL Y ÁREAS DE ACTIVIDAD 6

1.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS 22

1.2.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO 22

1.2.2 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS 30

1.2.3 SISTEMA DE MOVILIDAD 44

1.2.4 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS 49

1.3 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA 56

1.3.1 Antecedentes/justificación 56

1.3.2 COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA RURAL 63

1.3.3 CENTRALIDADES RURALES 65

1.3.4 Corredores viales de servicios 68

1.3.5 Suelo suburbano con vocación industrial 79

1.3.6 SUELO SUBURBANO CON VOCACIÓN RESIDENCIAL 83

1.3.7 NORMAS COMUNES AL SUELO SUBURBANO 84

1.3.8 NORMAS COMUNES PARA USOS INDUSTRIALES: 85

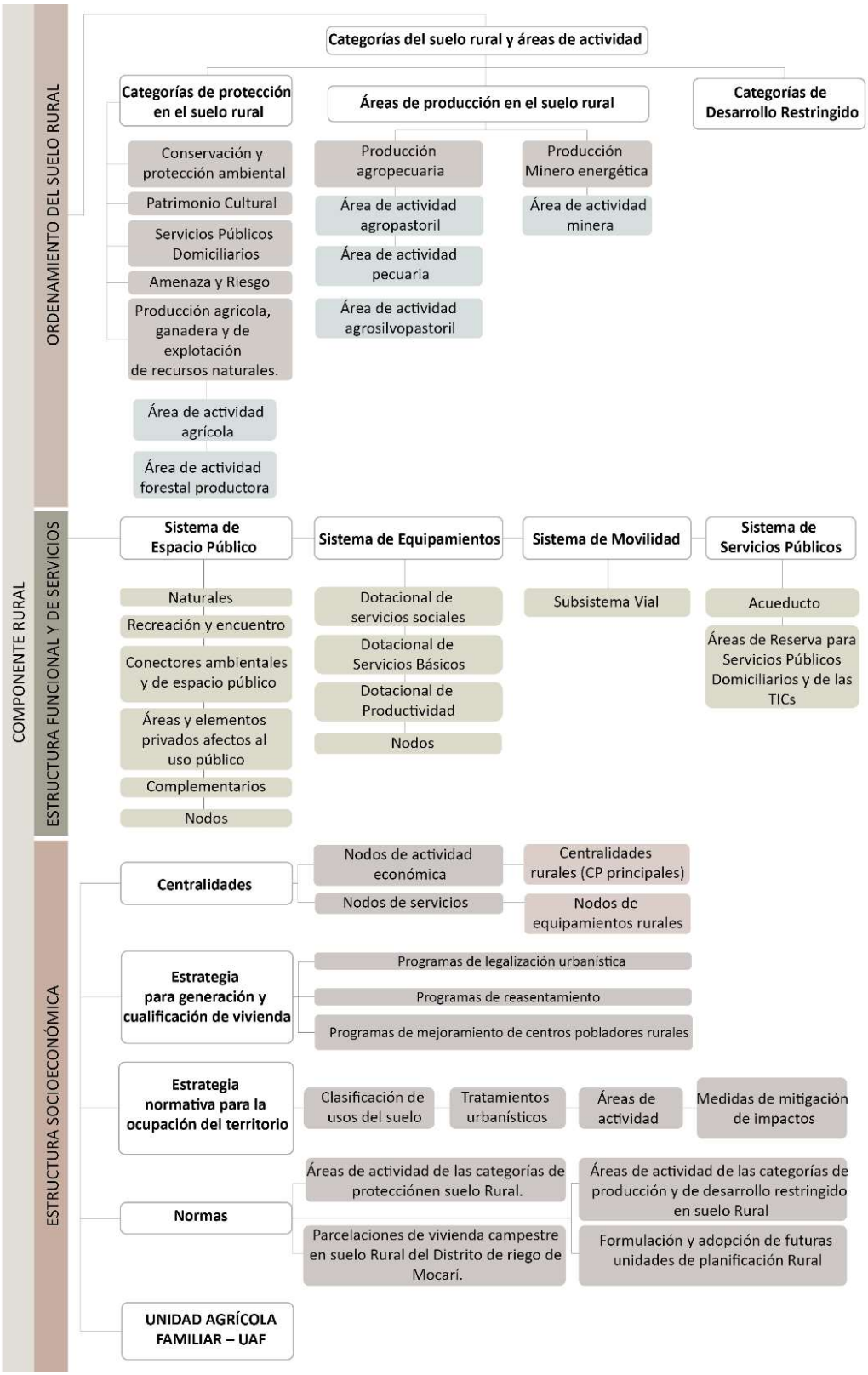
1.3.9 USOS DEL SUELO RURAL 100

1.3.10 NORMAS PARA PARCELACIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE EN SUELO RURAL DEL DISTRITO DE RIEGO DE MOCARÍ 105

1.3.11 NORMAS PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE FUTURAS UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL 105

1.3.12 UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR – UAF 106

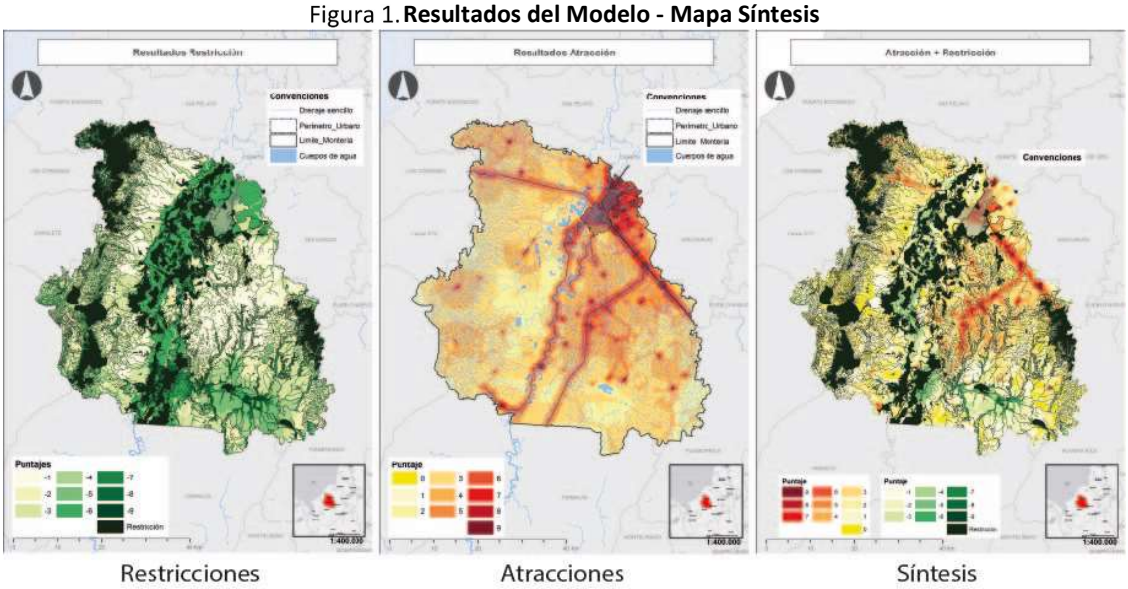
1 COMPONENTE RURAL



1.1 ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL

El ordenamiento del suelo rural parte del modelo de ocupación territorial,[1] que se desarrolló en el componente general, y de las directrices planteadas por este, entre las que se resalta la definición de **suelos de protección, áreas para la producción agropecuaria y corredores viales suburbanos,** además de la identificación de áreas importantes para la conectividad socio ecosistémica, en las deben interactuar la producción rural y la protección de los valores ambientales de manera sostenible.

Figura 1. **Resultados del Modelo - Mapa Síntesis**



Fuente: Consultoría DYGT Walmart (2018)

Con el fin de contribuir al desarrollo sostenible del suelo rural, este se estructura a partir las determinantes y categorías planteadas por la legislación colombiana. El componente rural del nuevo POT de Montería delimita cada una de **las categorías de protección, producción rural y desarrollo restringido**, define la estructura funcional y de servicios y la estructura socioeconómica, incluyendo la asignación de los usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos, que se puede consultar en la sección en la sección 1.3.9. **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**.

1.1.1 CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL Y ÁREAS DE ACTIVIDAD

El suelo rural se compone de categorías que se clasifican en tres grupos**: las categorías de protección, las áreas de producción rural y las categorías de desarrollo restringido.** Aunque la legislación colombiana solo plantea las categorías de protección, y las de desarrollo restringido, el nuevo POT incorpora las áreas de producción para las áreas de suelo rural que no pertenecen a la categoría de protección, ni a las de desarrollo restringido.

A continuación, se presenta la tabla de los componentes del suelo rural y el mapa del suelo rural con la delimitación de las categorías y áreas de actividad.

[1] Ver sección modelo de ocupación territorial del componente general.

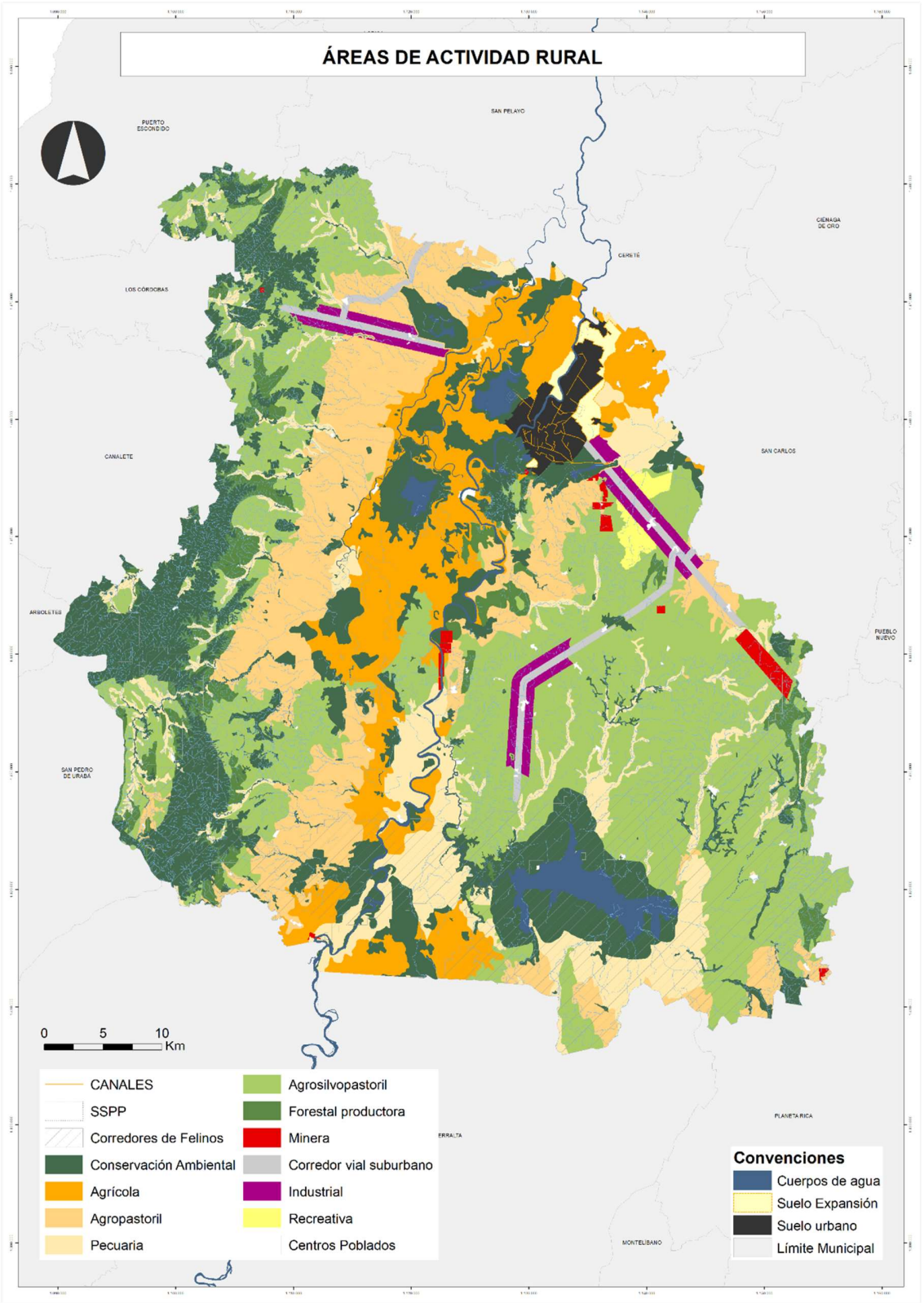
Tabla 1. Componentes del suelo rural

Categorías[2]		Tipo	Descripción / Delimitación
CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL			
Áreas de conservación y protección ambiental		Áreas del SINAP	DCS Ciénaga de Betancí, RNSC
		Áreas de especial importancia ecosistémica[3]	Iniciativas complementarias de conservación
Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural		Fincas ganaderas, contextos arqueológicos declarados	
Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios		Según planes maestros[4]	
Áreas de amenaza y riesgo		Áreas en condición de Amenaza y áreas en condición de riesgo	Inundación
			Movimiento en Masa
			Avenidas Torrenciales
Categorías	**Áreas de Actividad**	**Tipo**	**Descripción**
Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales	Agrícola	Producción agrícola	Clasificación agrológica III
	Forestal productor	Producción forestal	Clasificación agrológica VII[5]
CATEGORIA ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN RURAL			
Áreas para la producción rural	Agropastoril	Producción agropastoril	Clasificación agrológica IV
	Pecuaria	Producción pecuaria	Clasificación agrológica V
	Agrosilvopastoril	Producción	Clasificación agrológica VI
	Minera	Producción minera	Según títulos Mineros
CATEGORÍAS DE ÁREAS DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL			
Corredores Viales Suburbanos	Corredores Viales Suburbanos	Montería - Planeta Rica	
		Montería - Tierra Alta	
		Montería – Arboletes	
		Santa Lucía - San Pelayo	
		Montería- San Carlos	
Suelo Suburbano	Industrial	Polígonos suburbanos	Polígonos Industriales
	Recreativa		Polígonos recreativos (vivienda campestre)
Centro Poblado	Centro Poblado		

Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

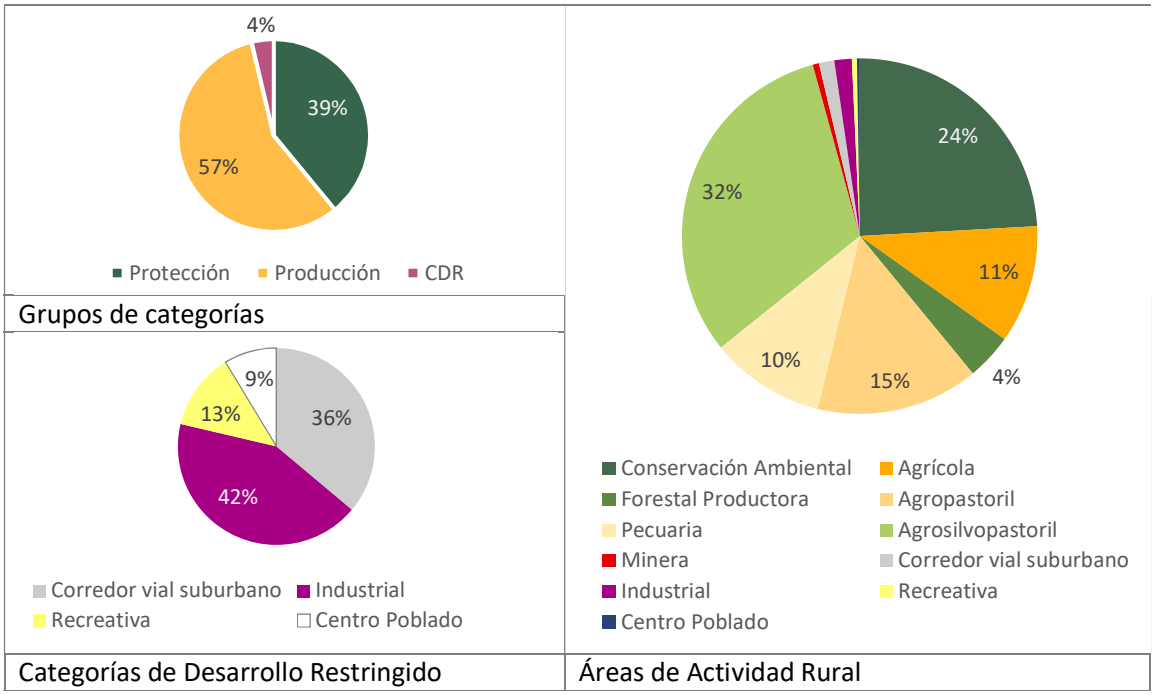
[2] Decreto 1077 de 2015, desde el Artículo 2.2.2.2.1.1, compila lo definido en el Decreto 3600 de 2007.
[3] Nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hídricas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna.
[4] Se incluyen captaciones de agua y lagunas facultativas existentes de manera indicativa, hasta que se incorporen las áreas de reserva de los servicios públicos.
[5] Áreas de clasificación agrológica VII fuera de la la estratuctura ecológica principal.

Plano 1. **Áreas de Actividad Rural**



Fuente: Consultoría DYGT-Walmart, 2018.

Gráfica 1. Distribución de los grupos de categorías y áreas de actividad rural



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

Como se aprecia en la gráfica del grupo de categorías, la mayor parte del suelo rural de Montería se destina a la producción (57%), incluyendo las áreas de actividad agropastoril, pecuaria y agrosilvopastoril. El 39% del suelo rural de Montería corresponde a las categorías de protección que incluye la estructura ecológica principal (áreas de conservación ambiental que representa el 24%) y las áreas agrícolas y forestales productoras. Finalmente, las categorías de desarrollo restringido solo ocupan el 4% del suelo rural, que incluye los corredores viales suburbanos, las áreas suburbanas industriales y recreativas y los centros poblados rurales.

1.1.1.1 CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN EL SUELO RURAL

Las categorías de protección en el suelo rural[6] incluyen las siguientes:

- Áreas de conservación y protección ambiental - estructura ecológica principal.
- Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.
- Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.
- Áreas de amenaza y riesgo.
- Áreas para la producción agrícola y de explotación de recursos naturales.

En la tabla a continuación, se presentan cada una de estas áreas, sus componentes y su extensión en hectáreas, señalando la proporción del suelo rural que ocupan. Es importante aclarar de las cinco categorías de protección en el suelo rural, cuatro no constituyen áreas de actividad. Solamente la

[6] Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.2.2.1.3.

categoría de áreas para la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**[7], se compone de áreas de actividad, razón por la cual la siguiente tabla plantea esta categoría al final, incorporando las áreas de actividad agrícola y forestal productora.

Tabla 2. Categorías de protección en suelo rural

Categorías de protección en suelo rural				Área (Ha)	% Suelo rural
Categorías		**Tipo**	**Descripción / Delimitación**		
Áreas de conservación y protección ambiental		Áreas del SINAP	DCS Ciénaga de Betancí,	13.740	4,36
		Áreas de especial importancia ecosistémica[8]	Iniciativas complementarias de conservación	60.573	19,23
Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural		Fincas ganaderas, patrimonio histórico, arquitectónico y contextos arqueológicos, u otros declarados		Según declaratoria.	
Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios		Según planes maestros[9].		Según planes maestros.	
Áreas de amenaza y riesgo		Áreas en condición de Amenaza y áreas en condición de riesgo	Inundación	Sujetas a estudios de detalle y aprobación de la CVS y la alcaldía de Montería.	
			Movimiento en Masa		
			Avenidas Torrenciales		
			Otros escenarios de riesgo		
Categoría	**Áreas de Actividad**	**Tipo**	**Descripción**	**Área (Ha)**	**%Suelo rural**
Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales	Agrícola	Producción agrícola	Clasificación agrológica III	33.189	10,54%
	Forestal productora	Producción forestal	Clasificación agrológica VII[10]	12.906	4,10%

Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

1.1.1.1.1 Conservación y protección ambiental

[7] La sección de producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales se desarrolla en la sección 1.1.1.1.5 del componente rural.
[8] Ver nota al pie **¡Error! Marcador no definido.**.
[9] Ver nota al pie **¡Error! Marcador no definido.**.
[10] Ver nota al pie **¡Error! Marcador no definido.**.

Las áreas de conservación y protección ambiental hacen parte de la Estructura Ecológica Principal - EEP, desarrollada en el Componente General del POT[11]. Como se explicó en la estructura biofísica del componente general, la Estructura Ecológica Principal está compuesta por las áreas de conservación y protección ambiental: (i) las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SINAP, (ii) las áreas de reserva forestal, (iii) las áreas de manejo especial[12] y (iv) las áreas de importancia ecosistémica[13].

Además de las áreas del SINAP, la estructura ecológica principal también está compuesta por las estrategias complementarias de conservación de ecosistemas estratégicos[14] y biodiversidad del nivel regional y local, entre las que se incluyen los siguientes Ecosistemas Estratégicos: (i) los humedales con estudios técnicos de la CVS, (ii) los humedales delimitados por el Instituto Alexander Von Humboldt - IAVH, (iii) las rondas hídricas, (iv) las áreas de infiltración y recarga de acuíferos, (v) el sistema orográfico: lomeríos y montañas, el DMRI Zona Norte y el Parque Regional Sierra Chiquita; finalmente se incorporan las Áreas de conservación y manejo de la Tortuga de rio Podocnemis Lewayana, como áreas para la protección de la biodiversidad.

Vale la pena resaltar que la Estructura Ecológica Principal también incluye áreas de la Estructura Ecológica Complementaria: categorías potenciales de los humedales IAVH, y los corredores de conectividad de felinos, además de algunas áreas especiales del sistema de espacio público; que no hacen parte de las áreas de conservación y protección ambiental de la categoría del suelo rural, pero que si tienen incidencia cómo determinantes en algunas áreas de la categoría de producción rural, que se desarrollan más adelante.

1.1.1.1.2 **Patrimonio Cultural**

Las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural incluyen los sitios históricos, contextos arqueológicos, y los edificios declarados bienes de interés cultural, y los espacios públicos y conjuntos patrimoniales[15]. Estas áreas están identificadas y delimitadas en la sección Patrimonio Cultural, desarrollada en el Componente General del POT[16]. Es importante tener en cuenta que las áreas patrimoniales declaradas, o en proceso de declaratoria, en Montería se encuentran en el suelo urbano incluyendo el Centro Histórico, el patrimonio inmueble urbano, las obras ingenieriles y el patrimonio cultural inmaterial, cómo se describe en el Componente General.

Se han identificado áreas de patrimonio inmueble rural constituido por fincas ganaderas, referenciada en el componente general que se localizan a lo largo del Rio Sinú y que constituyen un referente histórico que debe ser debidamente valorado y preservado cuando se defina su declaratoria. De otro lado, en Montería se han desarrollado estudios que señalan áreas con

[11] Ver sección: 1.4.1.1 Estructura ecologica principal en la Estructura Biofísica del componente general.
[12] Es importante tener en cuenta que, aunque el D1077/2015, compilatorio del MVCT, lista los cuatro componentes, retomando lo planteado por el D3600/2007; sin embargo, el D1076/2015, compilatorio del MASD, plantea que las áreas de reserva forestal hacen parte de las áreas protegidas del SINAP y estas a su vez, constituyen las áreas de manejo especial (ver Capítulo I del Título 2), retomando lo planteado en el D2372/2010. Siendo el MASD quien tiene la competencia más directa sobre temas ambientales, el POT retoma la definición del D1076/2015.
[13] Considerando que en el territorio de Montería no existen áreas de Reserva Forestal declaradas, esta categoría no se incluye entre los componentes de la EEP. De otro lado, considerando que en el D1076/2015 las áreas del SINAP son las áreas de manejo especial, nos referiremos a ellas como áreas del SINAP.
[14] A través de los que se incorporan las áreas de especial importancia ecosistémica.
[15] De acuerdo con la Ley 397 de 1997.
[16] Ver sección: 1.5.3.4: Patrimonio Cultural.

potencial arqueológico, que deben ser objeto de investigación detallada, algunas de estas áreas están señaladas[17] en el Atlas Arqueológico del Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH.
Es importante resaltar que las áreas patrimoniales declaradas durante la vigencia del POT se incorporarán a este POT cómo determinantes de superior jerarquía.

1.1.1.1.3 **Servicios Públicos Domiciliarios**

El nuevo POT de Montería plantea unas áreas indicativas en el suelo rural, pero no las incluye en la categoría de protección del suelo rural, porque es necesario avanzar en la formulación de los siguientes planes de Servicios Públicos[18], que deberán definir las áreas necesarias para el funcionamiento de los sistemas y su ampliación para atender las necesidades de las áreas de expansión, además de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.

- Plan Maestro de Acueducto

Áreas de captación de agua y sus aislamientos, PTAP[19], estaciones de bombeo, reservorios, reservas para redes matrices, y otras áreas para el funcionamiento del sistema acueducto de Montería.

- Plan de Drenaje Sostenible

Áreas para la recuperación y ampliación de los canales de drenaje sostenible, lagunas de amortiguación, áreas para la recuperación y ampliación de los canales de irrigación para agricultura sostenible y otras infraestructuras para los sistemas de drenaje y/o irrigación de Montería.

- Plan Maestro de Alcantarillado

Áreas para los sistemas de tratamiento y sus aislamientos: lagunas facultativas, PTAR[20], estaciones de bombeo, reservas para redes matrices, y otras áreas para el funcionamiento del sistema de alcantarillado de Montería.

- Plan para la Gestión de Residuos Sólidos - PGIRS

Áreas para la relocalización del relleno sanitario y áreas para la localización de la escombrera municipal[21] (de acuerdo con los proyectos para este propósito), y para la localización de ECAS[22]

[17] Estas áreas coinciden con las zonas de Interés arqueológico señaladas por la agencia Nacional de Hidrocarburos - ANH.

[18] Como se explica en las secciones 1.1.2.4 Sistema de Servicios Públicos (Políticas, Objetivos y Estrategias) y 1.4.2.4 Sistema de Servicios Públicos del componente General, y en la sección **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** en la estructura funcional y de servicios del componente rural, en la Estructura Funcional y de Servicios más adelante.

[19] Planta de Tratamiento de Agua Potable.

[20] Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, de acuerdo con información de Veolia, la empresa de servicios públicos a cargo del tratamiento de aguas residuales en Montería, se está construyendo una PTAR de filtros percoladores de baja tasa que reemplazará a las lagunas facultativas del sector oriental, en cercanías de Villa Cielo.

[21] Se definirá al menos un área para relleno sanitario, y al menos un área para residuos de construcción y demolición (escombrera, teniendo en cuenta que no se deberán mezclar residuos ordinarios con residuos de construcción y demolición, y que los residuos peligrosos requiren un tratamiento especial.

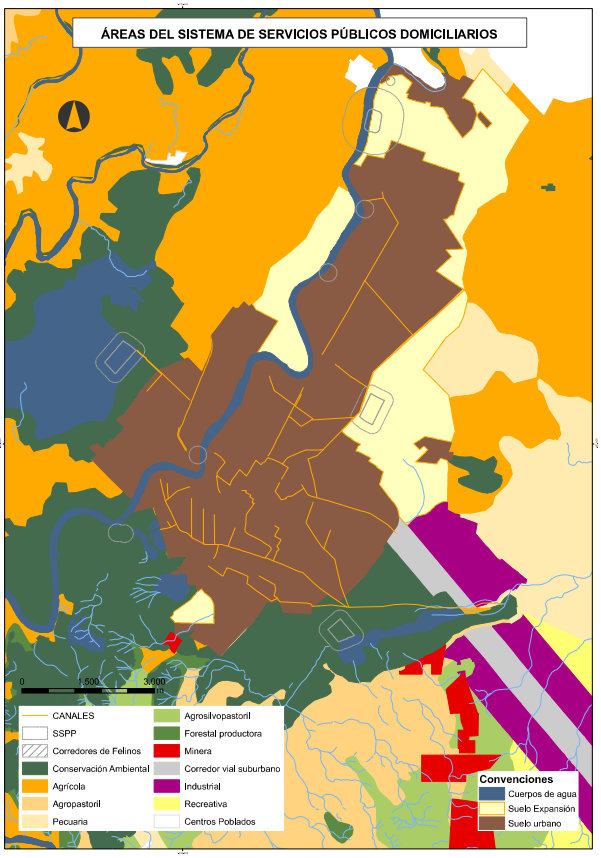
[22] Estaciones de clasificación y aprovechamiento de residuos sólidos.

En el proceso de definición de las áreas de reserva para servicios públicos y su incorporación en el suelo de protección, el municipio entregará a la CAR estos planes maestros para estudiarlos y analizarlos, incluyendo la cartografía de las áreas necesarias para el funcionamiento de los sistemas y su ampliación para atender las necesidades de las áreas de expansión, y las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.

Una vez acordadas con la CVS, y por solicitud de las empresas prestadores de servicios públicos, la autoridad ambiental correspondiente y la Secretaría de Planeación adoptarán las zonas de reserva de las áreas que sean requeridas por las comunidades urbanas o rurales, y que se deban localizar en el suelo rural y procederán a su incorporación en el POT como determinantes de superior jerarquía.

En los procesos de localización y delimitación de las áreas para el funcionamiento de los servicios públicos, y sus áreas de aislamiento e influencia, se priorizará la protección de las áreas dentro de la categoría de protección del suelo rural[23] y la protección de los asentamientos humanos existentes y sistema de espacio público y equipamientos, tanto en el suelo urbano, como en los centros poblados y otros asentamientos del suelo rural.

Plano 2. **Áreas indicativas del sistema de SSPP**



Fuente: Consultoría DYGT-Walmart, 2018.

[23] (i) Áreas de conservación y protección ambiental, (ii) áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales, (iii) áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, (iv) áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios, y (v) áreas de amenaza y riesgo.

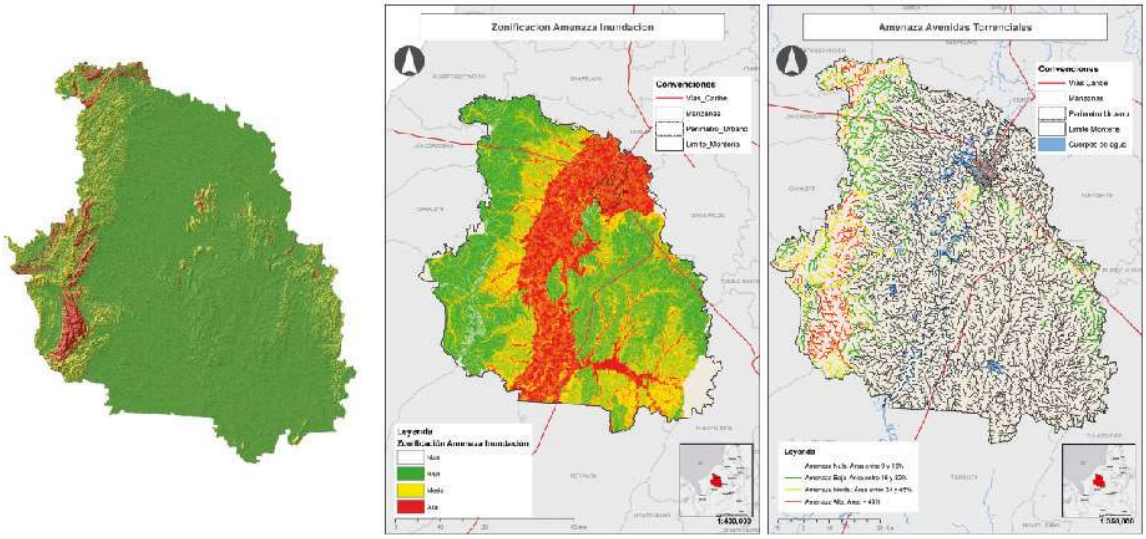
Mientras los planes maestros de servicios públicos definen las áreas que deberán ser incorporadas a la categoría de protección del suelo rural, la cartografía de las áreas de actividad rural superpone las áreas de captación de agua, las lagunas facultativas para tratamiento de aguas residuales y sus aislamientos de manera indicativa, pero dejando la flexibilidad de incorporar nuevas áreas durante la vigencia del POT.

1.1.1.1.4 **Amenaza y Riesgo**

En el marco del nuevo POT, Montería desarrolló estudios básicos de riesgo siguiendo las pautas de la reglamentación nacional[24]. Los estudios básicos que hacen parte integral del POT y se incorporan como anexos[25], se llevaron a cabo para el conocimiento de los escenarios de riesgo, asociados a los siguientes tres escenarios de riesgo, de acuerdo con lo priorizado por la reglamentación nacional:

- Inundación.
- Movimiento en masa.
- Avenidas torrenciales.

Figura 2. **Mapas de amenaza en el suelo rural**



Fuente: Estudios básicos de amenaza, DyGT y Walmart (2018)

A partir de los estudios básicos, el componente general incorpora las áreas en condición de amenaza y las áreas en condición de riesgo y define tanto las áreas que requieren estudios de detalle, como las medidas a implementar. Considerando que la cartografía y los análisis de amenaza y riesgo se del suelo rural se llevan a cabo en escala 1:25.000, de acuerdo con lo establecido en la legislación nacional para la fase de formulación, en la siguiente fase Montería deberá llevar a cabo estudios de detalle que permitan establecer áreas a incorporar en la categoría de protección del suelo rural.

[24] Ley 1523 de 2012 y Decreto 1077 de 2015.

[25] Entre los estudios básicos se incluye: (i) análisis de los estudios existentes, (ii) estudios básicos de amenaza, (iii) análisis de vulnerabilidad, (iv) análisis de riesgo y (v) incorporación de la amaenza y riesgo en el POT.

Los estudios de detalle estarán sujetos a la aprobación de la CVS y la alcaldía de Montería y las áreas definidas como riesgo no mitigable se podrán incorporar al suelo de protección durante la vigencia del POT cómo determinantes de superior jerarquía. Es importante tener en cuenta que además de los estudios de detalle identificados para los escenarios de inundación, movimiento en masa y avenidas torrenciales, la alcaldía de Montería, la CVS podrán incorporar áreas al suelo de protección para otros escenarios de riesgo, si cuentan con los estudios de detalle que lo determinen.

Estudios de detalle priorizados se precisan y desarrollan en el componente general del presente POT.

1.1.1.1.5 **Producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales.**

En esta subcategoría, se incluyen las áreas que deben ser preservadas por su destinación a usos agrícolas, forestales productores o de explotación de recursos naturales, y por lo tanto no se autorizarán subdivisiones, parcelaciones o edificaciones que las alteren o transformen[26].
La base para la definición de las áreas de producción, tanto de las categorías de protección del suelo rural, como de las áreas de producción en el suelo rural[27] es la clasificación agrológica de los suelos[28] que delimita ocho clases agrológicas denominadas con números romanos. Adicionalmente, se tienen en cuenta los conflictos de uso del suelo y la frontera agrícola nacional. Estos parámetros permiten una aproximación a la delimitación de áreas de actividad y a la asignación de usos recomendados por el IGAC para mantener la capacidad agrológica de los suelos.

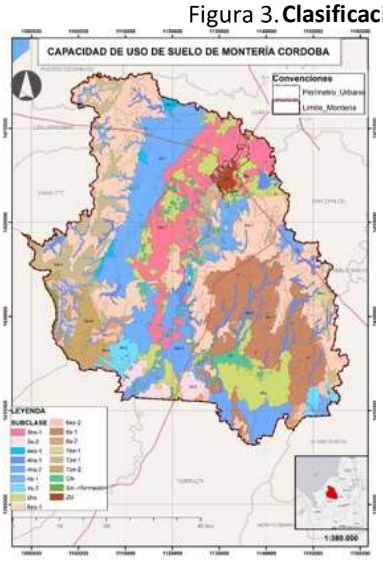
Montería cuenta con clases agrológicas desde la III hasta la VII, pero en su territorio no existen áreas con clasificación agrológica I, II, ni VIII. A pesar de no tener clases agrológicas I y II, Montería cuenta con suelos de alta capacidad agrológica, con potencial para la producción agrícola, que en la actualidad se emplean en actividades pecuarias y agrícolas, sin embargo, estas áreas constituyen la despensa de la ciudad que es preciso preservar. Estas áreas, se incorporan como Áreas de Actividad Agrícola y se delimitan a partir de la clasificación agrológica III de acuerdo con la cartografía del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC (2009)[29].

La mayor parte de las áreas de clasificación agrológica III están subutilizadas desde el punto de vista de la capacidad agrológica, pero las prácticas de pastoreo deben optimizarse para minimizar los impactos ambientales, en relación con la compactación de los suelos y el manejo de los intervalos de inundación, en particular en la clase 3hs-1 que coincide con el área de amenaza alta de inundación y el sistema de humedales del Sinú, por lo que se delimita cómo Agrícola con restricciones. En ellas es necesario emprender procesos de diversificación de la producción, con énfasis en fortalecer la actividad agrícola; para determinar la relación entre la producción ganadera y los suelos agrícolas, se debe contar con programa de reconversión productiva que permita

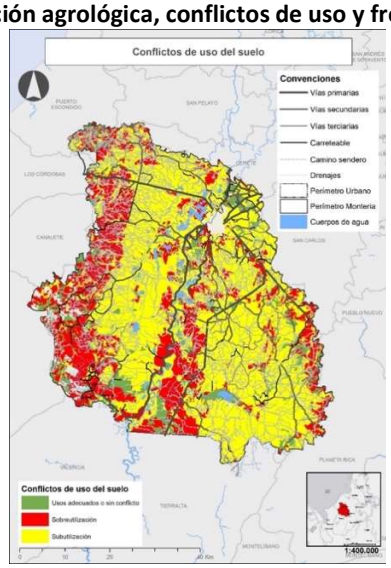
[26] De acuerdo con el parágrafo del artículo 2.2.6.2.2 del D1077/2015.
[27] Ver sección **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** en la página 17.
[28] Esta clasificación ha sido determinada por el departamento de Agricultura de Estados Unidos (USDA - United States Department of Agriculture), y es es un estándar ampliamente aceptado en el mundo. La definición de clases agrológicas toma en cuenta las pendientes, evidencia de erosión, pedregosidad en la superficie, profundidad y textura del suelo, drenaje, disponibilidad de agua, materia orgánica y pH. En Colombia, el IGAC implementa la metodología y genera mapas actualizados periódicamente.
[29] De acuerdo con el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986. Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento de Córdoba (2009).

establecer las condiciones mínimas de explotación pecuaria compatible para optimizar la producción y ocupación del suelo y minimizar los impactos negativos.

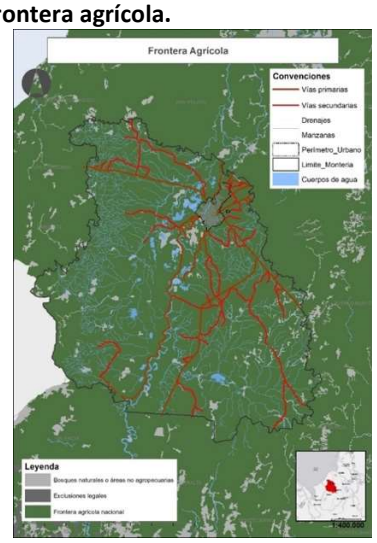
Figura 3. **Clasificación agrológica, conflictos de uso y frontera agrícola.**



Fuente: Consultoría DYGT Walmart sobre IGAC (2009)



Fuente: Consultoría DYGT Walmart sobre IGAC (2009)



Fuente: Consultoría DYGT Walmart (2018)

Para la producción forestal, se delimitan las áreas de clasificación agrológica VII que no se cruzan con los componentes que se han delimitado en la estructura ecológica principal para la conservación del recurso hídrico y control de procesos erosivos[30] y que hacen parte de la categoría de protección en suelo rural, pero hacen parte de las áreas para la conservación y protección ambiental, descritas en la sección anterior. Estas se incorporan como áreas de Actividad Forestal Productora.

Considerando la extensión y predominio de la actividad ganadera en Montería, que la actividad requiere procesos de reconversión productiva hacia prácticas más sostenibles que incluyen la diversificación hacia un modelo agrosilvopastoril, y que el pastoreo se puede desarrollar en la totalidad de las áreas de actividad del suelo rural, con excepción de las Categorías de Desarrollo Restringido, no se incorporan áreas para la producción ganadera en la categoría de protección.

1.1.1.1.5.1 Área de actividad agrícola

El área de actividad agrícola se delimita a partir de la clasificación **agrológica III**, que corresponde a los suelos más fértiles para el desarrollo de agricultura en Montería. Para mantener la capacidad de los suelos, deben predominar las actividades relacionadas con la siembra, cultivo y cosecha de productos no forestales para el consumo y/o aprovechamiento, y promover procesos de reconversión para la consolidación de sistemas agroforestales (árboles y cultivos) y de ganadería semi- intensiva que paulatinamente reemplacen los esquemas pecuarios extensivos e intensivos.

[30] Áreas de infiltración y recarga de acuíferos y Sistema orográfico: lomeríos y montañas, DMRI Zona Norte (Serranía de Abibe) y Parque Regional Sierra Chiquita.

Se consideran compatibles los usos: forestal productor, forestal protector, dotacional, comercio y servicios de escala local, y residencial de vivienda nucleada y no nucleada (dispersa y campesina) asociada al manejo de la producción de las actividades agrícolas, investigación agrícola y ambiental, actividades asociadas al agroturismo y ecoturismo que no alteren los sistemas productivos ni la capacidad de uso del suelo. También se consideran compatibles los sistemas de riego ya autorizados, o que autorice en el futuro la autoridad ambiental.

La construcción de plantas procesadoras, y el desarrollo de esquemas agroindustriales de escala local y zonal es compatible, pero el uso en la escala regional está sujeto las condiciones establecidas para el uso agroindustrial; de manera similar las estaciones de clasificación y aprovechamiento de residuos sólidos (ECAS) se rigen con las condiciones propias del uso. Se prohíben el comercio y servicios con localización restringida y alto impacto, los usos mineros, industrial, turismo de alto impacto, jardines cementerios, disposición y aprovechamiento de residuos sólidos, urbanización y parcelación de vivienda campestre, actividades recreativas y turísticas de alto impacto (cabalgatas, ciclo montañismo, cuatrimotos y/o similares). Es restringido el uso relativo a hidrocarburos, el cual se someterá a los procesos establecidas por la ANH en concordancia con lo definido por la CVS. En la sección **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, se delimitan dos subtipos de uso de acuerdo con la clasificación agrológica III del IGAC.

En el Anexo 13. Clasificación de usos del suelo rural por área de actividad, se establece la guía sobre los usos principales, compatibles, restringidos y prohibidos.

1.1.1.1.5.2 Área de actividad forestal productora

Corresponde a los suelos de clasificación **agrológica VII** que no se cruzan con componentes de la estructura ecológica, allí se deben implementar sistemas de aprovechamiento sostenible del bosque propio del ecosistema en el que se encuentra, con el fin de mantener y conservar la estabilidad de los suelos, la regulación de los cuerpos de agua, la biodiversidad, la composición florística y su fauna asociada; y permitir la producción silvopastoril, incluyendo la explotación sostenible de maderables en el marco de la legislación vigente. También se permite el uso forestal productor, destinado a la protección y conservación de la riqueza biológica, del paisaje y los servicios ecosistémicos.

Como parte del área de actividad se permiten plantaciones forestales y re-vegetalizaciones, viveros, infraestructura de control de incendios, obras físicas de control de erosión, obras físicas de regulación de torrentes. Instalaciones para el procesamiento forestal, así como aprovechamiento de productos forestales no maderables.

Se consideran compatibles los usos: forestal protector, ecoturismo, renovables, dotacional, comercio y servicios de escala local, y residencial de vivienda nucleada y no nucleada (dispersa y campesina) asociada al manejo de la producción forestal, investigación forestal y ambiental, ecoturismo que no altere los sistemas productivos, ni la capacidad de uso del suelo. También se consideran compatibles los sistemas de riego ya autorizados, o que autorice en el futuro la autoridad ambiental. La construcción de plantas procesadoras, y el desarrollo de esquemas agroindustriales de escala local y zonal se considera compatible pero el uso en la escala regional está sujeto las condiciones establecidas para el uso agroindustrial.

Se prohíben los usos mineros, industrial, turismo de alto impacto, jardines cementerios, disposición y aprovechamiento de residuos sólidos, urbanización y parcelación de vivienda campestre, actividades recreativas y turísticas de alto impacto (cabalgatas, ciclo montañismo, cuatrimotos y/o similares). Es restringido el uso relativo a hidrocarburos, el cual se someterá a los procesos establecidas por la ANH en concordancia con lo definido por la CVS.

En el Anexo 13. Clasificación de usos del suelo rural por área de actividad, se establece la guía sobre los usos principales, compatibles, restringidos y prohibidos.

1.1.1.2 CATEGORIA DE ÁREAS DE PRODUCCIÓN EN SUELO RURAL

Las áreas de producción rural agrupan las áreas de actividad **fuera de las definidas en la categoría de protección** (con excepción del área de actividad agrícola y área de actividad forestal protectora), descritas en la sección anterior; y las definidas en las categorías de desarrollo restringido que se desarrollan en la siguiente sección. Como se mencionó, como la legislación colombiana no incluye explícitamente una categoría de producción, en contraste con las categorías de protección y de desarrollo restringido, el nuevo POT de Montería incorpora las áreas de producción en el suelo rural para agrupar las áreas de actividad asociadas a la producción rural.
En la categoría de producción se incluyen las áreas delimitadas a partir de las clases **agrológicas**[31] **IV, V y VI**, de acuerdo con la cartografía del IGAC de 2009, considerando que las clases III y VII se incorporan a la categoría de protección[32] y que Montería no cuenta con áreas de clases I, II, ni VIII. Adicionalmente se incorporan los títulos mineros vigentes a la cartografía del nuevo POT, de acuerdo con la información cartográfica entregada por la Agencia Nacional de Minería - ANM a la alcaldía de Montería.

Tabla 3. Áreas para la producción en el suelo rural

Áreas para la producción rural				Área (Ha)	% Suelo rural
Categoría	**Áreas de Actividad**	**Tipo**	**Descripción**		
Áreas para la producción agropecuaria	Agropastoril	Producción agropastoril	Clasificación agrológica IV	45.240	14.36%
	Pecuaria	Producción pecuaria	Clasificación agrológica V	32.337	10,27%
	Agrosilvopastoril	Producción agrosilvopastoril	Clasificación agrológica VI	97.825	31.06%
Áreas para la producción	Minera	Producción minera	Según títulos Mineros	1.668	0,53%

Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

1.1.1.2.1 **Producción agropecuaria**

Se incorporan tres áreas de actividad para la producción agropecuaria:

- Área de actividad agro pastoril
- Área de actividad Pecuaria
- Área de actividad agrosilvopastoril

[31] Ver nota de pie de página número **¡Error! Marcador no definido.**.
[32] Ver la sección **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** en la categoría de protección del suelo rural.

1.1.1.2.2 Área de actividad agropastoril

El área de actividad agropastoril corresponde a la clasificación agrológica IV, en la que debe primar la combinación de cultivos y pastos, en un esquema de producción agropecuaria que permite al suelo conservar su capacidad agrológica y disminuir el conflicto de usos. Siguiendo los lineamientos del IGAC, en esta área de actividad se promueve el cultivo de cereales (maíz, arroz, sorgo, soya), yuca, plátano, caña, frutales y pastos para ganadería semi-intensiva y cultivos forestales perennes. Estos suelos son aptos para el establecimiento y desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias y acuícolas y pesqueras.

En esta área de actividad se promueve el desarrollo de cultivos, huertas, cercados, vallados, infraestructura de riego, composteras, bodegas y silos para almacenamiento. Pasturas, cultivos de forraje, infraestructura de riego; porquerizas, corrales, establos e instalaciones para la cría y aprovechamiento de especies animales (ordeño, galpones apiarios, etc).

Se consideran compatibles los usos forestal productor, forestal protector, investigación agrícola y ambiental, renovables, agroturismo y ecoturismo, dotacional, comercio y servicios, y residencial de vivienda nucleada y no nucleada (dispersa y campesina) asociada al manejo de la producción agropecuaria, sistemas de riego y drenaje autorizados por la autoridad ambiental, investigación agropecuaria y ambiental, agroturismo y ecoturismo que no alteren los sistemas productivos, ni la capacidad de uso del suelo. La construcción de plantas procesadoras, y el desarrollo de esquemas agroindustriales está sujeto las condiciones establecidas para el uso agroindustrial.

Se prohíben la urbanización y parcelación de vivienda campestre usos mineros, turismo de alto impacto, jardines cementerios, y disposición y aprovechamiento de residuos sólidos diferentes a ECAS. Es restringido el uso relativo a hidrocarburos, el cual se someterá a los procesos establecidas por la ANH en concordancia con lo definido por la CVS.

En el Anexo 13. Clasificación de usos del suelo rural por área de actividad, se establece la guía sobre los usos principales, compatibles, restringidos y prohibidos.

1.1.1.2.3 Área de actividad pecuaria

El área de actividad pecuaria se delimita a partir de la clasificación **agrológica V** que corresponde a suelos aptos para el establecimiento y desarrollo de actividades pecuarias de pastoreo intensivo, extensivo y semi-intensivo, cría y aprovechamiento de especies animales.

En los usos complementarios se permiten el uso de producción agrícola dentro de la capacidad de los suelos:

Cultivos permanentes y semipermanentes, transitorios y asociados, actividades agrosilvícolas, silvopastoriles y agroforestales sostenibles donde se protejan los retiros reglamentarios de las fuentes hídricas, plantaciones forestales con planes de manejo y aprovechamiento autorizados por la autoridad ambiental, extracción de productos maderables y no maderables, actividades piscícolas, apicultura, cría de aves.

Actividades ganaderas bovinas, bufalinas, porcinas y caprinas con prácticas adecuadas del suelo y del recurso hídrico, plantaciones dendroenergéticas, construcción de sistemas de riego autorizados o que autorice en el futuro la autoridad ambiental, turismo agroecológico, investigación, vivienda y construcciones de apoyo asociadas a los sistemas productivos, viveros y semilleros.

Construcción de vías e infraestructura para la transformación de productos agropecuarios como centros de acopio, plantas de beneficio animal, y centros de transformación agroindustriales, los cuales deberán contar con la respectiva autorización ambiental. Turismo de naturaleza y actividades recreativas de bajo impacto como el avistamiento de flora y fauna y senderismo. Ecoparques que

no afecten los sistemas productivos y los recursos naturales. Actividades minero-energéticas con previa autorización ambiental.

Se prohíben la urbanización y parcelación de vivienda campestre usos mineros, turismo de alto impacto, jardines cementerios, y disposición y aprovechamiento de residuos sólidos diferentes a ECAS. Es restringido el uso relativo a hidrocarburos, el cual se someterá a los procesos establecidas por la ANH en concordancia con lo definido por la CVS.

En el Anexo 13. Clasificación de usos del suelo rural por área de actividad, se establece la guía sobre los usos principales, compatibles, restringidos y prohibidos.

- **Área de actividad agrosilvopastoril**

El área de actividad agrosilvopastoril se delimita a partir de la clasificación agrológica VI, y tiene las siguientes Sub-categorías de uso que refiere a todas las actividades relacionadas con aprovechamiento combinado de sistemas agrícolas, forestales y pecuarios en sus diferentes variantes. Los tres sistemas de producción combinados en una unidad del suelo son una alternativa sostenible, eficiente y racional del uso del suelo, pues además de diversificar la producción en una misma unidad territorial es una forma de garantizar la conservación de la capacidad de uso del suelo.
:

a. Agrosilvícola: En estos sistemas se combinan árboles y/o arbustos con cultivos agrícolas, en la misma unidad territorial.
b. Silvopastoril: En estos sistemas se combinan árboles y/o arbustos con actividades pecuarias extensivas o intensivas en la misma unidad territorial.
c. Agrosilvopastoril: En estos sistemas se combinan cultivos agrícolas con árboles y/o arbustos y actividades pecuarias extensivas o intensivas en la misma unidad territorial.

El área de actividad agrosilvopastorial corresponde a suelos aptos para el establecimiento y desarrollo de actividades agroforestales de tipo agrosilvícola, silvopastoríl, agrosilvopastoril, agroecológica y agricultura tradicional con implementación de labranza mínima, aportes de materia orgánica y rotación de cultivos con el fin de mantener la limitada capacidad de los suelos.

En los usos complementarios se permite el uso pecuario de baja intensidad, y ecoturismo.

Se prohíben la urbanización y parcelación de vivienda campestre, uso minero, turismo de alto impacto, jardines cementerios, y disposición y aprovechamiento de residuos sólidos diferentes a ECAS. Es restringido el uso relativo a hidrocarburos, el cual se someterá a los procesos establecidas por la ANH en concordancia con lo definido por la CVS.

En el Anexo 13. Clasificación de usos del suelo rural por área de actividad, se establece la guía sobre los usos principales, compatibles, restringidos y prohibidos.

1.1.1.2.4 **Producción Minero energética**

Para la producción minero-energética se prevé el área de actividad minera, que se describe a continuación, aunque se plantean los usos: minero, hidrocarburos y renovables, como usos condicionados en algunas áreas de actividad.

- Área de actividad minera

Considerando la preexistencia de títulos mineros en el territorio de Montería, estos se incorporan a las áreas de producción rural, enfatizando que la actividad minera deberá desarrollarse de acuerdo con las condiciones planteadas en el título minero y en la licencia ambiental que autoriza la actividad.

En cuanto a las nuevas solicitudes, solamente se autorizará la minería para materiales de construcción y fuera de las áreas de las categorías de protección del suelo rural: (i) **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** (estructura ecológica principal), (ii) **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, (iii) **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, (iv) **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, y (v) **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**.

En el Anexo 13. Clasificación de usos del suelo rural por área de actividad, se establece la guía sobre los usos principales, compatibles, restringidos y prohibidos.

1.1.1.3 CATEGORÍAS DE ÁREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO

El nuevo POT del municipio de Montería ajusta las categorías para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios.
Son categorías de desarrollo restringido:

Tabla 4. Categorías de Desarrollo Restringido en el Suelo Rural

Categorías de desarrollo restringido en suelo rural				Área (Ha)	% Suelo rural
Categoría	**Áreas de Actividad**	**Tipo**	**Descripción**		
Corredores Viales Suburbanos	Corredores Viales Suburbanos	Montería - Planeta Rica		1.132	0,36%
		Montería - Tierra Alta		1.512	0,48%
		Montería – Arboletes		783	0,25%
		Santa Lucía - San Pelayo		637	0,20%
		Montería- San Carlos		52	0,02%
Suelo Suburbano	Industrial	Polígonos suburbanos	Polígonos	4.860	1,57%
	Recreativa		Polígonos	1.444	0,46%
Centro Poblado	Centro Poblado			988	0,31%

Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

Los usos del suelo para las categorías de desarrollo restringido se desarrollan en la sección **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** incluyendo:

- Los centros poblados rurales
- Los suelos suburbanos
- La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre
- La localización prevista para los equipamientos, en particular de salud, educación, bienestar social, cultura y deporte.

1.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

1.2.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

El espacio público en suelo rural del municipio de Montería tiene el propósito de ofrecer espacios para el disfrute colectivo del ocio, la recreación, el deporte y la conectividad con la estructura ecológica en los centros poblados rurales y áreas suburbanas, reconociendo la necesidad de las funciones que debe contener el espacio público en la ruralidad, y dando prioridad a la atención de necesidades de mejora de estos espacios en los centros poblados de mayor jerarquía.

1.2.1.1 Clasificación del sistema de espacio público en suelo rural

De conformidad con la clasificación general de los elementos que componen el espacio público, definida en el componente general, se identificaron diversas funciones y necesidades frente al espacio público rural, así:

Tabla 5. Clasificación de los componentes del sistema de espacio público rural **POT 2018**

GRUPOS O SUBSISTEMAS	INTEGRACIÓN CON OTROS SISTEMAS						
	En suelo rural	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	Si		Si			
	Parques del agua		Si	Si			
	Áreas determinadas de la EEP (Nota 1)	Si		Si			Si
	Áreas determinadas de la EEC (Nota 1)		Si	Si			
Recreación y encuentro (Nota 2)	Parques rurales		Si	Si			
	Plazas y plazoletas			Si			
Conectores ambientales y de espacio público	Senderos ecológicos		Si	Si		Si	Canales del sistema de drenaje
	Caminos rurales			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 sistema de drenaje
Complementarios	Vegetación			Si			
	Mobiliario			Si			
	Monumentos y objetos artísticos			Si			
	Señalización			Si		Si, de tránsito	
Nodos	Nodo de parque rural			Si	Si		

Nota 1: Se detallan más adelante
Nota 2: La definición de los elementos del grupo de recreación y encuentro se detalla más adelante.

A continuación, se detallan las áreas determinadas de la Estructura Ecológica Principal y de la Estructura Ecológica Complementaria que se integran al Sistema de Espacio Público rural. Sus definiciones y normas de manejo se encuentran desarrolladas en el componente general; no obstante, en el presente componente se señalan las condiciones para su generación o manejo en las actuaciones que se desarrollen en las diferentes categorías del suelo rural:

Tabla 6. Áreas determinadas de la Estructura Ecológica Principal y de la Estructura Ecológica Complementaria que se integran al Sistema de Espacio Público **rural**

SUBESTRUCTURAS		SISTEMAS	GRUPOS	COMPONENTES O ELEMENTOS
ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL	Sistema Nacional de Áreas Protegidas	Distrito de Conservación de Suelos		Ciénaga de Betancí
	Ecosistemas Estratégicos	Ecosistemas Estratégicos	Rondas Hídricas	Rondas hídricas
			Sistema Orográfico	Parque Regional Sierra Chiquita
		Áreas de conservación y manejo de la Biodiversidad localizadas		Áreas de conservación y manejo de la Tortuga de rio Podocnemis lewayana
ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA	Redes para la adaptación al cambio climático	Sistema de drenaje sostenible	Red de canales	Red de canales rurales de irrigación
			Parques del agua	Áreas de acumulación

Los componentes que hacen parte del grupo de recreación y encuentro se definen a continuación:

Tabla 7. Definición de los componentes del grupo de recreación y encuentro

Componente	Definición
Nodos de parque rural	Son espacios multifuncionales colectivos, de propiedad pública o afectos al uso público, que ofrecen áreas libres y equipamientos sociales y de servicios básicos en el mismo globo, cumpliendo funciones para el sistema de espacios públicos y para el sistema de equipamientos.
Parques rurales	Son parques localizados en los centros poblados rurales y fruto de cesiones en suelo rural, y responden a las necesidades locales para el desarrollo de actividades recreo deportivas.
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.

Vale señalar que en línea con la definición del decreto nacional 1077 de 2015, los elementos constitutivos naturales, en este caso, la estructura ecológica principal y complementaria, se integran funcionalmente al sistema de espacio público, por lo cual la norma aplicable a los proyectos e intervenciones en suelo rural buscarán la articulación espacial de estos componentes en el diseño de los proyectos, la obtención del suelo requerido para la conformación de estos componentes y su protección y restauración.

1.2.1.2 Inventario de elementos del espacio público

De acuerdo con el inventario existente de espacio público rural, se identifican 39 elementos al interior de los centros poblados, que suman un área de 15,69 hectáreas. se podrán incorporar al inventario nuevos elementos del espacio público que se generen al interior de centros poblados o en suelo suburbano o que se obtengan mediante acciones de restitución o saneamiento del espacio público. Corresponde a la secretaría de planeación municipal clasificar las áreas de espacios públicos rurales en el inventario según las definiciones acá establecidas.

Los componentes del grupo Naturales y los del grupo Conectores ambientales y de espacio público rural se identifican dentro de la Estructura Ecológica y dentro del sistema de movilidad rural.

Vale señalar que, por la reclasificación como suelo urbano de la cabecera corregimental de Garzones, el espacio público existente en dicho sector entra a formar parte del inventario de espacio público urbano.

El anexo # 14 “Inventario y localización de espacio público y red vial en centros poblados rurales” contiene la identificación de parques, nodos de parque rural y plazas identificados en los centros poblados rurales. Este inventario en centros poblados será complementado y ajustado por el Plan Maestro de Espacio Público, y posteriormente se incorporarán al inventario nuevos elementos del espacio público que se generen al interior de centros poblados o en suelo suburbano o que se obtengan mediante acciones de restitución o saneamiento del espacio público. Corresponde a la secretaría de planeación municipal clasificar las áreas de espacios públicos rurales en el inventario según las definiciones acá establecidas.

Tabla 8. Inventario de espacio público rural en centros poblados

Corregimiento	Centro Poblado	Destino	Área m2
BUENOS AIRES	Cgto Buenos Aires	NODO PARQUE RURAL	8.254
	Cgto Buenos Aires	PLAZA	3.733
CAÑO VIEJO PALOTAL	Caserío el Vidral	PARQUE RURAL	1.965
	Cgto Caño Viejo Palotal	PLAZA	3.971
COREA	Caserío Corea	PARQUE RURAL	3.25
EL CERRITO	Cgto el Cerrito	PLAZA	797
EL SABANAL	Cgto El Sabanal	NODO PARQUE RURAL	2.897
GUASIMAL	Cgto Guasimal	NODO PARQUE RURAL	5.033
GUATEQUE	Cgto Guateque	NODO PARQUE RURAL	5.153
LA LUCHA	Caserío La Lucha	PARQUE RURAL	710
LA MANTA	Caserío Maquencal	NODO PARQUE RURAL	3.824
	Cgto La Manta	NODO PARQUE RURAL	8.26
LA VICTORIA	Cgto La Victoria	NODO PARQUE RURAL	4.301
	Cgto La Victoria	PARQUE RURAL	726

LAS PALOMAS	Caserío Pereira	PARQUE RURAL	2.389
	Caserío San Gabriel	NODO PARQUE RURAL	6.81
	Cgto Las Palomas	NODO PARQUE RURAL	5.291
	Cgto Las Palomas	PLAZA	3.83
LETICIA	Caserío el Cocuelo	PARQUE RURAL	1.467
	Cgto Leticia	NODO PARQUE RURAL	2.509
LOMA VERDE	Cgto Loma Verde	PARQUE RURAL	2.274
MARTINICA	Cgto MArtinica	NODO PARQUE RURAL	3.389
	Cgto MArtinica	PARQUE RURAL	1.464
	Cgto MArtinica	PARQUE RURAL	1.105
NUEVA ESPERANZA	Cgto Nueva Esperanza	PARQUE RURAL	3.447
NUEVA LUCÍA	Caserío Ensenada Hamaca	NODO PARQUE RURAL	1.217
	Caserío Ensenada Hamaca	NODO PARQUE RURAL	3.514
	Cgto Nueva Lucia	PARQUE RURAL	5.937
	Cgtp Nueva Lucia	NODO PARQUE RURAL	2.5
PATIO BONITO	Cgto Patio Bonito	NODO PARQUE RURAL	7.569
PUEBLO BUJO	Cgto Pueblo Buho	PLAZA	3.52
SAN ANTERITO	Cgto San Anterito	NODO PARQUE RURAL	1.813
SAN ISIDRO	Cgto San Isidro	NODO PARQUE RURAL	3.701
	Cgto San Isidro	PLAZA	688
SANTA CLARA	Cgto Santa Clara	NODO PARQUE RURAL	2.872
SANTA ISABEL	Caserío Florida 1	PARQUE RURAL	1.624
	Cgto Santa Isabel	NODO PARQUE RURAL	6.873
	Cgto Santa Isabel	PARQUE RURAL	1.984
SANTA LUCÍA	Cgto Santa Lucia	NODO PARQUE RURAL	5.134
TRES PALMAS	Caserío la Esperanza	PARQUE RURAL	1.137
	Cgto 3 Palmas	NODO PARQUE RURAL	3.101
	Caserío Macayo	PARQUE RURAL	644
	Cgto 3 Piedras	PARQUE RURAL	2.323
	Total 43 parques, nodos y plazas		**3,704**

En los centros poblados y en las áreas suburbanas del suelo rural se establecerán exigencias de cesiones obligatorias y adicionales para espacios públicos. Estas podrán ser compensadas al fondo

para tal fin. Los recursos de estas compensaciones se destinarán a la construcción, adecuación y mejoramiento de espacio público en los centros poblados. Las exigencias de cesión para estas áreas se señalan en las normas de la estructura socioeconómica del componente rural.

1.2.1.3 Proyectos de espacio público en suelo rural

1.2.1.3.1 Proyectos de construcción, adecuación y mejoramiento de espacio público rural

Según el inventario existente, se priorizan las siguientes intervenciones en espacio público rural, en tres tipos de proyectos:

- Construcción: Consiste en la generación de suelo y la construcción de espacio público en centros poblados, con prioridad sobre aquellos clasificados en las tipologías principal e intermedio que actualmente no cuentan con espacios públicos.
- Adecuación: Consiste en aprovechar los espacios públicos inventariados en los centros poblados, que actualmente pueden estar libres o tener una adecuación mínima como espacio público, con el objetivo de generar espacio público.
- Mejoramiento: Consiste en la intervención sobre espacio público existente en los centros poblados con el propósito de mejorar su dotación y calidad.

Se prioriza la generación o mejoramiento de nodos de parque rural en los casos en que no se identifica inventario de equipamientos de educación o salud en los centros poblados, con el objetivo de aumentar la disponibilidad de equipamientos a la vez que de espacio público para la recreación.

Se identifican los siguientes proyectos de espacio público en centros poblados rurales:

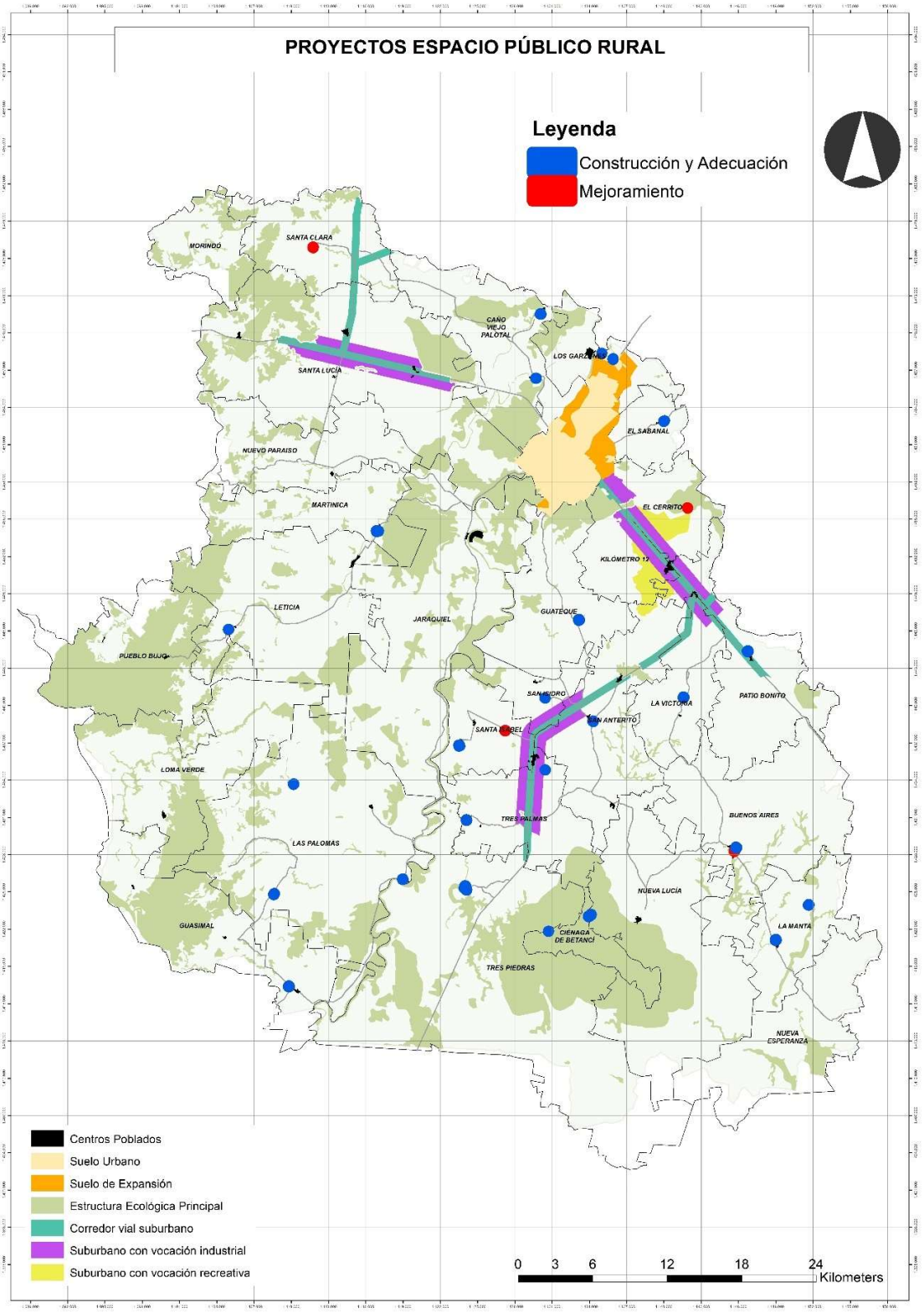
Tabla 9. **Proyectos de espacio público existen en centros poblados**

	CENTROS POBLADOS			Proyectos EP			
N°	**Centro Poblado**	**Corregimiento**	**Tipología**	**Nodos Parques Dotacional Rural**	**Parque Rural**	**Plaza**	**Prioridad**
1	Cgto Jaraquiel	Jaraquiel	Principal	Construcción			Corto Plazo
2	Cgto Patio Bonito	Patio Bonito	Principal	Adecuación			Corto Plazo
3	Cgto San Anterito	San Anterito	Principal	Adecuación			Corto Plazo
4	Cgto San Isidro	San Isidro	Principal			Adecuación	Corto Plazo
6	Caserío Pueblo Vaca	Tres Palmas	Principal	Construcción			Corto Plazo
7	Caserío Santa Fe	Tres Palmas	Principal	Construcción			Corto Plazo
8	Cgto 3 Palmas	Tres Palmas	Intermedio	Adecuación			Mediano Plazo
9	Cgto 3 Piedras	Tres Piedras	Intermedio	Adecuación	Adecuación		Mediano Plazo

10	Cgto Buenos Aires	Buenos Aires	Intermedio	Adecuación		Mejoramiento	Mediano Plazo
11	Cgto Caño Viejo Palotal	Caño Viejo Palotal	Intermedio			Adecuación	Mediano Plazo
12	Cgto El Cerrito	Cerrito	Intermedio			Mejoramiento	Mediano Plazo
13	Cgto El Sabanal	Sabanal	Intermedio	Adecuación			Mediano Plazo
14	Cgto Guasimal	Guasimal	Intermedio	Adecuación			Mediano Plazo
15	Cgto Guateque	Guateque	Intermedio	Adecuación			Mediano Plazo
16	Cgto KM 12	Km 12	Intermedio	Construcción			Corto Plazo
17	Cgto La Manta	La Manta	Intermedio	Adecuación			Mediano Plazo
18	Cgto La Victoria	La Victoria	Intermedio	Adecuación			Mediano Plazo
19	Cgto Las Palomas	Las Palomas	Intermedio			Adecuación	Mediano Plazo
21	Cgto Loma Verde	Loma Verde	Intermedio	Construcción			Corto Plazo
22	Cgto Martinica	Martinica	Intermedio		Adecuación		Mediano Plazo
23	Cgto Morindó	Morindó	Intermedio	Construcción			Corto Plazo
24	Cgto Nueva Esperanza	Nueva Esperanza	Intermedio	Construcción			Corto Plazo
26	Cgto Nuevo Paraíso	Nuevo Paraíso	Intermedio		Construcción		Corto Plazo
28	Cgto Santa Clara	Santa Clara	Intermedio	Construcción			Mediano Plazo
29	Cgto Santa Isabel	Santa Isabel	Intermedio	Adecuación			Mediano Plazo
30	Caserío Aguas Negras	Garzones	Intermedio	Construcción	Construcción		Corto Plazo
31	Caserío Corea	Tres Palmas	Intermedio	Construcción			Corto Plazo
32	Caserío La Florida	Santa Isabel	Intermedio		Mejoramiento		Mediano Plazo
35	Caserío Boca de la Ceiba	Los Garzones	Secundario	Adecuación	Adecuación		Largo Plazo
37	Caserío El Cocuelo	Leticia	Secundario		Adecuación		Largo Plazo
40	Caserío el Vidral	Caño Viejo Palotal	Secundario		Adecuación		Largo Plazo

41	Caserío Ensenada de Hamaca	Nueva Lucia	Secundario	Adecuación			Largo Plazo
45	Caserío La Esperanza	Tres Palmas	Secundario		Adecuación		Largo Plazo
52	Caserío Maquencal	La Manta	Secundario	Adecuación			Largo Plazo
53	Caserío Maracayo	Tres Piedras	Secundario		Adecuación		Largo Plazo
60	Caserío Pereira	Las Palomas	Secundario		Adecuación		Largo Plazo
63	Caserío San Gabriel	Las Palomas	Secundario	Adecuación			Largo Plazo

Plano 3. **Localización indicativa de proyectos de espacio público en suelo rural**



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

Para la implementación de los proyectos de espacio público rural, la Administración Municipal establecerá un sistema de indicadores de espacio público por habitante, según los resultados del Censo de Población elaborado por el DANE, como sustento para la priorización de proyectos de construcción y adecuación de parques, y para los programas de mejoramiento integral de centros poblados rurales.

1.2.1.3.2 Programas de espacio público rural

Para el suelo rural se proponen los siguientes programas de espacio público:

- Plan Maestro de espacio público, que incorporará el suelo rural. En este componente, las prioridades son la realización de inventario y generación de indicadores de línea base y de seguimiento, precisión de priorización de proyectos en centros poblados, y lineamientos de diseño de senderos ecológicos y de parques, nodos y plazas en suelo rural.
- Financiación de espacio público, consistente en aprovechar los recursos generados por los desarrollos en suelo suburbano, que permitan invertir en la implementación de los proyectos centros poblados

PROGRAMAS	PROYECTOS	I	C	M	L
1. Formulación del Plan Maestro de Espacio Público	Asociados a la formulación del Plan Maestro de Espacio Público para el área rural.	I	C		
	Que incluya: - Realización de inventario y generación de indicadores de línea base y de seguimiento. - Precisión de priorización de proyectos en centros poblados, y lineamientos de diseño de senderos ecológicos y de parques, nodos y plazas en suelo rural. - Financiación de espacio público, por medio de los recursos generados por los desarrollos en suelo suburbano.				
2. Adecuación del Espacio Público Rural	Adecuación Nodos Parques Dotacional Rural		C	M	L
	Adecuación de Parques Rurales		C	M	L
	Adecuación de Plazas rurales			M	L
3. Construcción del Espacio Público Rural	Construcción Nodos Parques Dotacional Rural		C	M	L
	Construcción de Parque Rurales		C	M	L
4. Mejoramiento del Espacio Público Rural	Mejoramiento de Parques Rurales		C	M	L
	Mejoramiento de Plazas rurales			M	L

1.2.2 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

El sistema de equipamientos en suelo rural del municipio de Montería se orienta a aumentar y mejorar la oferta de servicios sociales y básicos para la población, con énfasis en los centros poblados, y a ofrecer espacios para la generación de equipamientos que apoyen el aumento de la productividad rural, según las centralidades rurales identificadas en el presente documento en la Estructura Socioeconómica rural.

1.2.2.1 Clasificación de equipamientos en suelo rural

La clasificación de equipamientos en suelo rural acoge la misma organización que la planteada para el sistema de equipamientos en el componente urbano.

Subcategoría	Descripción	Local	Zonal	Regional
Dotacional de servicios sociales	Educación formal: preescolar, primaria, secundaria, básica, media y superior. Educación no formal: Centros de educación técnicos, artísticos, capacitación ocupacional, etc.	Menor a 1.000 m2	Mayor a 1.000 m2	Universidades
	Cultura: teatros, bibliotecas, centros culturales, museos, teatros, etc.	Menor a 1.000 m2	Mayor a 1.000 m2	N.A.
	Deporte: canchas, enseñanza deportiva, estadios, polideportivos, pistas, piscinas, gimnasios y otros espacios para la práctica deportiva	Menor a 2.000 m2	Mayor a 2.000 m2	Estadios
	Recreación: clubes sociales, campestres y deportivos, excluyendo servicios de alto impacto.	Menor a 2.000 m2	Mayor a 2.000 m2	Clubes campestres
	Salud: servicios de salud de prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y hospitalización.	Menor a 1.000 m2	Mayor a 1.000 m2	Hospitales
	Bienestar social: centros para la atención de población infantil como jardines, guarderías y ludotecas, adulto mayor, personas en situación de discapacidad y grupos vulnerables.	Menor a 1.000 m2	Mayor a 1.000 m2	N.A.
	Culto: espacios para la práctica de diferentes cultos y formación religiosa. Son equipamientos privados y no se generarán fruto de cesiones urbanísticas.	Menor a 500 m2	Mayor a 500 m2	Mayor a 2 hectáreas
	Desarrollo comunitario: salones comunales y centros de desarrollo rural	Menor a 1.000 m2	Mayor a 1.000 m2	N.A.
Dotacional de servicios básicos	Seguridad Ciudadana: estaciones y comandos de policía, bomberos y defensa civil.	Menor a 1.000 m2	Mayor a 1.000 m2	N.A.
	Defensa y Justicia: cuarteles, brigadas, batallones, centros de reclusión, penitenciarías, cárceles y centros de rehabilitación.	Menor a 2.000 m2	Mayor a 2.000 m2	Cárceles Brigadas Batallones
	Servicios de la Administración Pública: notarías, juntas administradoras locales, corregidurías	Menor a 1.000 m2	Mayor a 1.000 m2	N.A.
	Abastecimiento de Alimentos: plazas de mercado	Menor a 1.000 m2	Mayor a 1.000 m2	N.A.
	Cementerios: Corresponde a las áreas para la inhumación, cremación y destino final de cadáveres y restos humanos. Incluye cementerios, hornos crematorios y parques cementerios.	N.A.	Menor a 1 hectárea	Mayor a 1 hectárea

	Servicios básicos asociados al sistema de movilidad: aeropuerto, terminales de transporte, puertos fluviales, etc.	Paraderos	Puertos fluviales	Aeropuerto Terminales intermunicipales
	Servicios básicos asociados a las redes matrices de prestación de servicios públicos: captación, tratamiento y disposición de los servicios de acueducto, alcantarillado y saneamiento básico; estaciones y subestaciones eléctricas		PTAP	Relleno sanitario PTAR Escombrera
Dotacional de productividad	Recintos de exposiciones y convenciones: Centros de convenciones, recintos feriales, exposiciones agropecuarias	N.A.	N.A.	Todos
	Beneficio animal: plantas de beneficio y mataderos de ganado mayor y menor	N.A.	Ganado menor	Ganado mayor
	Centros de albergue animal: Coso, centros de atención animal	N.A.	Todos	N.A.
	Fortalecimiento de cadenas productivas: frigoríficos y centros de acopio	N.A.	N.A.	Todos
	Centros de economía naranja: investigación y desarrollo para el aprovechamiento de la producción rural y de servicios ambientales; incubadoras de empresas	N.A.	N.A.	Todos

1.2.2.2 Inventario de nodos de equipamientos rurales

De acuerdo con el inventario existente de equipamientos en suelo rural, se identifican 190 equipamientos de educación dentro y fuera de centros poblados, y 31 centros de salud en centros poblados. Vale señalar que un equipamiento de salud y tres equipamientos de educación en la cabecera de Garzones, se consideran parte del sistema de equipamientos urbanos por la reclasificación del suelo de este asentamiento.

Se podrán incorporar al inventario nuevos equipamientos que se generen al interior de centros poblados, en suelo suburbano o en nodos de equipamientos. Corresponde a la secretaría de planeación municipal llevar el inventario según las definiciones acá establecidas.

El anexo # 15 “Inventario de nodos de equipamientos rurales” contiene la identificación de equipamientos de educación y salud existentes que determinan la localización de nodos, los cuales se definen como una categoría de desarrollo restringido cuando se encuentren fuera de los centros poblados y de suelos suburbanos. Este inventario será complementado por el Plan Maestro de Equipamientos.

Tabla 10. Inventario de nodos de equipamientos rurales

Equipamientos de educación	
Corregimiento	Nombre
Buenos Aires	Centro Educativo Nueva Lucia Sede El Porvenir
	Escuela Rural Mixta Los Limones
	Escuela Rural Mixta Camino Real
	Escuela Rural Mixta El Changay
	Escuela Rural Mixta El Delirio
	Escuela Rural Mixta El Machín

	Escuela Rural Mixta El Rosario
	Escuela Rural Mixta El Tesoro
	Escuela Rural Mixta La Piedra
	Escuela Rural Mixta Plaza De Hormiga
	Escuela Rural Mixta San Jacinto
	Escuela Rural Mixta Sta. Betulia
	Escuela Rural Mixta Yuca Seca
	Institución Educativa Buenos Aires
	Primaria Buenos Aires
Caño Viejo Palotal	Escuela Rural Mixta El Divino Niño
	Escuela Rural Mixta Lusitania
	Escuela Rural Mixta Sincelejito
	Institución Educativa Viejo Palotal
Nueva Lucía	Centro Educativo Nueva Lucia Sede E. De Hamaca
El Cerrito	Escuela Rural Mixta Lamas 2 Y 3
	Escuela Rural Mixta Palma De Vino
	Escuela Unitaria Toledo II
	Institución Educativa El Cerrito
El Sabanal	Escuela Rural Mixta El Claval
	Escuela Rural Mixta El Tapao
	Escuela Unitaria La Risueña
	Institución Educativa Besito Volao
	Institución Educativa El Sabanal
Guasimal	Centro Educativo La Octavia
	Centro Educativo San Diego
	Centro Educativo San Francisco
	Centro Educativo San Miguel
	Escuela Nueva De Matamoros
	Escuela Rural Mixta Las Flores
	Institución Educativa Guasimal
Guateque	Escuela Nueva Carreto Tesoro
	Escuela Nueva Charcón Botella
	Escuela Nueva Medellín Córdoba
	Escuela Rural Mixta María Inmaculada Altos Del Carreto
	Escuela Rural Mixta San Jerónimo
	Escuela Rural Mixta San Nicolás
	Institución Educativa Guateque
Jaraquiel	Escuela Nueva Elena Ospina De Ospina
	Institución Educativa San José Jaraquiel
Kilómetro 12	Centro Orientación Juvenil
	Escuela Rural Mixta Las Chispas Palmitas
	Escuela Rural Mixta Las Pulgas
	Escuela Rural Mixta Loma Grande
	Institución Educativa Km 12
La Manta	Escuela Rural Mixta Corrental
	Escuela Rural Mixta La Parcelación
	Escuela Rural Mixta La Plaza

	Escuela Rural Mixta Maquencal
	Escuela Rural Mixta Palma De Oro
	Institución Educativa La Manta
La Victoria	Escuela Rural Mixta Calle Barrida
	Escuela Rural Mixta El Totumo 1
	Escuela Rural Mixta El Totumo 2
	Escuela Rural Mixta Pueblo Nuevo (Los Corrales)
	Institución Educativa Camilo Torres La Victoria
Las Palomas	Centro Educativo Florisanto
	Centro Educativo Pueblo Nuevo
	Escuela Nueva El Cucharo
	Escuela Nueva Pereira
	Escuela Nueva El Carmen
	Escuela Nueva La Bomba
	Escuela Nueva La Puente
	Escuela Nueva Las Lagrimas
	Escuela Nueva Los Bajos
	Escuela Nueva Villavicencio
	Escuela Rural Mixta Broquelito
	Escuela Rural Mixta El Limón
	Institución Educativa Miguel Antonio Caro
Leticia	Escuela Rural Mixta 10 De Febrero
	Escuela Rural Mixta América
	Escuela Rural Mixta La Esperanza
	Escuela Rural Mixta La Vorágine
	Escuela Rural Mixta Palmito Picao
	Escuela Rural Mixta Tenerife
	Institución Educativa Leticia
Loma Verde	Centro Docente Juana Julia 1
	Centro Educativo Carlos Ospina
	Centro Educativo Cristo Es Mi Luz
	Centro Educativo El Oyejo
	Centro Educativo Fronteras De Córdoba
	Centro Educativo La Gloria
	Centro Educativo La Popa
	Centro Educativo Mi Porvenir Es Cristo Jesús
	Centro Educativo Verdinal
	Escuela Rural Mixta Boche
	Escuela Rural Mixta El Rincón
	Escuela Rural Mixta José María Posada
	Escuela Rural Mixta Juana Julia 2
	Institución Educativa San José De Loma Verde
Los Garzones	Escuela Rural Mixta Boca De La Ceiba
	Escuela Rural Mixta De Arenal
	Escuela Rural Mixta De Buenaventura
	Escuela Rural Mixta Las Babillas (El Faro)
	Escuela Urbana Mixta # 1 De Los Garzones (Nota)

	Escuela Urbana Mixta # 2 Los Garzones (Nota)
	Institución Educativa Aguas Negras
	Institución Educativa Los Garzones (Nota)
Martinica	Escuela Rural Mixta Martinica
	Escuela Rural Mixta Caño Viejo La Mora
	Escuela Rural Mixta San Rafael
Morindó	Escuela Rural Mixta Morindó Betulia
	Escuela Rural Mixta Morindó Central
	Escuela Rural Mixta Morindó Dos Bocas
	Escuela Rural Mixta Morindó Nueva Esperanza
	Escuela Rural Mixta Morindó Santo Domingo
	Institución Educativa Morindó Santa Fe
Nueva Esperanza	Escuela Rural Mixta Arroyón
	Escuela Rural Mixta De La Fe
	Escuela Rural Mixta Piñalito
	Escuela Rural Mixta Soledad La Manta
	Escuela Rural Mixta Villanueva
	Institución Educativa Nueva Esperanza
Nueva Lucía	Centro Educativo Nueva Lucia Sede León Abajo
	Escuela Rural Mixta Coquito
	Escuela Rural Mixta Granada
	Escuela Rural Mixta León Medio
	Escuela Rural Mixta Parcelas Del Quindío
	Escuela Rural Mixta Simón Bolívar
	Institución Educativa Lucia Sede Principal
Nuevo Paraiso	Escuela Rural Mixta Nuevo Paraíso
Patio Bonito	Escuela Rural Mixta Bonito Viento
	Escuela Rural Mixta El Corozo
	Escuela Rural Mixta El Manguito
	Escuela Rural Mixta Las Lomas (Km 15)
	Escuela Rural Mixta San Martin
	Institución Educativa Patio Bonito
Pueblo Bujo	Centro Educativo Simón Bolívar Del Balsal
	Escuela Nueva San José De Canaletico
	Escuela Rural Mixta Bellavista
	Escuela Rural Mixta Buenavista
	Escuela Rural Mixta El Guásimo
	Escuela Rural Mixta Julia Márquez
	Escuela Rural Mixta La Gran China
	Escuela Rural Mixta Palmira Tusa
	Escuela Rural Mixta Quebrada Del Medio
	Institución Educativa Pueblo Bujo
San Anterito	Escuela Rural Mixta Casa Blanca
	Escuela Rural Mixta De Mochila
	Escuela Rural Mixta El Paraíso
	Escuela Rural Mixta Manchego
	Escuela Rural Mixta Salamina

	Escuela Rural Mixta Socorro
	Institución Educativa La Poza
	Institución Educativa San Anterito
San Isidro	Escuela Rural Mixta De Hoyo Oscuro
	Escuela Rural Mixta El Congo
	Escuela Rural Mixta Galilea
	Institución Educativa San Isidro
Santa Clara	Centro Docente Camilo Torres La Iguana
	Escuela Nueva Eligio Mogrovejo
	Escuela Rural Mixta Ana Rodríguez De Vidal
	Escuela Rural Mixta Cerro Marralú
	Escuela Rural Mixta El Hueso
	Escuela Rural Mixta La Ñeca
	Escuela Rural Mixta La Victoria
	Escuela Rural Mixta Liborio Vargas
	Escuela Rural Mixta Los Andes
	Escuela Rural Mixta Marralú Abajo
Santa Isabel	Escuela Rural Mixta La Florida
	Escuela Rural Mixta Nuevo Paraíso
	Escuela Rural Mixta Palmito Picao
	Institución Educativa Santa Isabel
	Institución Educativa Santafé
Santa Lucía	Escuela Rural Mixta Aguas Vivas
	Escuela Rural Mixta Cucharal
	Escuela Rural Mixta El Tigre Arriba
	Escuela Rural Mixta La Balastera
	Escuela Rural Mixta La Lucha
	Escuela Rural Mixta Los Cedros
	Escuela Rural Mixta San Felipe
	Escuela Rural Mixta San Luis
	Escuela Rural Mixta Santa Teresita
	Institución Educativa El Tigre Villa Claret
	Institución Educativa Rafael Núñez
Tres Palmas	Escuela Rural Mixta Tres Bindes
	Escuela Rural Mixta Corea
	Escuela Rural Mixta La Esperanza
	Escuela Rural Mixta Las Marías
	Escuela Rural Mixta Tres Palmas Primaria
	Escuela Rural Mixta Ya La Yeva
	Institución Educativa Tres Palmas
Tres Piedras	Escuela Rural Mixta Apartada De Maracayo
	Escuela Rural Mixta Costa De Oro
	Escuela Rural Mixta La Unión
	Escuela Rural Mixta Maracayo
	Escuela Rural Mixta Todos Pensamos
	Escuela Rural Mixta Tres Piedras

Equipamientos de salud		
Corregimiento	Centro Poblado	Tipo
Buenos Aires	Buenos Aires	Centro de salud
Caño Viejo Palotal	Caño Viejo Palotal	Centro de salud
El Cerrito	El Cerrito	Centro de salud
El Sabanal	El Sabanal	Centro de salud
Guasimal	Guasimal	Centro de salud
Guateque	Guateque	Centro de salud
Jaraquiel	Jaraquiel	Centro de salud
Kilómetro 12	Kilómetro 12	Centro de salud
La Manta	La Manta	Centro de salud
La Victoria	La Victoria	Centro de salud
Las Palomas	Las Palomas	Centro de salud
Leticia	Leticia	CAMU
Loma Verde	Loma Verde	Centro de salud
Los Garzones	Boca De La Ceiba	Centro de salud
Los Garzones (Nota)	Los Garzones (Nota)	Centro de salud (Nota)
Martinica	Martinica	Centro de salud
Morindó	Morindó Central	Centro de salud
Nueva Esperanza	Nueva Esperanza	Centro de salud
Nueva Lucia	Nueva Lucia	Centro de salud
Nuevo Paraíso	Nuevo Paraíso	Centro de salud
Palotal	Palotal	Centro de salud
Patio Bonito	Patio Bonito	Centro de salud
Pueblo Bujo	Pueblo Bujo	Centro de salud
San Anterito	Mochilas	Centro de salud
San Anterito	San Anterito	Centro de salud
San Isidro	San Isidro	Centro de salud
Santa Clara	Santa Clara	Centro de salud
Santa Isabel	Santa Isabel	Centro de salud
Santa Lucia	Santa Lucia	Centro de salud
Tres Palmas	Tres Palmas	Centro de salud
Tres Piedras	Maracayo	Centro de salud
Tres Piedras	Tres Piedras	Centro de salud

Nota: Los equipamientos señalados entrarán a formar parte del sistema de equipamientos urbanos por la reclasificación del suelo en el asentamiento de Garzones.

1.2.2.3 Nodos de equipamientos rurales

Los nodos de equipamientos cumplen una función de atención de las necesidades básicas de la población que se localiza en el territorio rural, tanto en asentamientos como de manera dispersa. Por lo tanto, se permiten en todos los centros poblados, corredores viales de servicios y suelos suburbanos, y se permite la construcción de nuevos nodos fuera de centros poblados y categorías suburbanas, según las siguientes normas:

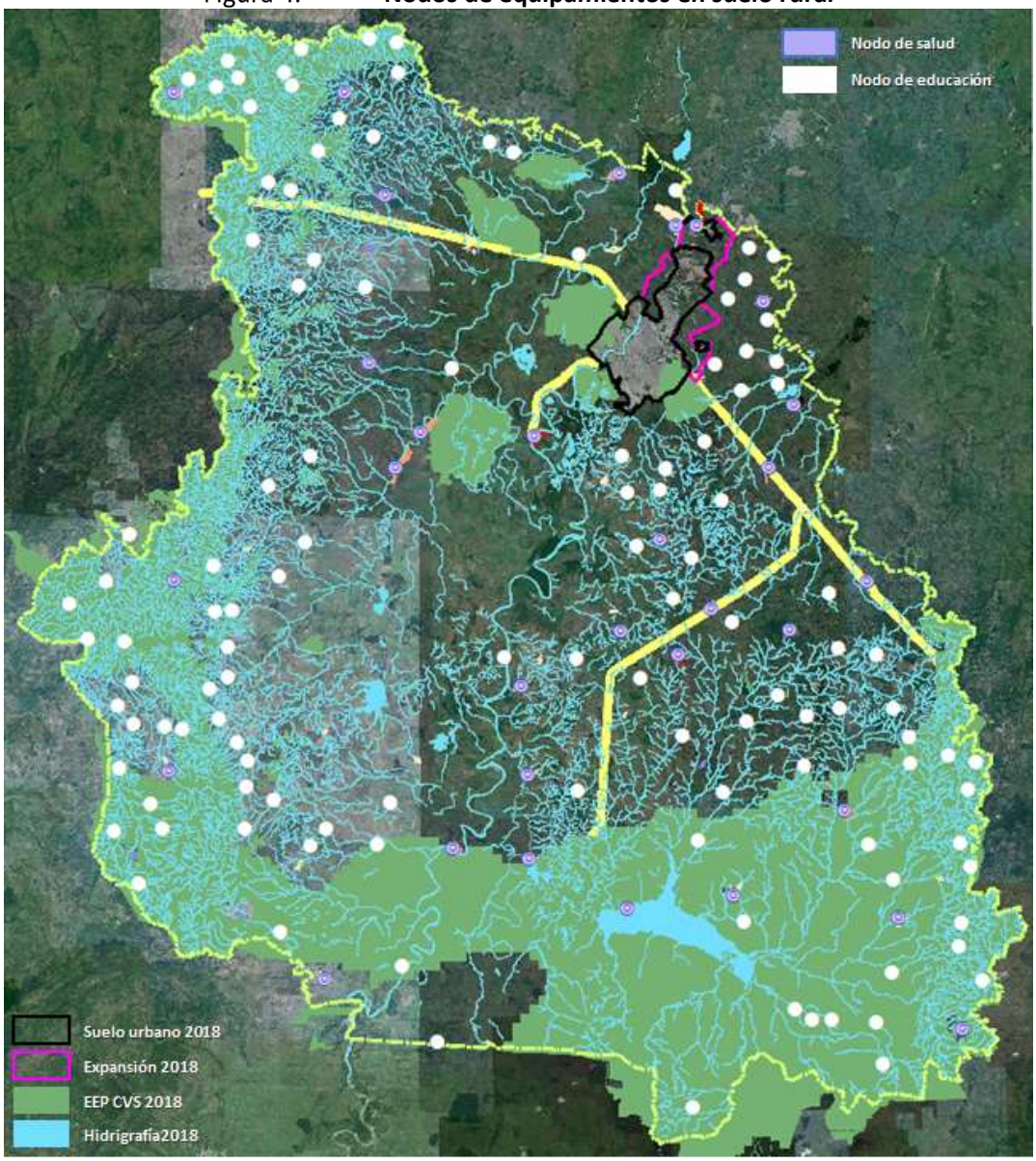
En suelo rural se identifican los siguientes nodos de equipamientos, los cuales corresponden a 120 equipamientos de educación y 31 equipamientos de salud. Cuando se ubican fuera de centros poblados, se definen según lo dispuesto en el literal 4 del artículo 2.2.2.2.1.4 Categorías de desarrollo restringido en suelo rural del Decreto 1077 de 2015

Tabla 11. Normas para nodos de equipamientos rurales

Normas para nodos de equipamientos rurales		
Normas	**Nodos existentes**	**Nodos nuevos**
Localización	Centros poblados Corredores suburbanos Suelos suburbanos Resto de áreas de actividad rural, excepto estructura ecológica principal	
Usos principales	Educación formal Salud	Educación formal Salud
Usos complementarios	Dotacional de todas las escalas: Bienestar social Deporte Desarrollo comunitario	Dotacional de todas las escalas: Cultura Bienestar social Deporte Desarrollo comunitario Seguridad ciudadana Administración pública Abastecimiento de alimentos
	Comercio de escala local	Comercio de escala local
Usos prohibidos	Los demás	Los demás
Índice de ocupación sobre área del predio	0.7. El resto se puede destinar a áreas libres, canchas, zonas verdes, plazoletas	0.6. El resto se puede destinar a áreas libres, canchas, zonas verdes, plazoletas
Índice de construcción sobre área del predio	0.8	1.0
Cesiones públicas	No se exigen	No se exigen

La construcción de nuevos equipamientos sociales se permite fuera de centros poblados y fuera de los nodos de equipamientos señalados en el presente Plan deberá atender las normas de las áreas de actividad respectivas y responderá a las demandas de la población que determine el Plan Maestro de Equipamientos.

Figura 4. **Nodos de equipamientos en suelo rural**



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

1.2.2.4 Normas para la construcción de equipamientos en suelo rural

No se permite la construcción de nuevas edificaciones de equipamientos de servicios básicos y de productividad fuera las categorías de desarrollo restringido, con excepción de los equipamientos de defensa y justicia que se permiten en las categorías de producción previo plan de implantación, para permitir la ubicación de establecimientos que según las determinantes ambientales deben ubicarse fuera del área urbana.

Las nuevas edificaciones de servicios sociales de escala local se permiten en todo el suelo rural, salvo en la Estructura Ecológica Principal, siempre que no se ubiquen en clases agrológicas III. En todo caso, las normas específicas de las áreas de actividad definen la mezcla de usos permitida.

En las áreas de protección rural distintas a la Estructura Ecológica Principal se permite adelantar adecuaciones, modificaciones o ampliaciones en los equipamientos existentes de acuerdo con las condiciones de edificabilidad y ocupación definidas en el presente POT.

El desarrollo de equipamientos en suelo rural se regirá por lo que dispongan las normas específicas de cada área de actividad rural.

1.2.2.5 Normas para la ubicación y zonas de influencia de equipamientos de servicios básicos asociados a servicios públicos.

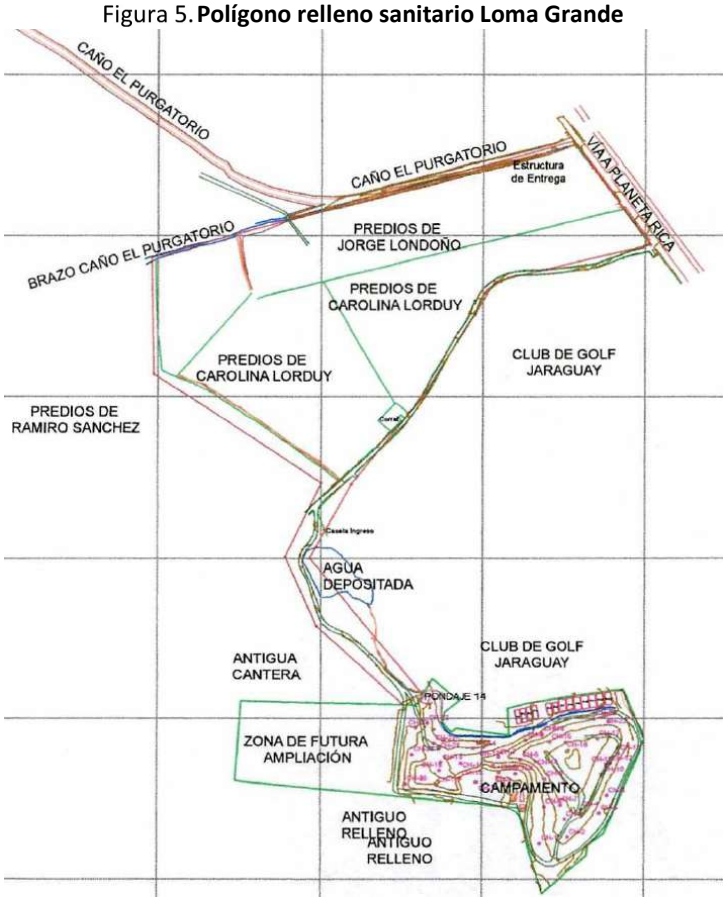
Según la clasificación del sistema de equipamientos en suelo rural, la ubicación, adecuación y ampliación de equipamientos para los servicios de acueducto y alcantarillado sanitario se regirá por la normatividad vigente y podrá desarrollarse según los requerimientos del servicio determinados por los planes maestros y los esquemas tarifarios aprobados. Su manejo interno y de las zonas de influencia deberá dar cumplimiento a la norma técnica RAS vigente.

Para el caso de los sistemas de tratamiento de aguas residuales, se podrán implementar nuevos sistemas atendiendo las restricciones definidas por la norma de las áreas de actividad. Para los sistemas de tratamiento de la ciudad existentes, por tratarse en todos los casos de lagunas facultativas, se prevé como distancia a otras infraestructuras y ocupaciones urbanas una franja de **200 metros** con respecto a los bordes de dichas lagunas, según la tabla 28 de la Resolución 0330 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Cuando se realicen proyectos de optimización de estos sistemas, se podrá actualizar la cartografía de dichas áreas de influencia según la tecnología empleada, en cumplimiento del reglamento RAS. En cualquier caso, la operación de estos sistemas requerirá de los permisos pertinentes por parte de las autoridades ambientales y realizar control de olores y vectores según la norma técnica.

El relleno sanitario de Loma Grande podrá mantener su ubicación en la localización actual, y el municipio realizará los estudios de alternativas atendiendo los criterios de la norma técnica RAS y pondrá en marcha los proyectos propuestos en el presente plan para habilitar una nueva localización del relleno.

Según la información suministrada por Servigenerales, el relleno consta de un globo de terreno compuesto por el antiguo relleno y una zona de futura ampliación, que suman un área de 31.57 hectáreas, en las cuales se realizan las actividades de disposición y tratamiento, y la ANLA lo considera un relleno de complejidad alta por la cantidad de población atendida:

Figura 5. **Polígono relleno sanitario Loma Grande**



Fuente: Servigenerales (2019)

Del contenido de la licencia ambiental, vale resaltar que la ANLA solicitó al operador suministrar una propuesta de área de influencia, puesto que la resolución vigente no lo incorpora. No obstante, la ANLA identificó de manera preliminar, en el área de influencia directa, al Club de Golf, los predios colindantes y el centro poblado Loma Grande. Los posibles impactos por la expansión del relleno incluyen malos olores, contaminación de aguas (lixiviados), material particulado, presencia de gallinazos, y uso de la vía.

También, la ANLA identifica unas zonas de exclusión de la actividad que deben considerar:

- Franja de 25 m. con respecto a la vía de acceso de la vereda Loma Grande, costado occidental del relleno.
- Humedal existente en el área del relleno.

Se identifican asimismo las áreas de intervención con restricciones:

- Las 8 hectáreas objeto de ampliación (incluidas en la imagen precedente)
- Una franja de 30 m. con respecto al humedal que se debe destinar a cobertura protectora.

El operador del relleno sanitario debe adelantar medidas de impacto para controlar las afectaciones por olores, ruido, material particulado y lixiviados sobre predios colindantes, incluido el Club de Golf.

No obstante, diversos procesos judiciales han resultado en la conformación de una mesa técnica entre Servigenerales, la ANLA, la alcaldía de Montería y la comunidad de Loma Grande, con consideración de los trabajadores del Club de Golf según sentencia de la Corte Constitucional SU217.

El Acuerdo 029 de 2010, estableció como restricción para el entorno del relleno, una distancia mínima con respecto al perímetro urbano de 1 kilómetro. Sin embargo, esta limitante no estableció condicionantes a los usos o predios colindantes y es anterior a la actualización de la RAS mediante la resolución 0330 de 2017.

Dado que el control de los impactos en el entorno corresponde al operador del relleno y que existen usos asentados en el entorno que se encuentran en alto nivel de consolidación, como la comunidad de Loma Grande y el Club de Golf, se establecen las siguientes condiciones para las áreas ubicadas dentro de un radio de 500 m. con respecto al perímetro del polígono de operación del relleno, cualquiera sea el área de actividad rural determinada:

- Se prohíbe la ubicación de equipamientos sociales destinados a la atención de población o la permanencia masiva de personas, es decir usos educativos, bienestar, salud, cultura, culto y desarrollo comunitario. Asimismo, equipamientos de servicios básicos de usos de defensa y justicia y abastecimiento.
- Se prohíbe el desarrollo de vivienda aislada y de vivienda campestre, servicios de hospedaje y alojamiento. Únicamente se podrán ubicar viviendas de tipo campesino y vivienda del cuidador.
- Los demás usos nuevos que se implanten en predios colindantes con el relleno deberán generar una franja forestal de al menos 10 m. contra el relleno.

Las anteriores disposiciones no eximen al relleno sanitario del manejo de los impactos que le sean exigibles según la licencia ambiental ni sustituye la delimitación de áreas de influencia que defina la autoridad ambiental para el manejo del relleno.

En el evento de clausura del relleno o de mejora sustancial de la operación, el régimen de usos de este radio de influencia podrá variarse mediante el trámite de una UPR, según el procedimiento contenido en el Decreto 1077 de 2015.

1.2.2.6 Normas de restricción aeronáutica por el aeropuerto en suelo rural

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, en suelo rural, deberán contar previamente con concepto técnico emitido por la Aeronáutica Civil para determinar la incidencia de la construcción y las restricciones de altura de conformidad con el Plan Maestro aeroportuario vigente, para lo cual tendrán en cuenta las áreas de despeje y aproximación definidas por el plan maestro mencionado y que se relacionan en el componente urbano.

En la superficie plana definida entre los 400 metros con respecto al borde de pista no se permiten nuevos usos residenciales ni equipamientos colectivos. En el primer kilómetro del cono de aproximación no se permiten construcciones que superen el nivel del terreno, salvo que estén previstas en el Plan Maestro del aeropuerto.

Dentro de las áreas rurales y suburbanas, en un radio de 13 kilómetros con respecto al borde de pista, las actividades agrícolas, pecuarias y acuícolas deberán implementar medidas para evitar la

atracción aviar. Tampoco se permiten plantas de tratamiento de residuos peligrosos ni hornos crematorios. Los sistemas de saneamiento, en el marco de las correspondientes licencias ambientales, propenderán por implementar medidas para controlar el peligro aviar. En un área de 4 km. a la redonda, no se podrán implementar lagunas artificiales de amortiguación planteadas en la estructura ecológica complementaria.

Para la determinación de las actividades permitidas se deberá seguir lo dispuesto en la Guía de Usos de la Aeronáutica Civil, específicamente en la tabla de Áreas de control para la planificación y utilización del terreno

1.2.2.7 Programas y proyectos de equipamientos rurales

Según el inventario existente, se priorizan las siguientes intervenciones en equipamientos rurales, en dos tipos de proyectos:

- Consolidación de centralidades rurales: Consiste en la realización de estudios, generación de suelo y la construcción de equipamientos para el aumento de la productividad rural en los núcleos de las centralidades rurales definidas en la Estructura Socioeconómica, ya sea en centros poblados, corredores viales suburbanos o suelo suburbano industrial.
- Relocalización: Consiste en realizar los estudios y gestión con las entidades responsables para la relocalización en suelo rural de equipamientos incompatibles en suelo urbano (cárcel y frigorífico), para lo cual se podrá disponer de los corredores viales de servicios, los suelos suburbanos industriales y excepcionalmente de los suelos en las categorías de producción, con excepción del minero y el de conservación ambiental.

Adicionalmente, se plantea el programa de mejoramiento de equipamientos de servicios sociales rurales, para lo cual se acoge la siguiente línea base, sobre la cual el Plan Maestro adelantará una actualización del inventario y priorizará las acciones de construcción o adecuación de equipamientos según las demandas de la población, estudiando la prioridad de los centros poblados de mayor jerarquía, identificados como tipo principal y complementario.

Tabla 12. Línea base para el programa de mejoramiento de equipamientos de servicios sociales rurales

Corregimiento	# Centros Poblados	Eq. Educación	Eq. Salud
Buenos Aires	1	15	1
Caño Viejo Palotal	2	4	2
Cerrito	1	4	1
Garzones	3	5	1
Guasimal	3	7	1
Guateque	2	7	1
Jaraquiel	1	2	1
Km 12	2	5	1
La Manta	2	6	1
La Victoria	2	5	1
Las Palomas	5	13	1

Leticia	2	7	1
Loma Verde	1	14	1
Martinica	1	3	1
Morindó	1	6	1
Nueva Esperanza	1	6	1
Nueva Lucia	2	8	1
Nuevo Paraíso	1	1	1
Patio Bonito	2	6	1
Pueblo Bujo	2	10	1
Sabanal	2	5	1
San Anterito	4	8	2
San Isidro	2	4	1
Santa Clara	1	10	1
Santa Isabel	3	5	1
Santa Lucia	6	11	1
Tres Palmas	6	7	1
Tres Piedras	2	6	2
Total General	**63**	**190**	**31**

Programas	Proyectos	I	C	M	L
1. Formulación del Plan Maestro de Equipamientos	Asociados a la formulación del Plan Maestro de Equipamientos para el área rural.				
	Que incluya: - Consolidación de centralidades rurales: Realización de estudios, generación de suelo y la construcción de equipamientos para el aumento de la productividad rural en los núcleos de las centralidades rurales definidas en la Estructura Socioeconómica. - Mejoramiento de equipamientos de servicios sociales rurales: actualización del inventario y priorización de las acciones de construcción o adecuación de equipamientos según las demandas de la población, estudiando la prioridad de los centros poblados de mayor jerarquía, identificados como tipo principal y complementario.	I	C		

1.2.3 SISTEMA DE MOVILIDAD

1.2.3.1 Clasificación de infraestructura

El territorio rural que conforma el municipio de montería desempeña un papel determinante para dar sostenibilidad al desarrollo, tanto del área urbana como de los distintos corregimientos que conforma el municipio. La infraestructura del Sistema de Movilidad en el territorio rural reposa sobre las vías que brindan conectividad a los centros poblados rurales y que, por tanto, tienen una jerarquía menor dentro de la malla vial municipal. Se identifican tres conexiones importantes en cuanto a uso comercial para el sector rural la vía Montería-Tierralta, la vía Montería-Valencia y la vía Montería-Pueblo Búho. Componentes del subsistema Peatonal.

1.2.3.2 Subsistema Vial

El municipio de Montería cuenta con un total 4.523.843 metros lineales de malla vial veredal siendo el corregimiento de Santa Isabel el que cuenta con mayor cantidad de metros lineales de vías. Las vías en el sector rural se clasifican en: Primarias, secundarias, terciarias, urbana, carreteable y camino sendero.

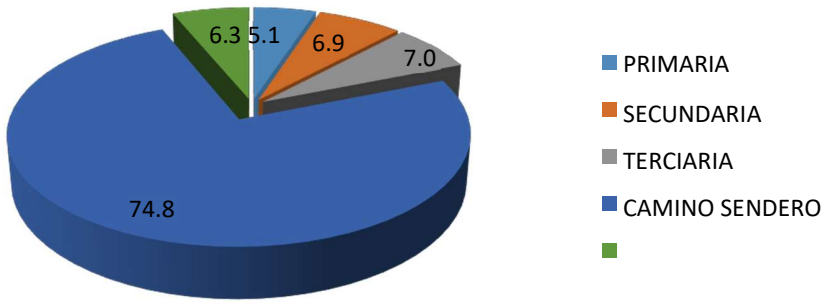
A continuación, se presenta una tabla con los porcentajes de metros lineales de malla vial rural correspondientes para cada corregimiento:

Tabla 13. **porcentajes de metros lineales correspondientes para cada corregimiento**

CORREGIMIENTO	% EN EL CORREGIMIENTO						
	TOTAL (mL)	PRIMARIA	SECUNDARIA	URBANA	TERCIARIA	CAMINO SENDERO	CARRETEABLE
MORINDÓ	86018,04	0,00	0,00	0,00	12,39	87,50	0,11
CAÑO VIEJO EL PALOTAL	151649,34	4,27	10,84	0,01	8,25	73,38	3,24
SANTA CLARA	199221,57	0,00	9,52	0,00	9,67	80,81	0,00
SANTA LUCIA	437272,82	5,91	5,80	0,00	1,73	83,63	2,92
LETICIA	252424,01	0,00	0,00	0,00	0,00	90,61	9,39
MARTINICA	100179,18	0,00	0,00	0,00	0,00	97,32	2,68
NUEVO PARAISO	159576,96	0,00	4,67	0,00	0,00	85,05	10,28
JARAQUIEL	223034,10	15,62	6,15	0,00	0,00	77,01	1,22
LAS PALOMAS	273805,81	7,77	4,67	0,00	11,24	67,13	9,19
GUASIMAL	131749,00	6,97	1,49	0,00	6,50	60,14	24,90
EL SABANAL	31009,95	27,51	38,29	0,00	3,81	16,02	14,37
LA VICTORIA	64992,56	7,50	27,39	0,00	4,87	60,23	0,00
EL CERRITO	44039,49	7,78	17,81	0,00	33,37	29,61	11,44
PATIO BONITO	96040,23	16,41	15,46	0,00	12,80	46,34	8,99
KILOMETRO 12	57308,08	6,12	22,06	0,00	6,56	48,98	16,27
GUATEQUE	168547,93	11,34	9,88	0,12	0,00	76,85	1,80
SAN ISIDRO	55258,06	6,34	14,85	0,00	0,00	72,40	6,40
SAN ANTERITO	137590,91	8,76	20,12	0,00	14,94	53,31	2,86
NUEVA LUCIA	311722,65	0,00	0,00	0,00	17,76	74,88	7,36
SANTA ISABEL	437272,82	5,91	5,80	0,00	1,73	83,63	2,92
TRES PALMAS	110370,25	5,15	10,35	0,06	2,49	81,93	0,02
TRES PIEDRAS	324035,89	5,97	5,58	0,00	5,19	80,85	2,40
BUENOS AIRES	191927,38	1,16	7,55	0,00	13,37	67,57	10,35
LA MANTA	70619,65	0,00	17,66	0,00	18,78	63,56	0,00
NUEVA ESPERANZA	114155,24	0,00	11,59	0,00	19,30	67,39	1,72
LOS GARZONES	42435,86	20,02	9,38	0,00	-	65,69	4,90
LOMA VERDE	173426,87	0,00	0,00	0,00	7,98	73,34	18,69
PUEBLO BUHO	78158,72	0,00	0,00	0,00	15,88	52,84	31,28

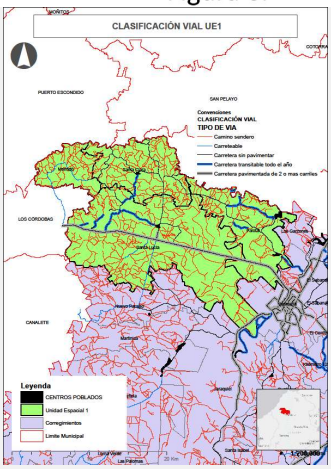
Fuente: Consultoría DYGT Walmart (2018)

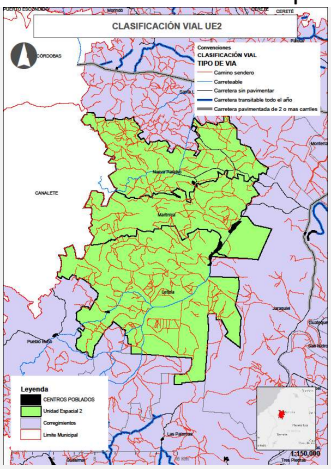
Gráfica 2. Porcentaje de clasificación de la Malla Vial.

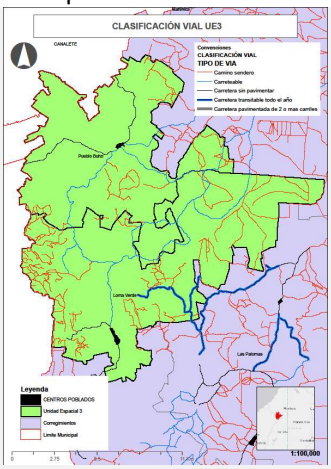


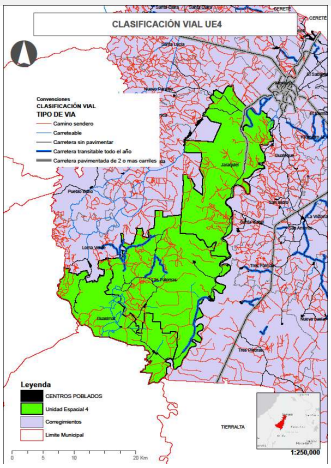
Fuente: Consultoría DYGT Walmart (2018)

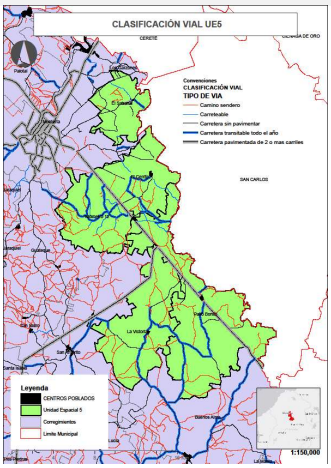
Figura 6. Análisis de Conectividad Rural por Unidades Espaciales.

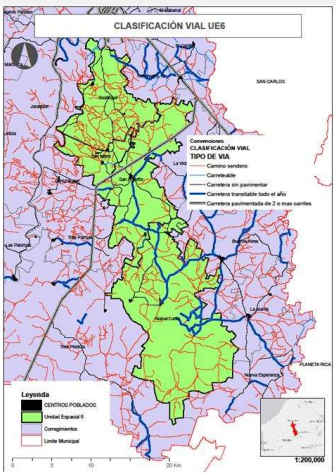


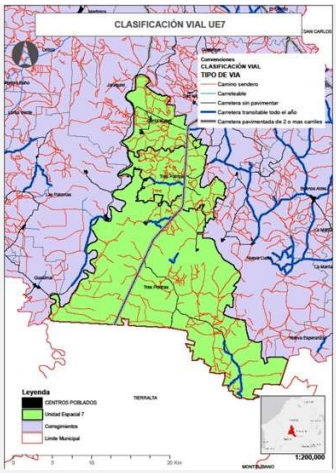


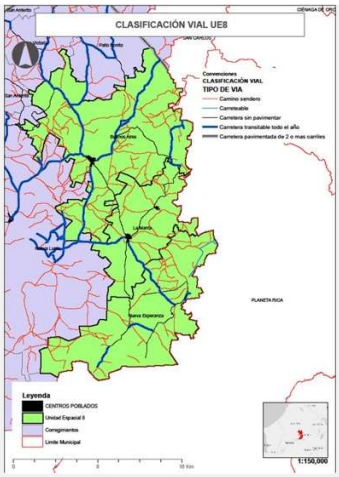


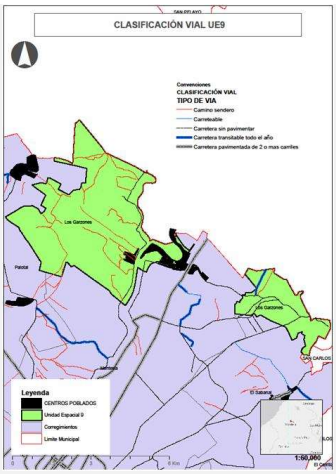












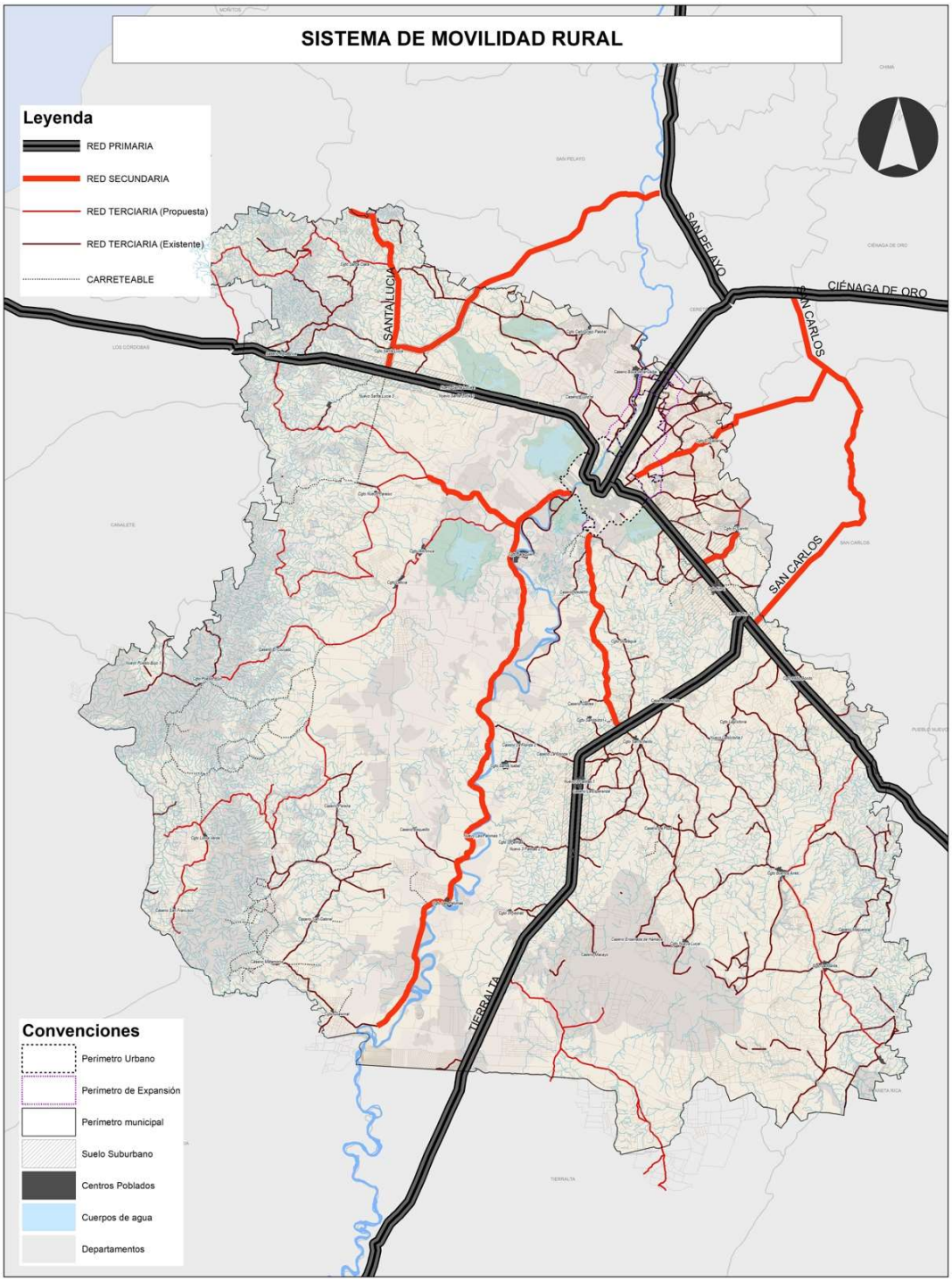
En la gráfica anterior se observa que el 74.8% de metros de malla vial veredal corresponde a camino sendero y solo el 6.3% es vía primaria este panorama hace resaltar la necesidad de que se haga una mayor inversión en las vías de la zona para que la movilidad de los pobladores y de los sistemas de trasporte sean más dinámicas ya que en época lluviosas la zona en rural en general tiende estar muy deteriorada en sus vías de acceso. No se graficó la vía urbana ya que solo es el 0.01% de malla vial.

1.2.3.2.1 Clasificación de la infraestructura vial rural

- Primarias: Son aquellas troncales, transversales y accesos a capitales de que cumplen la función básica de integración de las principales zonas de producción y consumo del país y de éste con los demás países. Este tipo de carreteras pueden ser de calzadas divididas. Las carreteras consideradas como Primarias deben ser pavimentadas.
- Secundarias: Son aquellas vías que unen las cabeceras municipales entre sí y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una carretera primaria. Las carreteras consideradas como Secundarias pueden ser pavimentadas o en afirmado.
- Terciarias: Son aquellas vías de acceso que unen el perímetro urbano de municipio con sus veredas o unen veredas entre sí. Las carreteras consideradas como Terciarias deben funcionar en afirmado. En caso de pavimentarse deberán cumplir con las condiciones geométricas estipuladas para las vías Secundarias.
- Las vías carreteables: son aquellas carreteras destapadas, pero con un mantenimiento vial medio, el cual indica que en épocas de lluvias estas vías se pueden encontrar en un mal estado, a diferencia de este tipo de vía.
- Los Caminos o senderos: son aquellos que atraviesan predios privados y en ocasiones su paso se hace imposible debido al cierre de puertas, es decir, los predios las divide una puerta “de golpe” y esta son cerradas por los dueños de los predios para impedir que el ganado no se salga o se lo roben.

A continuación, se encuentra la propuesta de malla vial rural que conecta los equipamientos de la zona corresponde al plano # 36. Movilidad Rural

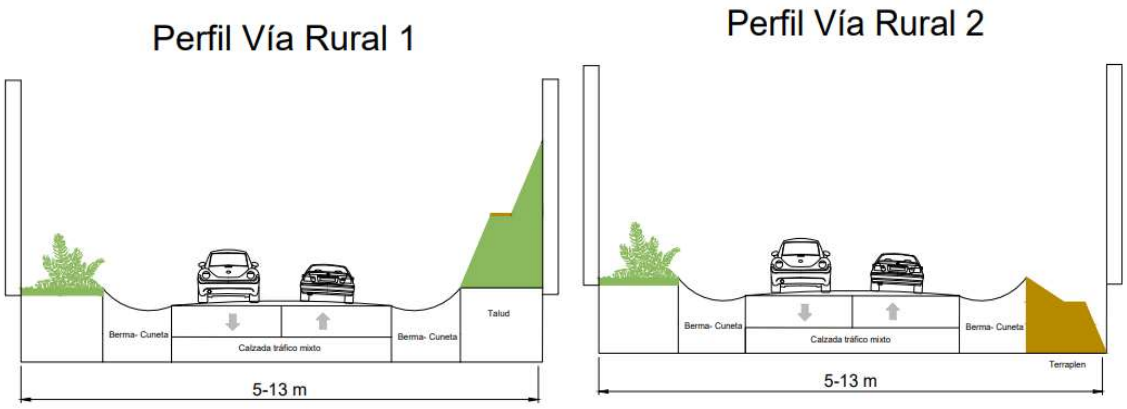
Plano 4. **Malla vial rural Propuesta**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

1.2.3.2.2 Perfiles viales propuestos para la ruralidad

Figura 7.**Perfil Vial Rural**



Fuente: Consultoría DYGT Walmart (2018)

1.2.3.3 Programas y Proyectos

El desarrollo de la malla vial en las zonas rurales debe estar asociado a la conexión de los equipamientos más cercanos por una red de caminos o senderos la cual entrega a una red terciaria agrupándolos en unos grandes nodos que entregan sus flujos a la red secundaria o primaria o a la conexión fluvial que representa el río Sinú.

Programa	Proyectos	I	C	M	L
1. Movilidad rural eficiente	Adecuación y mantenimiento de corredores viales		C		
	Construcción de corredores viales que conecte los equipamientos rurales		C	M	
	Conectar el transporte público con las zonas rurales más desprotegidas.		C	M	

1.2.4 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios públicos rurales tienen como objetivo ejecutar las intervenciones necesarias para mejorar las condiciones en su prestación de los servicios, a través de la integralidad entre las diferentes infraestructuras y/o equipamientos necesarios para el adecuado suministro de los mismos en el área rural, los cuales deben ser proporcionados de manera integral, utilizando mecanismos convencionales o alternativos que sean sostenibles, técnica, económica y ambientalmente.

1.2.4.1 Componentes

Los componentes de los servicios públicos lo conforman los siguientes sistemas: Sistema de Agua Potable, sistema de Saneamiento Básico, Manejo Integral de Residuos, Energía, Gas y Tecnologías de la Información y las Comunicaciones.

- Agua Potable: Básicamente hace referencia a los acueductos comunitarios o veredales que son administrados por las Juntas de Acción Comunal o la comunidad en general. Los componentes del sistema son; (Bocatoma, desarenadores, tanques de almacenamiento, redes de acueducto (redes de aducción, conducción, distribución, redes de distribución).
- Saneamiento Básico: Lo constituyen el manejo de aguas residuales (alcantarillados en centros poblados), manejo y aprovechamiento de aguas lluvias y manejo integral de residuos.
- Los componentes del sistema son; Redes (locales y secundarias), pozos de inspección) para el caso de los alcantarillados.
- Sistema de Energía: hace referencia al suministro de energía eléctrica convencional y el alumbrado público. Los componentes son: Subestaciones Nivel 2 y 3 (AT/MT), Nivel 1 (MT/BT), redes de alta, media y baja tensión.
- Sistema de Gas Natural: Es el suministro de gas propano, puesto que el servicio de gas natural domiciliario aún no llega a la ruralidad.
- Tecnologías de la Información y las Comunicaciones: Telefonía Pública Básica Conmutada – TPBC y la Telefonía Digital – IP, comunicación fija y alámbrica, comunicación móvil y los servicios de internet.

1.2.4.2 Acueducto

La problemática del servicio de acueducto en el área rural se puede observar en la siguiente tabla que muestra la situación de cada corregimiento, reportado en el Acuerdo 029 de 2010, en el cual se propuso las siguientes categorías:

- Mantenimiento de sistemas de acueducto
- Construcción de plantas de tratamiento
- Optimización de sistemas de acueducto
- Construcción de sistemas de acueducto

Tabla 14. Sistema de acueducto en la zona rural de Montería.

No	CORREGIMIENTO	SERVICIO DE ACUEDUCTO			
		SIN ACUEDUCTO	ACUEDUCTO FUNCIONANDO	ACUEDUCTO SIN FUNCIONAR	**ACUEDUCTO FUNCIONANDO Y CON PT**
1	MORINDÓ	X			
2	CAÑO VIEJO EL PALOTAL			X	
3	SANTA CLARA			X	
4	SANTA LUCIA	X			
5	LETICIA	X			
6	MARTINICA	X			
7	NUEVO PARAISO			X	
8	JARAQUIEL		X		
9	LAS PALOMAS				**X**
10	GUASIMAL				**X**
11	EL SABANAL				**X**
12	LA VICTORIA		X		
13	EL CERRITO			X	
14	PATIO BONITO		X		
15	KILOMETRO 12		X		
16	GUATEQUE				**X**
17	SAN ISIDRO			X	
18	SAN ANTERITO			X	
19	NUEVA LUCIA	X			
20	SANTA ISABEL		X		
21	TRES PALMAS				**X**
22	TRES PIEDRAS			X	

23	BUENOS AIRES		X		
24	LA MANTA	X			
25	NUEVA ESPERANZA	X			
26	LOS GARZONES				**X**
27	LOMA VERDE	X			
28	**PUEBLO BUHO**	**X**			

Fuente: Consultoría DYGT Walmart (2018) a partir de información de la revisión del POT 2010.

Los resultados según información del Plan de Ordenamiento Territorial, el 32,14% de la zona rural no cuenta con acueducto, además el 25% cuenta con acueducto, pero no está en funcionamiento, para un total de 57,14% de la zona rural sin el acceso al sistema de acueducto. La siguiente tabla presenta el número de corregimientos y el % de zona rural para los diferentes estados de sistema de acueducto.

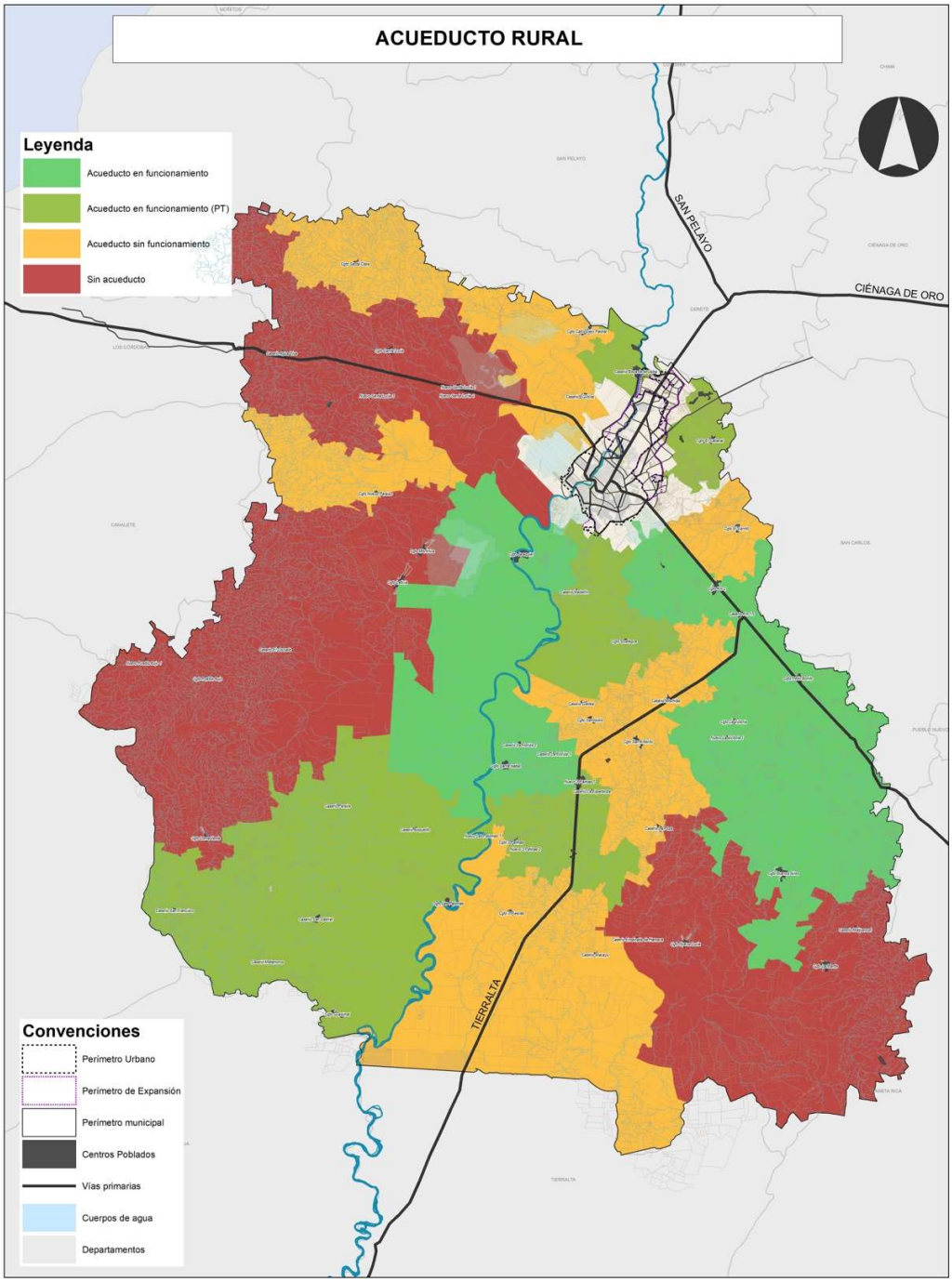
Tabla 15. Porcentaje de Cobertura de acueducto en la zona rural

	SERVICIO DE ACUEDUCTO			
	SIN ACUEDUCTO	ACUEDUCTO FUNCIONANDO	ACUEDUCTO SIN FUNCIONAR	**ACUEDUCTO FUNCIONANDO Y CON PTAP**
No Corregimientos	9	6	7	**6**
% de Zona Rural	**32.14**	**21.43**	**25.00**	**21.43**

Fuente: Elaboración propia según información del POT

En el siguiente mapa se puede observar, según lo mencionado en la tabla anterior, cómo se encuentra espacializada la situación del servicio de acueducto en la zona rural de Montería.

Plano 5. **Cobertura de acueducto zona rural**



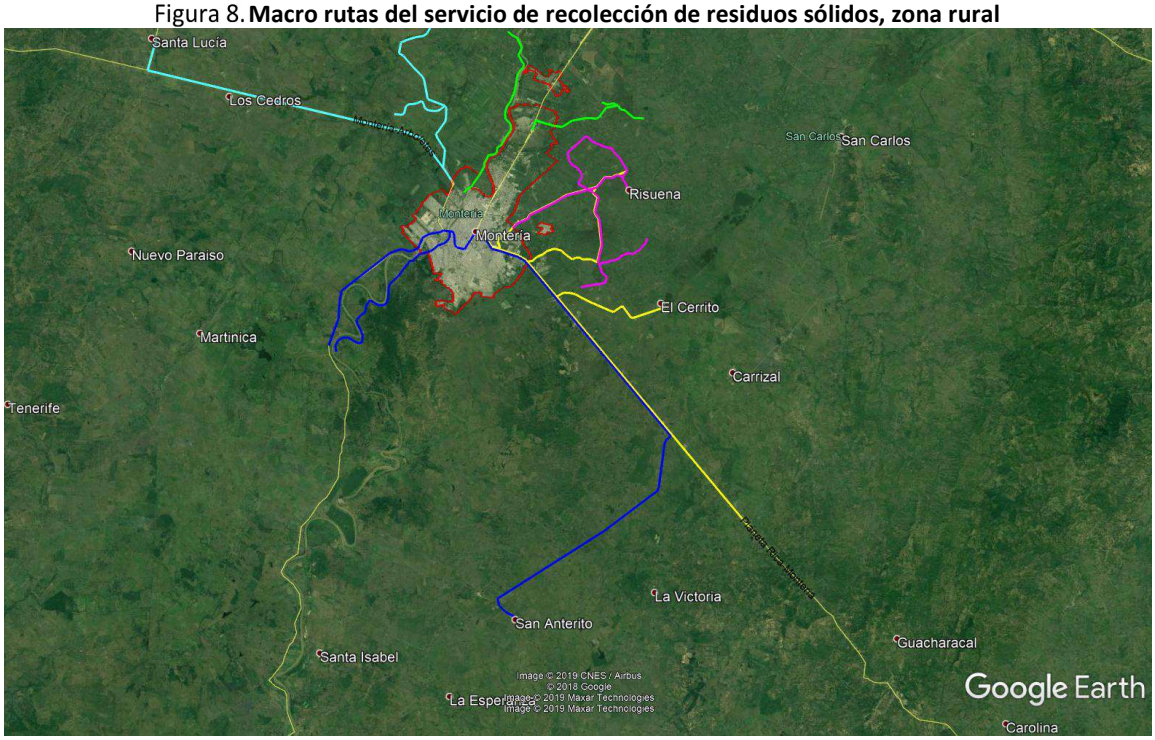
Fuente: Consultoría DYGT Walmart (2018) a partir de información de la revisión del POT 2010.

1.2.4.3 Recolección de residuos

Hasta el año 2018, la única cabecera corregimental con cobertura del servicio de recolección, barrido y limpieza por parte de una empresa de servicios públicos era Garzones. No obstante, a partir de la expedición del Acuerdo municipal 040 del 12 de diciembre de 2018, el municipio

estableció unos factores de subsidio diferencial para los usuarios del servicio de aseo en el área rural, gracias a lo cual, desde el primer semestre de 2019, la empresa Servigenerales, en el marco del contrato de concesión vigente, realiza las siguientes macro rutas.

Figura 8. **Macro rutas del servicio de recolección de residuos sólidos, zona rural**

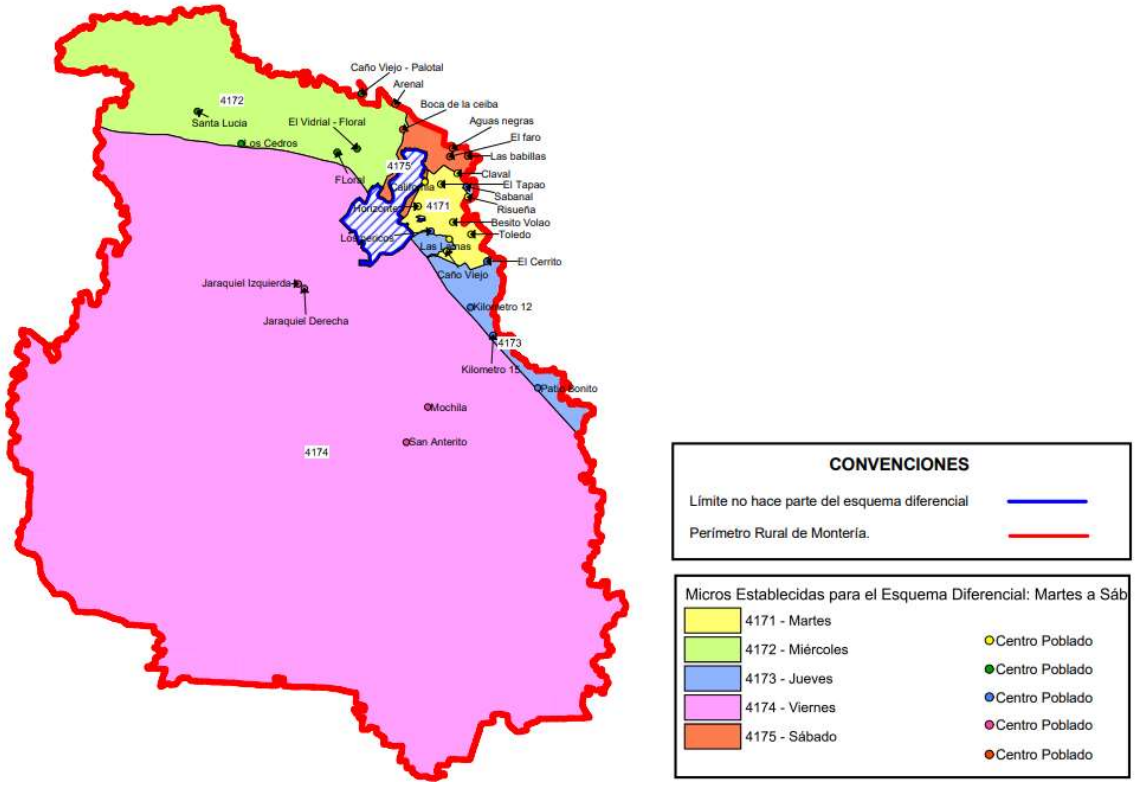


Ruta	Días	Centros poblados y caseríos
	Martes	Horizonte, El Tapao, Claval, Risueña, Besito Volao, Las Lamas, Toledo, Caño Viejo
	Miércoles	El Vidrial – Floral, Caño Viejo – Palotal, Los Cedros, Santa Lucía
	Jueves	Sabanal, Los Pericos, El Cerrito, Km 12, Km 15, Patio Bonito
	Viernes	Jaraquiel (izq.), Jaraquiel (der.), Mochila, San Anterito
	Sábado	Arenal, Boca de la Ceiba, Aguas Negras, El Faro, Las Babillas

Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2019) con base en macrorutas Servigenerales, 2019.

Con las rutas señaladas, la empresa prestadora ha realizado una sectorización de su cobertura rural, así:

Figura 9. **Área de prestación del servicio de recolección de residuos sólidos, zona rural. Frecuencia de recolección, esquema diferencial.**



De acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del mencionado Acuerdo, cada año en el acuerdo de presupuesto municipal se deberá destinar una partida correspondiente a los subsidios de los servicios públicos de aseo en el sector rural, aplicable según la normatividad a los estratos residenciales 1 al 3.

En consideración a lo definido en el Acuerdo 040 de 2018, el Municipio, de manera articulada al PGIRS, deberá realizar seguimiento e identificar los núcleos de población en suelo rural que requieren del esquema diferenciado para asegurar la cobertura progresiva de los siguientes centros poblados en el mediano plazo, y la dotación de contenedores para el acopio de residuos y la separación de material reciclable:

1° San Isidro, como la única cabecera corregimental de tipología principal según lo definido en el numeral 1.3.7.3 del presente documento.

2° Tres Piedras, Buenos Aires, Guasimal, Guateque, La Manta, La Victoria, Las Palomas, Leticia, Loma Verde, Martinica, Morindó, Nueva Esperanza, Nueva Lucía, Nuevo Paraíso, Pueblo Bujo, Santa Clara, Santa Isabel.

El Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente o Decreto 2811 de 1974, representa el inicio del tema relacionado con los permisos ambientales como son las concesiones de aguas para los acueductos veredales, localizados en suelo rural y con el Decreto 1541 de 1978 se reglamentan las normas relacionadas con el recurso de agua.

Ahora bien, la Ley 99 de 1993 determina un avance significativo en la protección y permisos ambientales en cabeza de un ente rector en el país a partir de la creación del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. La Ley 388 de 1997 promueve el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo.

Así mismo, el Decreto 3600 de 2007 reglamenta las disposiciones relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo, el cual es la base para el desarrollo de la zona rural.

En el ámbito nacional y con la expedición de los Decretos 0953 de 2013 y 1071 de 2015, se promueve la conservación y recuperación de las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua a los acueductos municipales, distritales y regionales, mediante la adquisición y mantenimiento de dichas áreas.

Con el Decreto 0953 DE 2013, por el cual se reglamenta el artículo 111 de la Ley 99 de 1993 modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, para la compra de predios de cuencas abastecedoras de acueductos rurales es un gran avance.

El Decreto 596 de 2016 "Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1077 de 2015 en lo relativo con el esquema de la actividad de aprovechamiento del servicio público de aseo y el régimen transitorio para la formalización de los recicladores de oficio, y se dictan otras disposiciones"

1.2.4.4 Áreas de Reserva para Servicios Públicos Domiciliarios y de las TICs

Localización de Áreas para Servicios Públicos. Por solicitud de las empresas prestadores de servicios públicos, la autoridad ambiental correspondiente y la Secretaría de Planeación adoptará las zonas de reserva de las áreas que sean requeridas por las comunidades rurales, para la construcción e instalación de infraestructura, instalaciones técnicas y equipamientos, teniendo en cuenta las restricciones ambientales, de riesgo, geológicas, culturales y de salubridad que existan, con el fin de garantizar una adecuada operación y mantenimiento de cada uno de los servicios que se localizasen en espacio público y privado.

En los procesos de localización de estas áreas, se priorizará la defensa de los suelos de protección y del paisaje natural, y en el caso de localización de áreas de servicios públicos dentro de los centros poblados se velará por el respeto del paisaje y/o patrimonial como también del espacio público rural.

1.2.4.5 Programas y proyectos

Programas	Proyectos	I	C	M	L
Acueducto área rural					
1. Formulación del Plan Maestro de Acueducto	Asociados a la formulación del Plan Maestro de Acueducto para el área rural.	I	C		
2. Acceso al agua potable en la ruralidad de Montería	Evaluación y optimización de los sistemas de acueducto rurales		C		
	Ampliación de la cobertura del servicio de acueducto en las cabeceras de los corregimientos y veredas.		C	M	
	Construcción de sistemas de tratamiento de agua potable y rehabilitación de los acueductos de los corregimientos		C	M	
Alcantarillado área rural					
3. Formulación del Plan Maestro de Alcantarillado	Asociados a la formulación del Plan Maestro de Alcantarillado para el área rural	I	C		
	Que incluya: - Evaluación de los sistemas de alcantarillado de las cabeceras de los corregimientos y disposición de aguas servidas en la vivienda dispersa. - Estudios y diseños de alcantarillados y soluciones individuales de tratamiento de aguas servidas en vivienda dispersa.				
4. Tratamiento de aguas servidas en centros poblados y vivienda dispersa	Construcción de los sistemas de alcantarillado y soluciones individuales			M	L
Energía área rural					
5. Energía para la ruralidad			C		
	Ampliación de la cobertura de energía y alumbrado público en corregimientos que no cuenten con el servicio		C	M	L
	Mantenimiento de redes de energía que presentan deficiencias		C	M	
Residuos Sólidos					
6. Programa de Aprovechamiento	Fortalecimiento asociaciones de recicladores especialmente en las cabeceras de los corregimientos		C	M	
Telecomunicaciones área rural					
7. Masificación de las TICs en las instituciones educativas rurales	Aumento de la cobertura de internet en instituciones educativas rurales		C	M	L
	Mantenimiento de redes de telefonía		C	M	

1.3 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

1.3.1 Antecedentes/justificación

La estructura socioeconómica del componente rural busca fomentar la competitividad del territorio a partir de la consolidación y cualificación de las zonas industriales y agroindustriales bajo una perspectiva de la sostenibilidad ambiental.

Para la propuesta de la estructura socioeconómica del componente rural se trabajó con la información del censo nacional agropecuario del año 2014, que permite no solamente observar la distribución espacial de la población en las veredas sino la distribución de la producción agropecuaria. El análisis realizado permite observar que el rio Sinú determina la distribución de la

población y de la producción en la zona rural. La mayor concentración de la población se registra a lo largo del río.

Figura 10. **Distribución de la Población por Vereda**

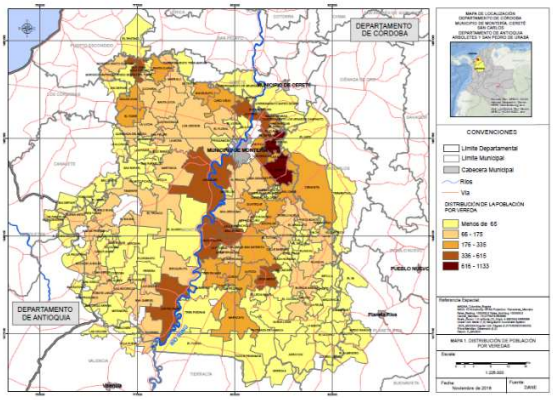
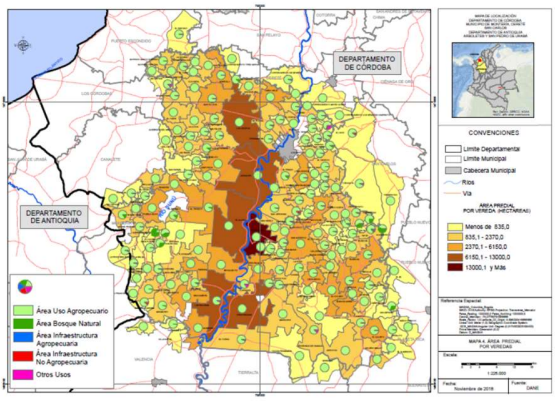


Figura 11. **Uso del suelo de las unidades de producción agropecuaria**



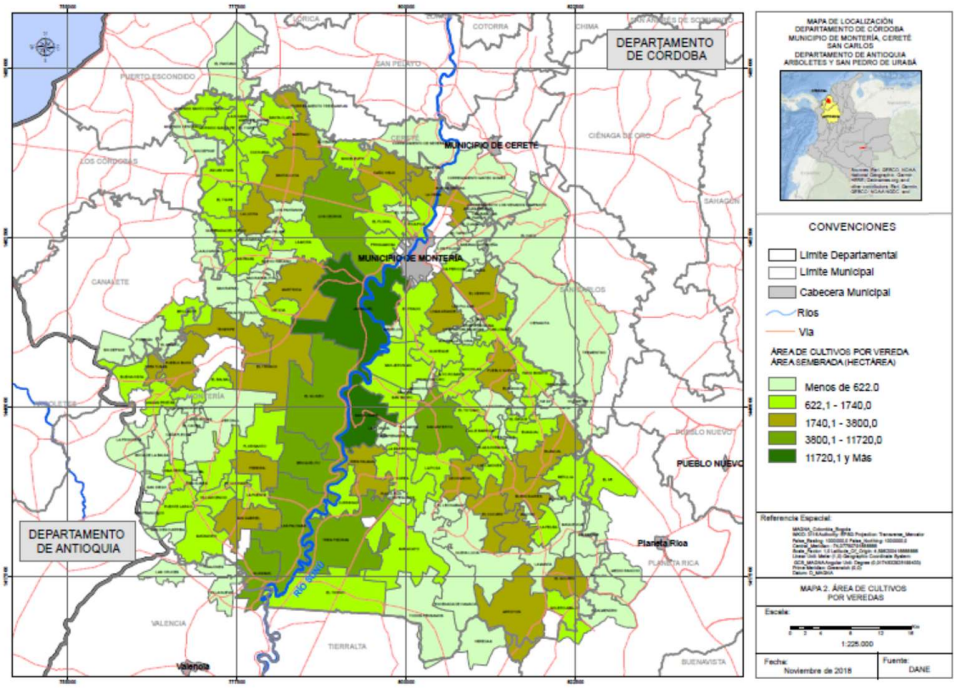
Fuente: DANE, Censo Nacional Agropecuario 2014

La vocación del suelo en el componente rural del Municipio de Montería es principalmente agropecuaria a lo largo de todo su territorio. No obstante, se encuentran veredas con un área importante de bosques naturales.

Sobre las áreas de uso agropecuario, se encuentra que el área con cultivos ya sean permanentes o transitorios aumentan a medida que disminuye la distancia al rio. La cercanía al rio favorece así una mayor productividad del suelo.

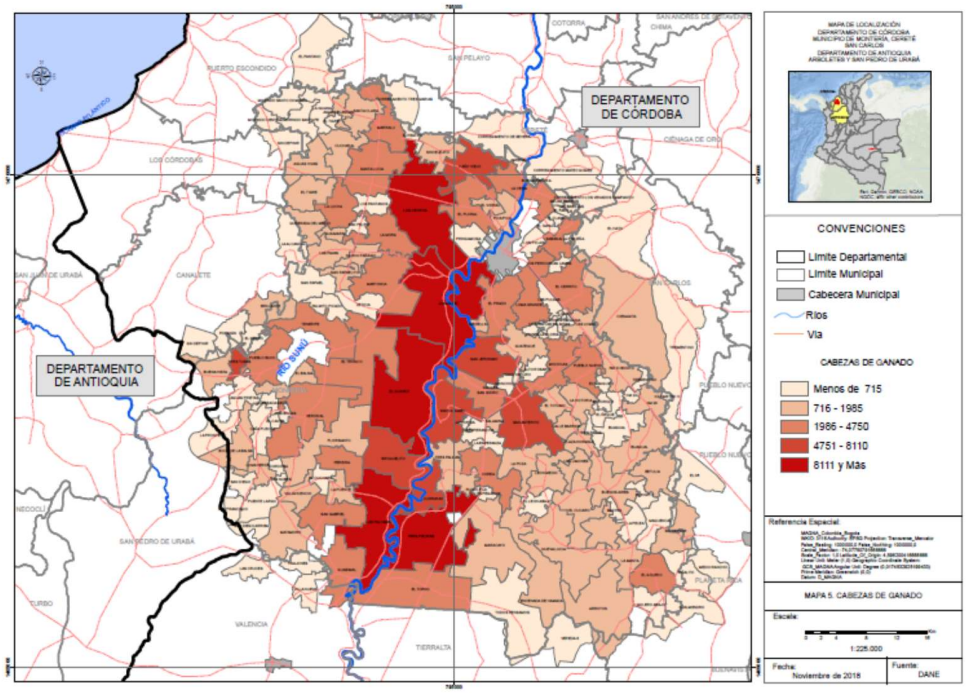
No obstante, la producción pecuaria, en este caso de ganado bovino, sigue el mismo patrón. El diagnóstico de competitividad y desarrollo económico local generado por Findeter dentro del programa de ciudades emergentes y sostenibles señala la subutilización de suelos con fines ganaderos cuando tienen una elevada aptitud agraria, por lo que en el presente plan se propone la promoción para el desarrollo de actividades agrícolas, con énfasis en productos agroindustriales en las zonas con mayor rendimiento.

Figura 12. **Área de Cultivos por vereda**



Fuente: DANE, Censo Nacional Agropecuario (2014)

Figura 13. **Cabezas de Ganado por vereda**



Fuente: DANE, Censo Nacional Agropecuario (2014)

En este sentido, la estructura Socioeconómica en el componente rural estará conformada por las siguientes piezas:

a) Zonas Residenciales Rurales
b) Zonas Industriales Rurales
c) Zonas de producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales

a. Zonas residenciales Rurales

Es el asentamiento rural que atiende a la población dispersa de las veredas en su área de influencia. Cumplen una función articuladora entre las zonas rurales y el casco urbano de Montería y los otros municipios vecinos.

Los proyectos en el componente rural se deben vincular territorial o funcionalmente con las zonas residenciales de la zona rural para generar alternativas de empleo.

De igual manera se deben fomentar los programas de mejoramiento integral planteados para mejorar las condiciones habitacionales y el acceso a servicios sociales de los centros poblados.

b. Zonas Industriales

Son áreas de actividad económica para la transformación de materias primas en bienes elaborados, con un alto nivel de población flotante. Según su actividad pueden ser de alto, mediano o bajo impacto. Para la zona rural del Municipio de Montería sólo se permitirán las de mediano y alto impacto, así como la actividad logística. Se propone su localización sobre los principales corredores viales de conexión regional y nacional

Para la consolidación de estas zonas se requiere de la cualificación del territorio, principalmente en la provisión de infraestructura de comunicaciones

<u>Razones de Localización</u>

- Articulación a partir de un eje vial
- Acceso a zonas rurales y urbanas

c. Zonas de producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales

Corresponde a las áreas cuyos terrenos deben ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales, excluyendo de éstos últimos los no renovables. Se identifican por su aptitud agrícola, ganadera o forestal, así como por su tradición productora.

Para cumplir con su función se requieren programas de asistencia técnica y financiamiento para fortalecer y diversificar la producción agrícola.

En cualquier caso, primará la conservación de los elementos naturales del Municipio.

<u>Razones de Localización</u>

- Comportamiento histórico de la producción
- Vocación productiva del suelo

Para la consolidación industrial y especialización productiva se favorecerá y promocionará la localización de las siguientes actividades según su clasificación CIIU.

1.3.1.1 Alcance de la norma de las categorías del suelo rural en montería

El componente rural del Acuerdo 018 de 2018 modificado por el Acuerdo 029 de 2010 del municipio de Montería parte del análisis de su potencialidad para el desarrollo de actividades agropecuarias, forestales y mineras que determinan tanto las aglomeraciones económicas como también las de asentamientos humanos.

Para ello el Acuerdo 029 de 2010 parte de la zonificación del suelo rural en Áreas protegidas rurales, Áreas para la producción rurales y Centros poblados Rurales, posteriormente define los usos que podrán implementarse en cada una de las zonas en que se divide el suelo rural.

Posteriormente se pasa a una descripción de las áreas de producción rurales que pasan a llamarse áreas para la producción sostenible de alta capacidad, áreas para la producción sostenible de alta fragilidad y áreas de manejo especial. Cada una de estas áreas se sub-dividen en zonas que corresponden a polígonos que se entrelazan a lo largo de la ruralidad de Montería, siendo difícil comprender como interactúan cuando se encuentran en un mismo predio o cuando se encuentran en un área con un uso productivo predominante.

Esta situación de un uso predominante que se implementa en diferentes áreas de producción rural hace complejo la aplicabilidad del régimen de uso de cada área y los condicionamientos de los usos dependiendo del área donde se ubique. Es necesaria una reorganización de la zonificación de las áreas de producción agrícola armonizándola con las categorías de protección del suelo rural definidas en el Decreto Nacional 3600 de 2007, la vocación y aptitud del suelo según características agrologicas, y madurez de los diversos encadenamientos económicos de cada uno de los sistemas productivos rurales que se han consolidado en la zona rural de Montería.

Estas decisiones deberán de ir acompañadas de la complementación de la norma de los usos en cuanto a:

- Una clasificación más clara de los usos del suelo
- Unidades Mínimas Prediales: esto se deberá armonizar con la Unidad Agrícola familiar que aplica para el municipio de Montería y las determinaciones definidas en la Ley 160 de 1994 y Decreto Nacional 1077 de 2015 para la subdivisión predial en el suelo rural.
- Características de las edificaciones asociadas a los usos: Densidad y/o Edificabilidad
- Localización de usos de acuerdo con la vocación y aptitud del suelo.

Aun cuando en el Acuerdo 018 de 2018 modificado por el Acuerdo 029 de 2010 se define solo centro poblado rural desde las zonas en las que se divide el suelo rural, posteriormente se modifica y se

incluye como parte del componente rural el sistema de asentamientos humanos que se divide en Centros poblados y Asentamientos menores.

Con respecto al sistema de asentamientos humanos, estos se deberán ajustar en las categorías de desarrollo restringido que define la norma nacional, siendo necesaria la recategorización de los asentamientos menores, como también la identificación de las áreas donde se localizan las edificaciones con uso dotacional en el suelo rural, que deberán ser delimitados como una edificación asilada o como parte de alguna categoría de desarrollo restringido.

Esto lleva al punto de la reglamentación de los centros poblados rurales y asentamientos menores, el cual no cumplen con las condiciones antes mencionadas que debe cumplirse para reglamentar los centros poblados rurales u otra categoría de desarrollo restringido permitido por la norma.

Siendo necesario determinar condiciones básicas para la expedición de licencias urbanísticas en el suelo rural con base en el Decreto Nacional 1077 de 2015, definiéndose para el caso de las categorías de desarrollo restringido las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar de acuerdo con las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible.

Adicionalmente deben de definirse las condiciones de las edificaciones asociadas a los usos en el suelo rural como densidad, edificabilidad y volumetría, adicionalmente lo correspondiente a definir las condiciones de las cesiones obligatorias, determinando las cesiones obligatorias que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para las actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en suelo rural y se deberá sujetar al cumplimiento de:

- Movimiento de tierras
- Ambiente
- Condiciones para la prestación de servicios públicos domiciliarios
- Accesos viales
- Cerramientos
- Retrocesos

Vale indicar que la reglamentación rural se puede complementar mediante las Unidades de Planificación Rural (UPR), las cuales pueden desarrollar los siguientes elementos cuando estos no los desarrolla el POT directamente:

- Las normas para el manejo y conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección, de acuerdo con la normativa específica aplicable a cada una de ellas.

- Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural.

- El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.

- En áreas pertenecientes al suelo rural suburbano, además de lo dispuesto en la Sección 2 del presente Capítulo, la definición del sistema vial, el sistema de espacios públicos, la determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, así como de los equipamientos comunitarios. La unidad de planificación también podrá incluir la definición de los distintos tratamientos o potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo que para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación de las unidades mínimas de actuación se hayan definido en el plan de ordenamiento territorial.
- Las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las cuales deberán ser tenidas en cuenta, en conjunto o por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y su reglamento.
- Las normas para impedir la urbanización de las áreas rurales que limiten con suelo urbano o de expansión urbana.
    - Los demás contenidos y normas urbanísticas que se requieran para orientar el desarrollo de actuaciones urbanísticas en los suelos pertenecientes a cualquiera de las categorías de desarrollo restringido de que trata el presente decreto, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales consignadas en el componente rural del plan de ordenamiento.

Así, de conformidad con el Decreto Nacional 20177 de 2015, para el presente POT se determinan y delimitan cada una de las categorías de protección y de desarrollo restringido, con la definición de los lineamientos de ordenamiento y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes. Vale señalar que las definiciones o condiciones de ordenamiento dentro de las categorías del suelo rural se pueden desarrollar y precisar para áreas específicas del suelo rural, mediante instrumentos de escala intermedia, mediante Unidades de Planificación Rural y otros instrumentos.

Para el POT de Montería se prevén las siguientes categorías de suelo rural:

a) Categorías de protección en suelo rural.

De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015, el presente POT define y zonifica en el componente general las Áreas para la Producción Agrícola y Ganadera y de Explotación de Recursos Naturales: Terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. Para estos, establece un régimen de usos y las condiciones para su aprovechamiento e incorporación de las infraestructuras básicas.

La anterior categoría, y en general las áreas productivas que se deben prever en suelo rural según el Decreto 20177 de 2015, se asumen en el presente POT con la denominación de Áreas de Actividad en Suelo Rural.

Es importante señalar que algunas de las categorías de protección en suelo rural del Decreto nacional 1077 de 2015, para el presente POT, se desarrollan en el Componente General del POT. Por lo tanto, la formulación del componente rural considera tales determinaciones, pero no las

desarrolla normativamente, siendo necesario remitirse al Componente General para los siguientes contenidos:

- Áreas de conservación y protección ambiental, que en el presente POT son las que se definen como parte de la Estructura Ecológica Principal del componente general
- Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, que en el presente POT se incluyen en los elementos del Patrimonio Cultural del componente general
- Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios (zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios). Estas corresponden en el presente POT a las áreas de protección que se reservan para elementos primarios de la provisión de servicios públicos y que se ubican en el componente general.
- Áreas de amenaza y riesgo. En atención a las directrices para la incorporación de la gestión del riesgo en los POT, para el caso de Montería esto se desarrolla en el Componente General.

b) Categorías de desarrollo restringido en suelo rural:

Como parte de la revisión del POT del municipio de Montería se ajustan las categorías para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Dentro de esta categoría, en el componente rural del presente POT, se establecen:

- Los centros poblados rurales, los cuales para efectos de la norma específica se clasifican en tres tipologías.
- Los suelos suburbanos constituidos por los suelos suburbanos con vocación industrial y recreativa, y los corredores suburbanos.
- La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, que en este Plan no se permiten por fuera de las que ya obtuvieron el derecho a desarrollarse mediante licencias urbanísticas acordes con el marco normativo aplicable al momento de su expedición.
- La localización prevista para los equipamientos, en particular de salud y educación, definida en los nodos de equipamientos.

1.3.2 COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA RURAL

Se identifican los siguientes componentes de la estructura socioeconómica rural

CATEGORÍAS				COMPONENTES O ELEMENTOS
Patrimonio cultural (Componente urbano)	Patrimonio material inmueble	Grupo arquitectónico	Arquitectura habitacional	Inmuebles de interés cultural rurales (fincas ganaderas)
	Patrimonio arqueológico		Sitios de interés arqueológico	Sitios de interés arqueológico
Centralidades	Nodos de actividad económica			Centralidades rurales *(CP principales)*
	Nodos de servicios			Nodos de equipamientos rurales

Estrategia para generación y cualificación de vivienda	Programa de legalización urbanística	Norma urbanística e instrumentos
	Programa de reasentamiento	
	Programa de mejoramiento de centros poblados rurales	
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
		Agrícola
		Agropastoril
		Agrosilvopastoril
		Forestal productor
		Agroindustrial
		Energía renovable
		Hidrocarburos
		Minería
	Áreas de actividad	Agrícola
		Agropastoril
		Agrosilvopastoril
		Forestal productor
		Minera
		Corredores viales suburbanos
		Suelo suburbano con vocación residencial
		Suelo suburbano con vocación industrial
		Centros poblados rurales
	Mitigación de impactos	Emisión de ruido
		Planes de implantación

Para los anteriores componentes se establecen las siguientes condiciones normativas y lineamientos:

1. Las normas para el patrimonio cultural ubicado en suelo rural se desarrollan en el componente general.

2. Las centralidades rurales se identifican en el presente componente y se establecen los lineamientos que guían la norma urbanística y la adopción de instrumentos reglamentarios.

3. Los programas de la estrategia de generación y cualificación de vivienda se desarrollan en el programa de ejecución.

4. Los procedimientos para la legalización urbanística y el reasentamiento se guían por la norma del Decreto 1077 de 2015 y el componente general, respectivamente, así como en la reglamentación que adopte la administración municipal.

5. La estrategia normativa para la ocupación del territorio desarrolla la norma de usos mediante las áreas de actividad, y determina las condiciones de aprovechamiento en las categorías de desarrollo restringido. Para la estrategia normativa de ocupación del territorio se definen los siguientes lineamientos:

    a. Para Centros Poblados: Para asentamientos rurales que atiende a la población dispersa de las veredas en su área de influencia. Cumplen una función articuladora entre las zonas rurales y el casco urbano de Montería y los otros municipios vecinos. Se deben fomentar los programas de mejoramiento integral planteados para mejorar las condiciones habitacionales y el acceso a servicios sociales de los centros poblados.

    b. Para suelos suburbanos con vocación industrial y para corredores viales de servicios: Son áreas de actividad para la transformación de materias primas en bienes elaborados, con un alto nivel de población flotante. Se localizan en razón a la articulación a partir de un eje vial y el acceso a zonas rurales y urbanas. En la zona rural del Municipio de Montería se permitirán actividades de mediano y alto impacto, así como la actividad logística sobre los principales corredores viales de conexión regional y nacional, con el fin de reducir el impacto en las zonas urbanas y en los asentamientos rurales. Para la consolidación de estas zonas se requiere de la cualificación del territorio, principalmente en la provisión de infraestructura vial y de comunicaciones.

    c. Para suelos suburbanos con vocación residencial: Son zonas destinadas a la vivienda campestre, clubes, parques temáticos y grandes equipamientos que permiten el disfrute paisajístico del entorno rural y la concentración de ocupaciones de vivienda de baja densidad, de modo que se controle el impacto en la transformación de la vocación productiva rural.

    d. Para áreas de actividad de las categorías de producción rural: Corresponde a las áreas cuyos terrenos deben ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales, excluyendo de éstos últimos los no renovables. Se identifican por su aptitud agrícola, ganadera o forestal, así como por su tradición productora. Para cumplir con su función se requieren programas de asistencia técnica y financiamiento para fortalecer y diversificar la producción agrícola. En cualquier caso, primará la conservación de los elementos naturales del Municipio. Se localizan en razón al comportamiento histórico de la producción y la vocación productiva del suelo.

La conformación de las anteriores áreas se regula mediante la definición de áreas de actividad en suelo rural.

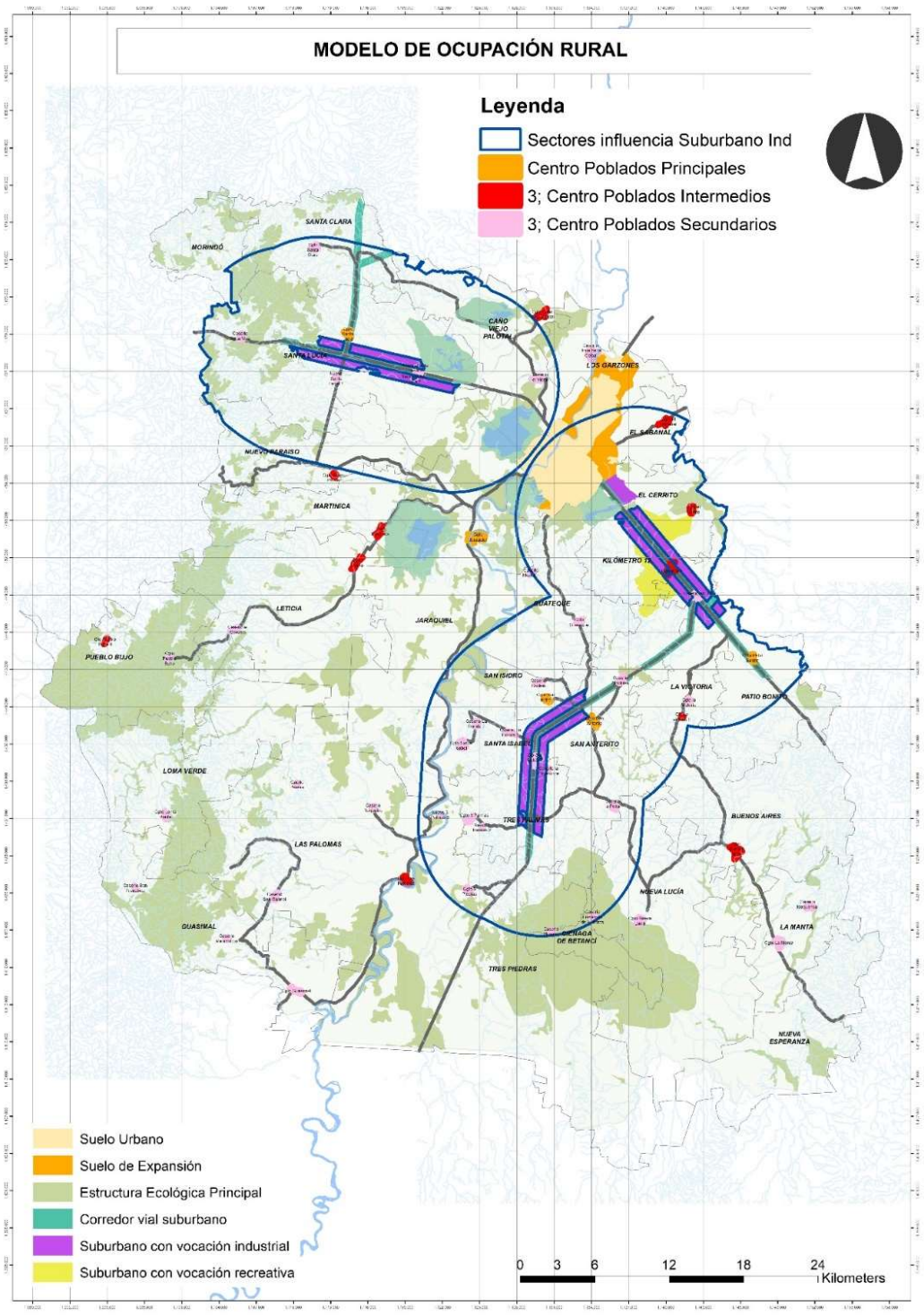
1.3.3 CENTRALIDADES RURALES

La asignación normativa en suelo rural se enmarca tanto en el modelo de ocupación del componente general como en un modelo de centralidades que se articula a la estrategia normativa para la ocupación del territorio, así:

Tabla 16. Lineamientos para centralidades rurales

Centralidades rurales			
Nombre	**Centros poblados asociados**	**Tipología CP**	**Lineamientos**
Centralidad Santa Lucía	Cgto Santa Lucía	Principal	El priorizar el desarrollo de proyectos de equipamientos para apoyo de la productividad dentro de los centros poblados, con preferencia en los ubicados con frente a las vías regionales, así como en los corredores viales suburbanos y en los suelos suburbanos con vocación industrial. Los corredores viales suburbanos podrán acoger usos de comercio, servicios e industria de gran escala, así como servicios de localización restringida, según el cuadro de usos, y se podrá habilitar la localización de industria, servicios logísticos y de equipamientos de servicios básicos y de productividad en los suelos suburbanos con vocación industrial previa obtención del plan de implantación y los permisos ambientales a que haya lugar por parte de la autoridad ambiental competente. En un radio de 8 km. con respecto al borde exterior de los suelos suburbanos con vocación industrial se podrán desarrollar usos agroindustriales, siempre que estos tengan acceso directo desde una vía pública y no generen impactos ambientales sobre los asentamientos.
	Cgto Santa Clara	Intermedio	
	Caserío Los Cedros	Secundario	
	Caserío Nuevo Los Cedros 2	Secundario	
	Caserío Los Pantanos	Secundario	
	Caserío La Lucha	Secundario	
	Caserío Aguas Vivas	Secundario	
	Caserío El Vidrial	Secundario	
Centralidad Los Kilómetros	Cgto Km 12	Principal	
	Cgto Patio Bonito	Principal	
	Cgto El Cerrito	Intermedio	
	Cgto El sabanal	Intermedio	
	Caserío Aguas Negras	Intermedio	
	Caserío Km 15	Intermedio	
	Caserío Loma Grande	Secundario	
Centralidad San Anterito	Cgto San Anterito	Principal	
	Cgto San Isidro	Principal	
	Caserío Santa Fe	Principal	
	Cgto 3 Palmas	Intermedio	
	Cgto 3 Piedras	Intermedio	
	Cgto Guateque	Intermedio	
	Cgto Santa Isabel	Intermedio	
	Caserío Corea	Intermedio	
	Caserío La Florida	Intermedio	
	Caserío Pueblo Vaca	Intermedio	
	Caserío La Esperancita	Secundario	
	Caserío La Esperanza	Secundario	
	Caserío La Poza	Secundario	
	Caserío Mochilas	Secundario	
	Caserío Salamina	Secundario	

Plano 6. **Identificación de centralidades rurales**

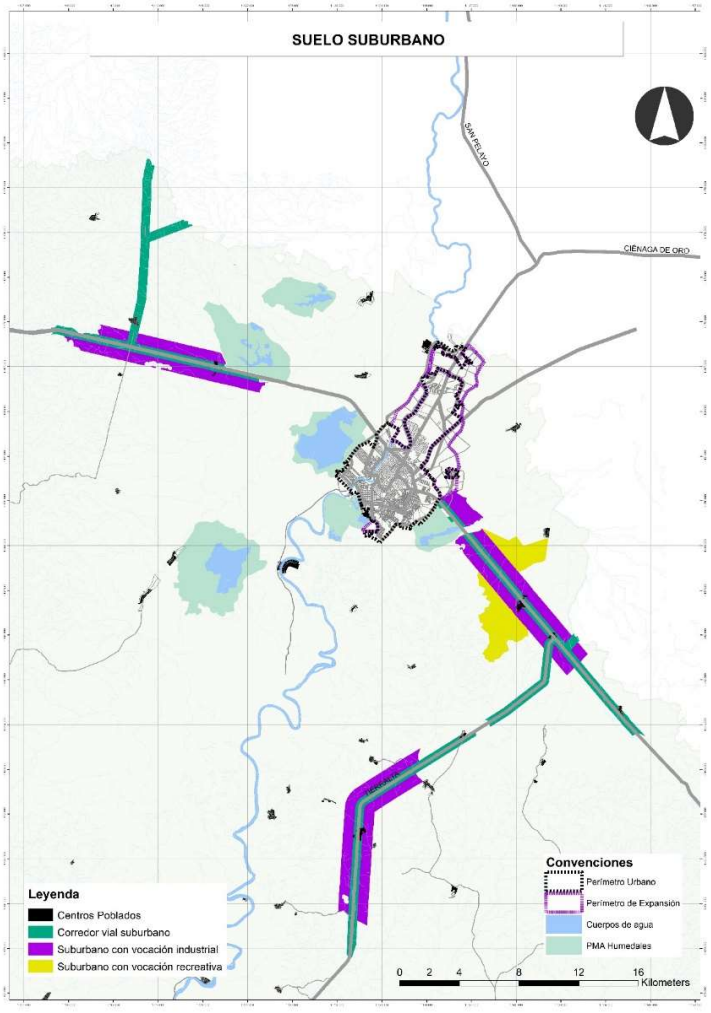


Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

1.3.4 Corredores viales de servicios

El suelo suburbano en el municipio de Montería, como se establece en el componente general, corresponde a las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezcla los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993, la Ley 142 de 1994, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que las modifiquen o reglamenten.

Figura 14. **Áreas suburbanas 2018**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

Hacen parte de las categorías de desarrollo restringido definidas por el decreto 1077 de 2015. Los corredores viales suburbanos se establecen por su por su potencial de conectar el municipio con los municipios circundantes y la ciudad con nodos estratégicos, tienen potencial para la ubicación de

actividades de transformación de productos, con un ancho de 300 m. Se reconocen en Montería los siguientes corredores viales suburbanos:

- Vía Montería – Arboletes
- Vía Montería – Planeta Rica
- Vía sector El Quince – Tierralta
- Vía El Quince – Cereté (Concesión vial Ruta al Mar)
- Vía Santa Lucía - San Pelayo (Concesión vial Ruta al Mar)

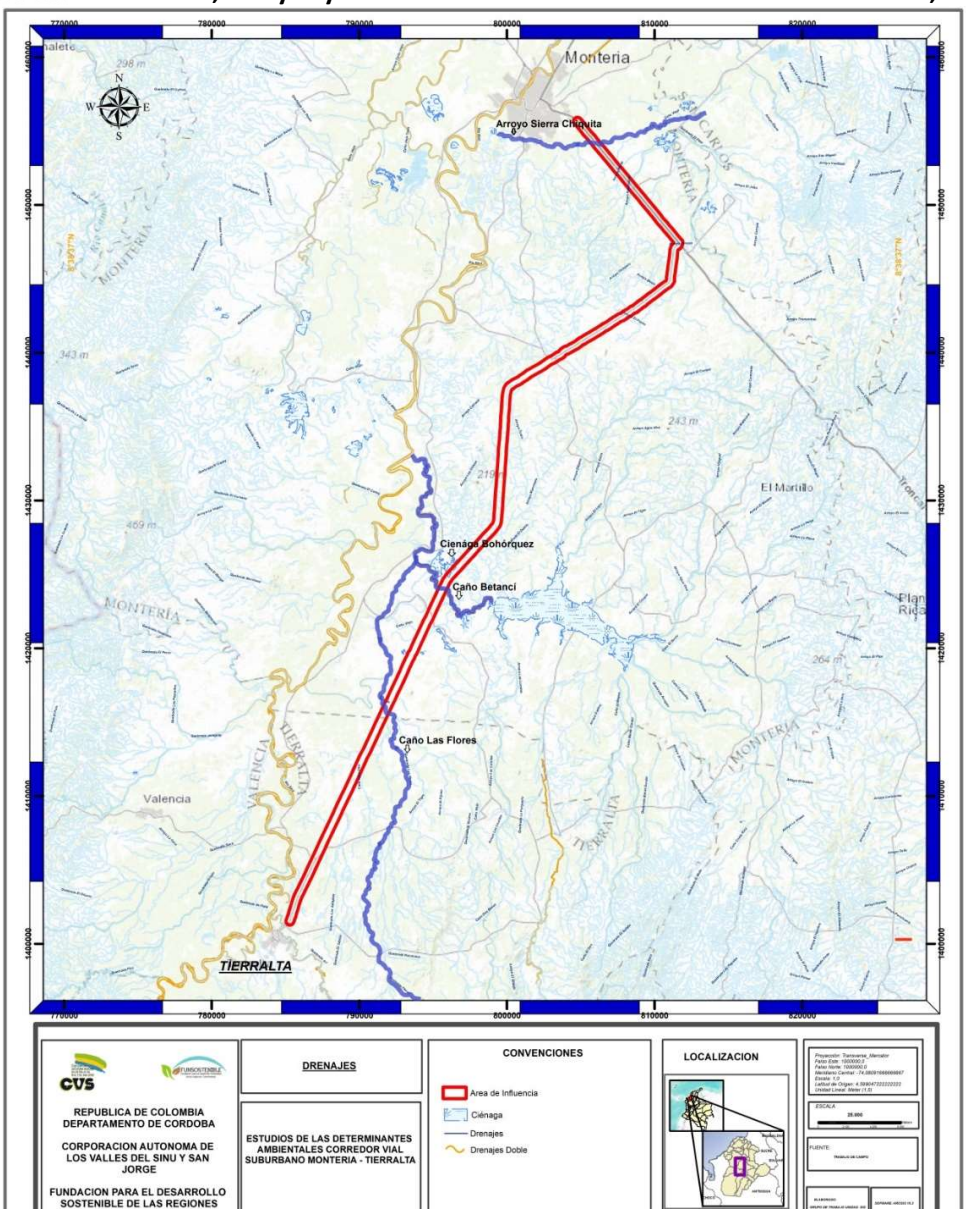
Para la determinación del régimen de usos de estos corredores, se consideran:

- El estudio de Determinantes Ambientales del Corredor Vial Suburbano Montería – Canalete y Montería Km. 15 – Tierralta, elaborado en convenio entre CVS y Funsostenible en 2017, que realiza una caracterización por tramos y plantea unas determinantes a considerar en la presente formulación, pero no cuenta aún con acto administrativo adoptado.
- La propuesta para el presente POT sobre estructura ecológica principal, áreas en las cuales no se impone corredor vial suburbano (con la excepción restringida del tramo sobre el humedal Furatena, que se explica más adelante), así como la estructura ecológica complementaria, por lo que se excluye el corredor en el área del corredor de felinos. La información sobre estos elementos se presenta en el Componente General.
- La zonificación de riesgos que determina los tipos de requerimientos a exigir para habilitar usos en el corredor. La información de riesgos se presenta en el Componente General.
- El modelo de ocupación para el área rural, presentado anteriormente en este Componente.
- La red de centros poblados, que cuentan con otra categoría de desarrollo restringido y no se consideran en el suelo suburbano, los cuales se detallan adelante en este Componente.

Según los estudios de “Determinantes Ambientales Corredor Vual Suburbano Montería – Canalete y Montería Km. 15 – Tierralta” de 2017, se identifican las siguientes determinantes aplicables para los corredores Montería – Planeta Rica y Sector el Quince – Tierralta (Montería Km 15 Tierralta):

- El estudio de CVS y Funsostenible identifica una serie de arroyos, caños y humedal: Arroyo Sierra Chiquita, Humedal o Ciénaga Bohorquez, Caño Betancí y Caño Las Flores. Vale aclarar que además de esta identificación, se consideran también determinantes los demás cuerpos hídricos identificados en la cartografía del presente POT.

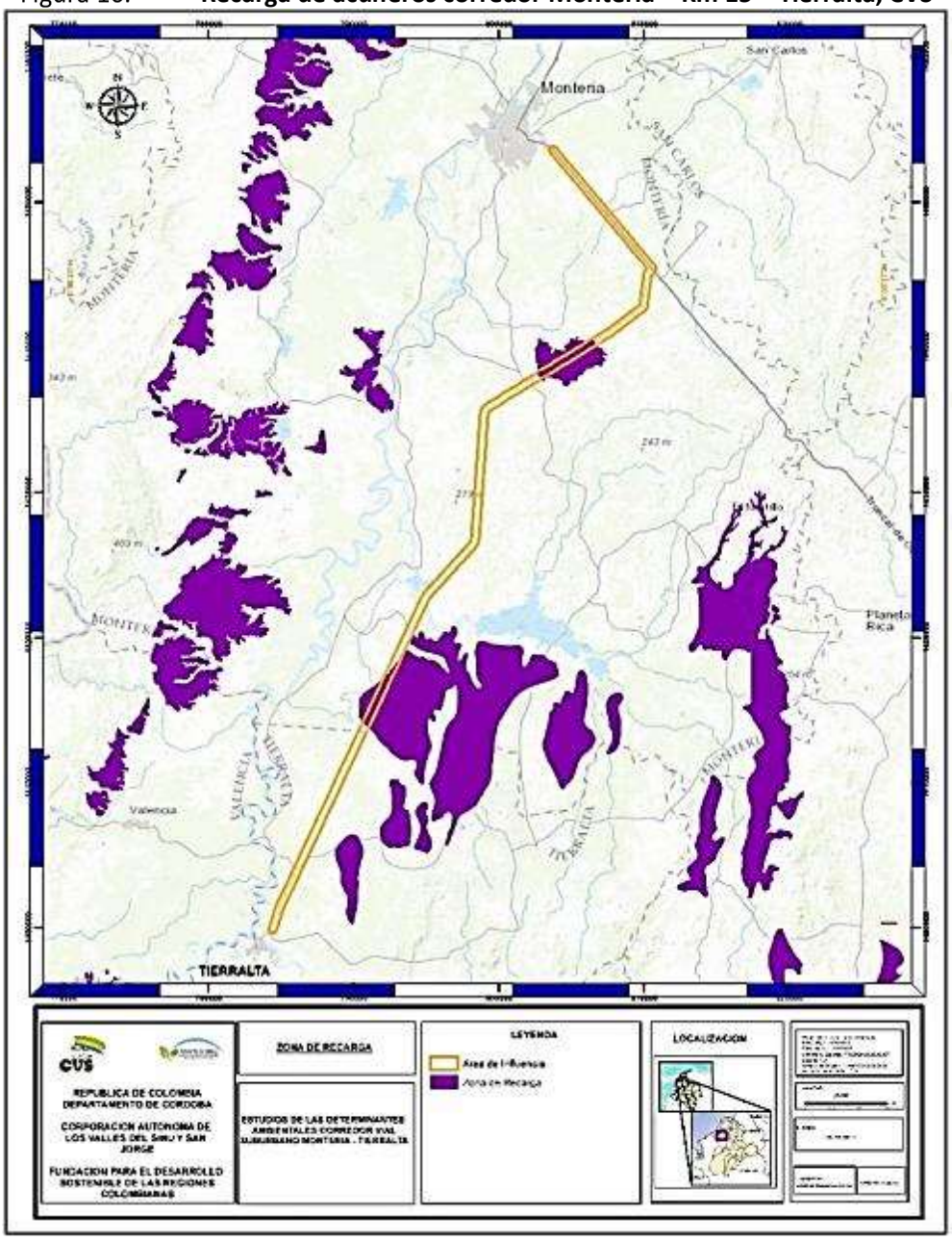
Figura 15. **Caños, arroyos y humedales corredor Montería – Km 15 – Tierralta, CVS**



Fuente: CVS y Funsostenible (2017)

- Asimismo, identifica una zona de recarga del acuífero aluvial del río Sinú

Figura 16. **Recarga de acuíferos corredor Montería – Km 15 – Tierralta, CVS**



Fuente: CVS y Funsostenible (2017)

- Se identifican unas especies de flora y fauna con algún tipo de amenaza según la clasificación de la UICN y la resolución 1912 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en este corredor, así como los puntos de conflicto, ubicados sobre el corredor Km. 15 – Tierralta, con una caracterización del estado de cada especie.

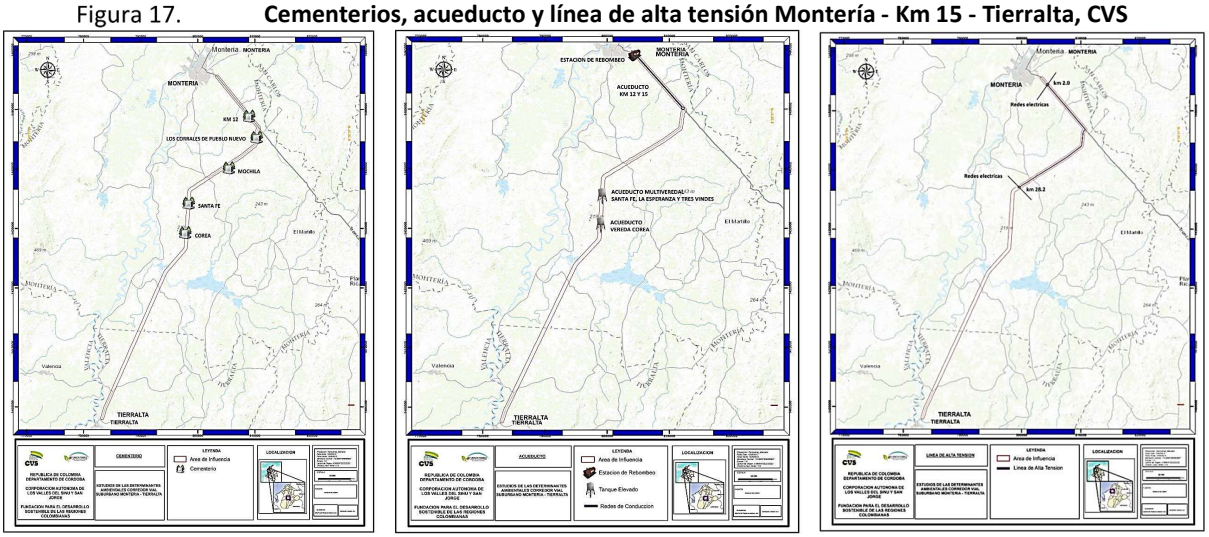
Tabla 17. Especies con alguna amenaza corredor Montería – Km 15 – Tierralta, CVS

Componente	Familia	Especie	Res .1912 de 2017.	UINC
Flora	Caesalpinaceae	Peltogyne purpurea *(nazareno)*	EN	VU – Vulnerable
	Meliaceae	Cedrela odorata *(cedro americano)*	EN	VU – Vulnerable
Fauna	Anhimidae	Chauna chavaria *(chavarrí)*	VU	NT – Casi amenazada
	Psittacidae	Amazona ochrocephala *(loro)*	NT	-
		Ara ambiguous *(guacamaya)*	EN	EN – En peligro
	Testudinidae	Chelonoides carbonaria *(tortuga morrocoy)*	VU	EN – En peligro
	Chelidae	Mesoclemmys dalhi *(tortuga carranchina)*	CR	-

Fuente: CVS y Funsostenible (2017)

- En los corredores mencionados, se identifican además algunos usos y estructuras relevantes, que no constituyen determinantes ambientales, pero sí criterios para el ordenamiento. A lo largo del corredor entre la ciudad y el Km. 15 se encuentra red de acueducto y red de alta tensión.

Figura 17. **Cementerios, acueducto y línea de alta tensión Montería - Km 15 - Tierralta, CVS**



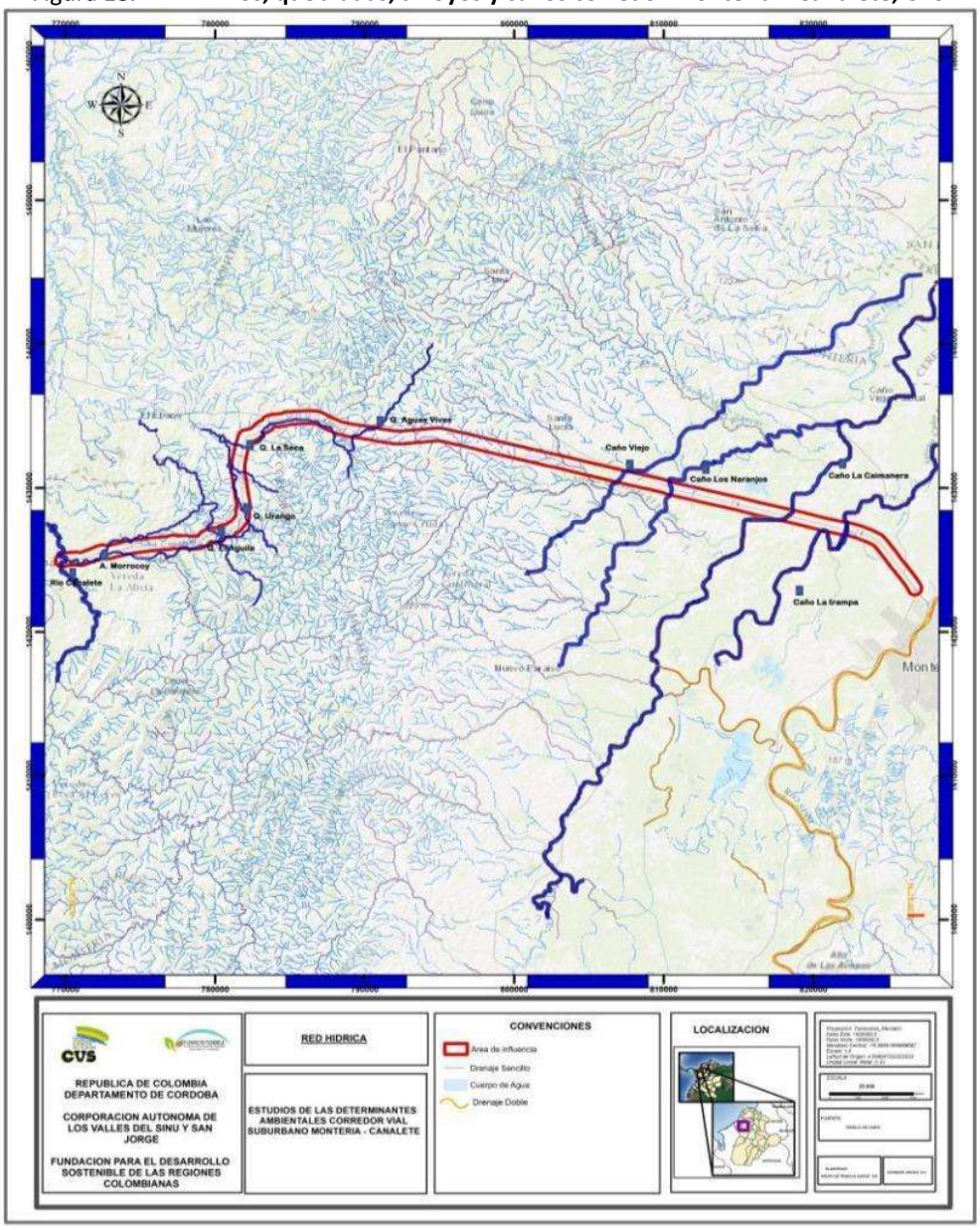
Fuente: CVS y Funsostenible (2017)

El corredor suburbano de servicios Montería – Planeta Rica cuenta en el estudio referido con una caracterización de su uso actual, de la que vale la pena resaltar la información para el tramo que entra en el área del Humedal Furatena (Tramo 1 del corredor Montería Km. 15 – Tierralta según el citado estudio), puesto que en las determinantes señaladas arriba no se encuentran restricciones para este tramo. Según el estudio, “se presentan usos industriales y comerciales del lado izquierdo de la vía, como el centro de oficinas y bodegas de Bavaria, el centro logístico e industrial San Jerónimo, el centro empresarial el triunfo, el motel Trivoli y Honolulu; del lado derecho tenemos una zona de uso pecuario y comercial como el motel Campoamor, motel la cima del amor, la bodega de vida gas y una estación de servicios de la marca ESSO, con densidades habitacionales nulas”.

Ahora bien, en las “Determinantes Ambientales Corredor Vual Suburbano Montería – Canalete y Montería Km. 15 – Tierralta” de 2017, se identifican las siguientes determinantes aplicables para el corredor Montería – Arboletes (Montería Canalete):

- El estudio de CVS y Funsostenible identifica una serie de ríos, quebradas, arroyos y caños: Caño La Trampa, Caño La Caimanera, Caño Los Naranjos, Caño Viejo, Quebrada Aguas Vivas, Quebrada La Seca, Quebrada Urango, Quebrada El Águila, Arroyo Morrocoy, Río Canalete. Además de estos elementos, se consideran también determinantes los demás cuerpos hídricos identificados en la cartografía del presente POT.

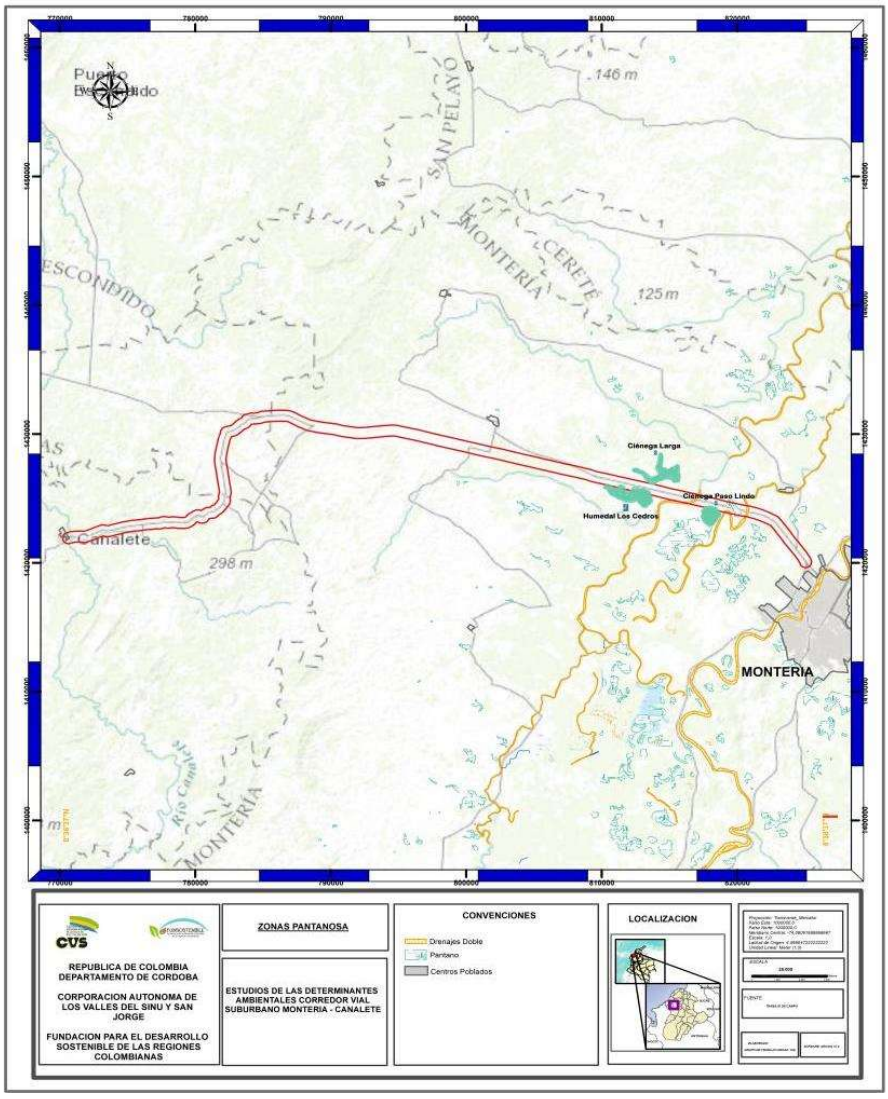
Figura 18. **Ríos, quebradas, arroyos y caños corredor Montería – Canalete, CVS**



Fuente: CVS y Funsostenible (2017)

- También identifica ciénagas y húmedas: Ciénaga Paso Lindo, Ciénaga Larga, Humedal Los Cedros. Vale reiterar que además de estos, se consideran también determinantes los demás cuerpos hídricos y áreas de la estructura ecológica identificados en la cartografía del presente POT.

Figura 19. **Ciénagas y humedales corredor Montería – Canalete, CVS**



Fuente: CVS y Funsostenible (2017)

- Se identifican unas especies de flora y fauna con algún tipo de amenaza según la clasificación de la UICN y la resolución 1912 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en este corredor, así como los puntos de conflicto, ubicados sobre el corredor Km. 15 – Tierralta, con una caracterización del estado de cada especie.

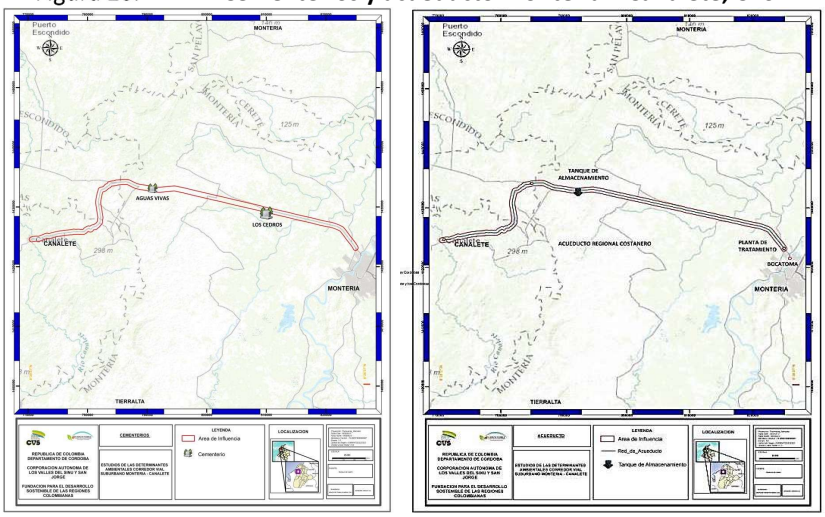
Tabla 18. **Especies con alguna amenaza corredor Montería – Canalete, CVS**

COMPONENTE		ESPECIE	Res. 1912/17	UICN	CITES
Flora		Cedrela odorata *(cedro americano)*	EN	VU – Vulnerable	III
		Swietenia macrophylla *(caoba)*	CR	VU – Vulnerable	II
Fauna	Mamíferos	Saguinus oedipus *(mono tití cabeciblanco)*	CR	CR – Peligro crítico	I
	Aves	Chauna chavaria *(chavarrí)*	VU	NT – Casi amenazada	I
		Amazona ochrocephala *(loro)*	NT	-	-
		Ara ambiguous *(guacamaya)*	EN	EN – En peligro	I y II
	Reptiles	Trachemys callirostris *(tortuga hicotea)*	VU	-	-
		Chelonoidis carbonaria *(tortuga morrocoy)*	VU	EN – En peligro	II

Fuente: CVS y Funsostenible (2017)

- En los corredores mencionados, se identifican además algunos usos y estructuras relevantes, que no constituyen determinantes ambientales, pero sí criterios para el ordenamiento. A lo largo del corredor se encuentra red del acueducto regional costanero.

Figura 20. **Cementerios y acueducto Montería – Canalete, CVS**



Fuente: CVS y Funsostenible (2017)

Finalmente, vale decir que el estudio de CVS y Funsostenible de 2017 identifica también las áreas de protección del POT de 2010, que en virtud de la presente revisión se ajustan, por lo cual no se mencionan acá. Asimismo, ese estudio retoma los estudios del POMCA, que para el presente POT ha sido considerado ya dentro de las determinantes y en los análisis para definir la estructura ecológica principal, junto con otros estudios recopilados, como el de humedales periurbanos. También, ese estudio analiza la información de zonificación del riesgo existente al momento, que igualmente se actualiza en el presente POT, por lo cual no se considera en este momento.

Con base en las anteriores determinantes y las condiciones dadas por la presente revisión del POT para la estructura ecológica y la gestión del riesgo, se establecen las siguientes restricciones para los corredores viales suburbanos:

- Faja paralela a los cuerpos hídricos no inferior a 30 m. (rondas hídricas), espacio de terreno que deberá conservarse en las actuaciones urbanísticas como área forestal protectora (artículo 2.2.1.1.18.2 del decreto nacional 1076 de 2015).
- Áreas de protección ambiental definidas en el presente POT y las que declare la autoridad ambiental, con un radio de influencia de 100 m. que deberán excluirse del desarrollo del corredor vial suburbano.
- Zonas de recarga de acuíferos y un radio de influencia de 100 m., que deberán conservarse en las actuaciones urbanísticas libres de construcciones e infraestructuras de saneamiento, cuyo manejo debe acoger las directrices de la autoridad ambiental.
- Servidumbres de líneas de alta tensión, que deberán mantenerse libres de construcciones, con un ancho no inferior a 50 metros y según lo determinado por la norma RETIE a cada lado del eje.
- Servidumbre de gasoductos y oleoductos, que deberán mantenerse libres de construcciones, con un ancho no inferior a 15 metros a cada lado del eje.
- Zonas en amenaza alta y media por remoción en masa o inundaciones, deberán realizar estudios detallados para determinar las medidas de mitigación del riesgo, según las condiciones establecidas en el presente Plan.

Para estos corredores se establecen los siguientes usos que se detallan en el cuadro anexo 11, excepto para el tramo del corredor que se superpone con el ámbito del humedal Furatena:

Tabla 19. Usos en Área de Actividad Corredores Viales Suburbanos

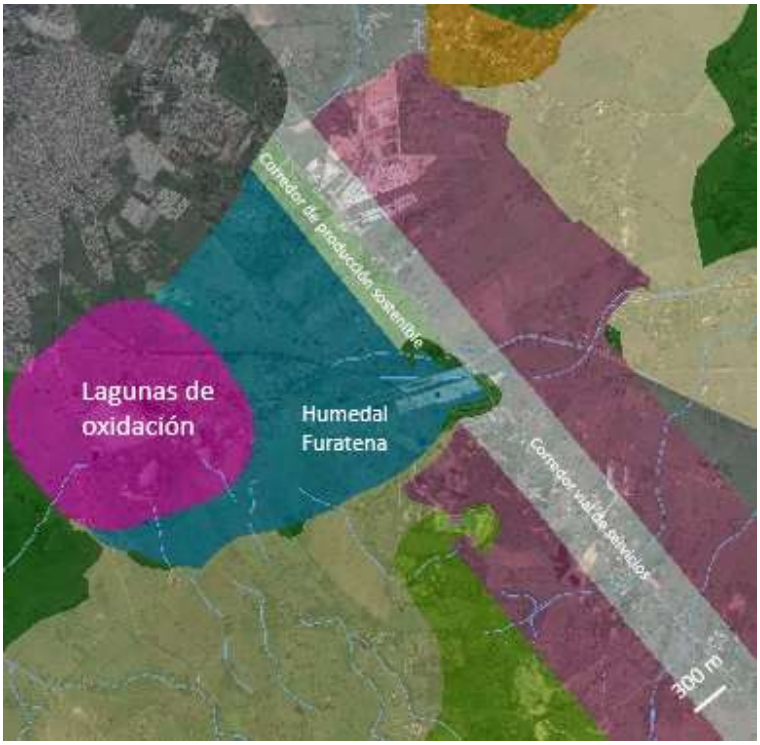
Uso principal	Residencial no nucleada, agrupaciones de vivienda campestre Comercial de escala zonal y regional, servicios logísticos, servicios de carretera, servicios de hospedaje (excluyendo hospedaje por horas), servicios de alimentación, equipamientos sociales de escala zonal y regional.
Usos complementarios	Uso forestal, silvicultura, agricultura, producción pecuaria, conservación y restauración ambiental, ecoturismo, etnoturismo, agroturismo y acuaturismo, en desarrollos de baja ocupación y baja densidad, que desarrollen actividades que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno. Infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno. Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Residencial campesino, industria artesanal o fami-industria
Usos restringidos (cumpliendo directrices o plan de implantación para el manejo de zonas verdes, aislamientos, acceso vial, integración paisajística al entorno, estacionamientos; vertimientos, emisiones,	Industria mediana, agroindustria, servicios técnicos especializados, logística Servicios Turísticos y Recreativos de escala zonal y regional Servicios hoteleros, servicios de alto impacto, equipamientos de culto y equipamientos deportivos. Estaciones de servicio, siempre que cuenten con los permisos ambientales aplicables Edificaciones y/o instalaciones de infraestructura de transporte y de servicios públicos

residuos sólidos y abastecimiento de servicios públicos).	
Usos prohibidos	Todos los demás.

La sección del corredor suburbano de servicios Montería – Planeta Rica que entra en el área del Humedal Furatena corresponde a un área de corredor suburbano ya establecida en el Acuerdo 029 de 2010 como corredor de servicios. Como lo destacó el estudio de CVS, actualmente se presentan algunos usos comerciales, de expendio de combustible y bodegas, además de que existe el interés por parte de particulares para establecerse en este sector habida cuenta de la determinación en el POT previo como corredor vial de servicios.

Si bien existe la atractividad económica del corredor y su disponibilidad de cobertura de acueducto y energía, su aprovechamiento debe armonizarse con el plan de manejo del humedal Furatena, específicamente en la zona de producción sostenible. Según lo anterior, se prevé su determinación como suelo suburbano, que reconoce la existencia de una dinámica de servicios de carretera, pero tendrá un manejo especial para lograr la armonización entre las iniciativas de desarrollo económico en el área, y la zonificación de producción sostenible planteada en el Plan de Manejo adoptado. Se excluyen en todo caso del corredor las áreas zonificadas en dicho Plan como recuperación y como conservación.

Figura 21. **Tramo del corredor vial suburbano en la zona de producción sostenible del Humedal Furatena**



Fuente: Consultoría DYGT Walmart (2018)

El régimen de usos establecido en el anexo 11 permite el establecimiento de los siguientes usos:

Tabla 20.	Usos en Área de Actividad Corredores Viales Suburbanos de producción sostenible
Uso principal	Agrícola, ganadero, agroforestal, agropastoril, forestal Conservación y restauración ambiental
Usos complementarios	Residencial no nucleada (vivienda campesina dispersa), ecoturismo, comercio de baja escala, siembre que desarrollen actividades que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno.
Usos restringidos (cumpliendo directrices o plan de implantación para el manejo de zonas verdes, aislamientos, acceso vial, integración paisajística al entorno, estacionamientos; vertimientos, emisiones, residuos sólidos y abastecimiento de servicios públicos).	Tratamiento y vertimiento de aguas residuales, previo permiso de la autoridad ambiental competente Infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno. Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua Cultivo mecanizado, agroindustrial de bajo impacto (hasta 20.000 m2 según el uso) Comercio, bodegas y alojamiento hasta 1.000 m2 Industria de alimentos y bebidas de bajo impacto Estaciones de servicio preexistentes, siempre que cuenten con los permisos ambientales aplicables Edificaciones y/o instalaciones de infraestructura de transporte y de servicios públicos
Usos prohibidos	Todos los demás, incluido el minero energético, la industria pesada, servicios de reparación, servicios de alto impacto, centros vacacionales, parcelaciones de vivienda campestre, la Industria de alimentos y bebidas de bajo impacto y los demás que no estén permitidos.

Todos los usos restringidos deben tener concepto previo de la Corporación Autónoma Regional.

1.3.4.1 Condiciones para usos comerciales, industriales y de servicios en corredores viales subaurbanos

Los proyectos con usos comerciales, industriales y de servicios que se pretendan localizar en esta área, deberán prever las siguientes condiciones:

a) No podrán generarse vertimientos sin permiso sobre el área declarada del humedal.
b) La provisión de servicios públicos de acueducto y alcantarillado no podrá generar afectación sobre el humedal; por lo tanto, el suministro de agua potable no podrá realizarse mediante pozo profundo ni mediante toma de agua superficial y deberá ser provisto mediante la red del servicio público de acueducto urbano.
c) Los proyectos que se adelanten en este corredor deberán asegurar el aprovechamiento o infiltración de al menos el 50% del agua lluvia y la reutilización de aguas grises.
d) No se permite la ubicación de usos que generen contaminación a los suelos; por lo tanto, se prohíbe la localización de nuevas estaciones de servicio o cualquier almacenamiento o acumulación de hidrocarburos, así como industrias químicas o que empleen químicos contaminantes.

1.3.4.2 Normas Generales aplicables todos los corredores viales suburbanos

Para el ordenamiento de todos los corredores viales suburbanos, se determina además lo siguiente:

- Una franja mínima de aislamiento de cinco (5) metros contados a partir de la faja mínima de retiro obligatorio exigida según Ley 1228 de 2008 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
- Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.
- Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.
- Contar con un carril para bicicletas, separado físicamente de la calzada vehicular y con un ancho mínimo de dos (2) metros.
- Contar con andenes construidos con un ancho mínimo de 2.00 metros.
- Contar con obras de arte conectadas a un sistema de drenaje pluvial que conduzca la escorrentía hacia las cañadas y las quebradas.
- La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada.
- Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este acuerdo.
- Las condiciones de usos y edificabilidad podrán ser ajustadas mediante UPR.

1.3.5 Suelo suburbano con vocación industrial

Corresponde a las zonas donde se ha consolidado un proceso de ocupación de industrias de gran escala, en suelos previamente definidos como suburbanos por el POT- Acuerdo 29 de 2010, y en los cuales se ha identificado además el potencial para localizar nuevas plantas industriales y logísticas que permitan una relocalización de actividades productivas de alto impacto, del área urbana, a estas zonas industriales. Estos suelos suburbanos permitirán la localización de usos logísticos, comerciales, servicios y equipamientos, además de la infraestructura complementaria, de modo que se distribuyen de manera equitativa en el suelo rural, para aumentar la productividad y el acceso al territorio de acuerdo con el modelo de ocupación rural.

1.3.5.1 Clasificación de Suelos suburbanos con vocación industrial

Se definen dos sectores como áreas suburbanas con vocación industrial:

1. Área suburbana industrial San Jerónimo

2. Área suburbana industrial en corredor

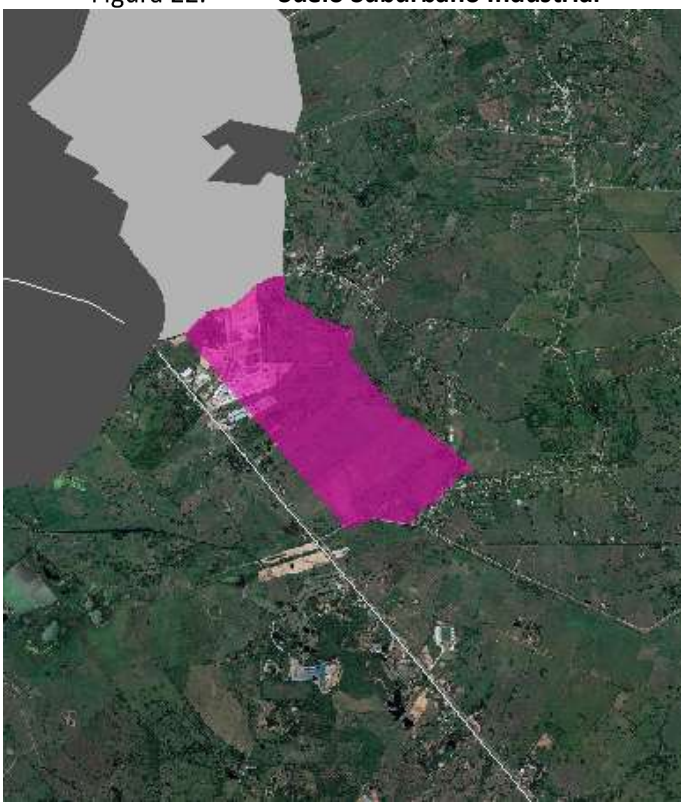
Por fuera de las áreas de actividad industrial en suelo suburbano definidas en el presente POT, se podrán determinar nuevas áreas de parques industriales mediante Unidades de Planificación Rural según el trámite establecido por el Decreto 1077 de 2015, siempre que la unidad mínima de

actuación sea superior a 2 hectáreas. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales no podrán tener una extensión inferior a 6 hectáreas. Las nuevas áreas que se habiliten mediante UPR para usos industriales no podrán

El suelo suburbano industrial en el municipio de Montería corresponde a lo definido en decreto 1077 de 2015:

> *"ARTÍCULO 2.2.2.2.2.6 Condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural suburbano. A partir del 20 de septiembre de 2007, el plan de ordenamiento territorial o las unidades de planificación rural deberán contemplar, como mínimo, la delimitación cartográfica de las áreas de actividad industrial en suelo rural suburbano, las alturas máximas y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de los usos industriales, de forma tal que se proteja el paisaje rural. Las normas urbanísticas también contemplarán los aislamientos laterales y posteriores que a nivel de terreno deben dejar las edificaciones contra los predios colindantes con la unidad mínima de actuación y que no hagan parte de esta.*
>
> *Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.*
>
> *Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.*
>
> *Los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.*
>
> *No obstante lo anterior, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas en los términos de que trata el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4 del presente decreto. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas.*
>
> *En ningún caso, las actividades industriales podrán autorizarse en suelos de alta capacidad agrológica ni en áreas o suelos protegidos. Tampoco se autorizará su desarrollo en el área de influencia que definan los municipios o distritos para desarrollos residenciales aprobados o áreas verdes destinadas a usos recreativos (…)"*

Figura 22. **Suelo Suburbano Industrial**



Fuente: Consultoría DYGT Walmart (2018)

Para el suelo suburbano industrial se establecen los siguientes usos:

Tabla 21. Usos suburbano industrial con vocación Industrial

Uso principal	Industria mediana y grande, agroindustria, servicios logísticos, servicios técnicos especializados.
Usos complementarios	Equipamientos sociales y básicos de escala zonal y regional Comercio y servicios de escala zonal y regional Industria Artesanal Actividades agrícolas, pecuarias, forestales, pesqueras cumpliendo con todas las condiciones técnicas aseguren una producción sostenible. Infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno. Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.
Usos restringidos (previa presentación a la secretaría de planeación de una propuesta de manejo de zonas verdes,	Servicios Turísticos y Recreativos de escala zonal y regional Servicios hoteleros, servicios de alto impacto, equipamientos de culto y equipamientos deportivos. Edificaciones y/o instalaciones de infraestructura de transporte y de servicios públicos

aislamientos, seguridad vial, integración paisajística al entorno, estacionamientos; vertimientos, emisiones, residuos sólidos y abastecimiento de servicios públicos).	Estaciones de servicio, servicios a vehículos y maquinarias, siempre que cuenten con los permisos ambientales aplicables Actividades ecoturísticas, etnoturísticas, agroturísticas, acuaturísticas, en desarrollos de baja ocupación y baja densidad, que desarrollen actividades que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno. Vivienda en parcelación o condominio, la cual sólo podrá ubicarse fuera de desarrollos industriales, previendo un aislamiento forestal mínimo de 10 metros con respecto al lindero de los predios industriales
Usos prohibidos	Todos los demás, incluido minería.

A lo largo de las franjas de área de actividad industrial establecidas de manera paralela a los corredores viales suburbanos según la cartografía del presente POT, se podrán desarrollar usos industriales y agroindustriales de escala regional previo Plan de implantación, según lo establecido en el capítulo de instrumentos de gestión territorial del presente POT, siempre que la unidad mínima de actuación sea superior a 2 hectáreas. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales no podrán tener una extensión inferior a 6 hectáreas, y requerirán igualmente plan de implantación.

Figura 23. **Áreas Suburbanas con vocación industrial en corredor**



Fuente: Consultoría DYGT Walmart (2018)

Las áreas suburbanas en corredor tendrán un ancho de 700 metros máximo, calculados a partir del borde externo de los corredores suburbanos de servicios. Así mismo, para la habilitación de usos industriales y agroindustriales en estos corredores se requerirá previamente la formulación de un plan de implantación. Para el municipio de Montería se han definido los siguientes:

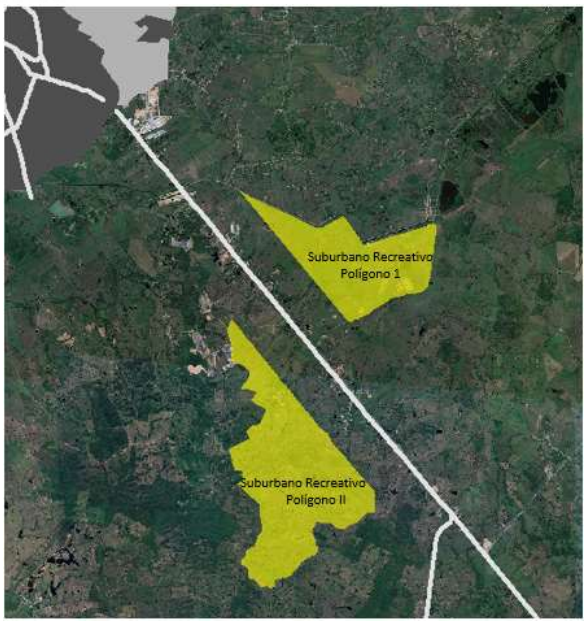
- Corredor Suburbano Montería - Arboletes.
- Corredor Suburbano Montería – Caserío Km 15.
- Corredor Suburbano Montería - Tierra Alta hasta 100 mts antes de la delimitación del corredor de felinos.

1.3.6 SUELO SUBURBANO CON VOCACIÓN RESIDENCIAL

Corresponde a las zonas en suelo rural de Montería destinadas a la construcción de nuevas parcelaciones de vivienda campestre, cuyas normas de densidad corresponden a lo establecido en el Acuerdo 346 de 2017 de la CVS, y se desarrollan en el componente rural del presente POT.

Esta delimitación pretende controlar la aparición disgregada de parcelaciones rurales para vivienda campestre, las cuales no cuentan en el POT de 2010 con una norma clara que regule su generación en suelo rural, abriendo la posibilidad de que se localice de manera descontrolada. Asimismo, establece la posibilidad de desarrollar clubes campestres y parques recreativos distintos a usos eco, etno, agro o acuaturísticos que sí pueden desarrollarse en el resto del suelo rural.

Figura 24. **Suelo Suburbano con vocación residencial**



Fuente: Consultoría DYGT Walmart (2018)

Para el suelo suburbano recreativo se establecen los siguientes usos:

Tabla 22. Usos para suelos Suburbanos con vocación residencial	
Uso principal	Vivienda campesina y vivienda campestre Actividades agrícolas, pecuarias, forestales, pesqueras cumpliendo con todas las condiciones técnicas aseguren una producción sostenible. Agropecuario y forestal
Usos complementarios	Equipamientos sociales y básicos de escala zonal Comercio y servicios de escala zonal Clubes campestres y centros recreativos, actividades eco turísticas, etno turísticas, agro turísticas, acuaturísticas, en desarrollos de baja ocupación y baja densidad, que desarrollen actividades que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno Infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno. Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.
Usos restringidos	Edificaciones y/o instalaciones de infraestructura de transporte y de servicios públicos Industria artesanal La vivienda en parcelación o condominio sólo podrá ubicarse fuera de desarrollos industriales, previendo un aislamiento forestal mínimo de 10 metros con respecto al lindero de los predios industriales
Usos prohibidos	Todos los demás, incluidos minería e industria.

Se prevén las mismas condiciones para la actuación urbanística que se definan en el área suburbana industrial.

1.3.7 NORMAS COMUNES AL SUELO SUBURBANO

Para todos los usos en suelo suburbano, se determina lo siguiente:

- Todos los usos deberán garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos, el tratamiento de emisiones y afluentes y el manejo adecuado de residuos sólidos. Se deberá dar manejo adecuado en el predio a las aguas residuales y desechos peligrosos, según la normatividad aplicable.
- Se deberá garantizar la conservación de ecosistemas estratégicos y otras áreas de la estructura ecológica principal que se encuentren en el lote o contiguos a este. Para esto, deberán prever acciones de reforestación, conservación de vegetación nativa y pasos adecuados de fauna cuando existan corredores de vida.
- Se deberá prevenir la impermeabilización excesiva del suelo y la descarga de escorrentías superficiales de manera inadecuada al entorno, por lo cual en el predio se deberá garantizar la retención, tratamiento y/o reutilización de aguas lluvias.
- Los usos industriales, comerciales y parcelaciones de vivienda campestre deberán ceder a título gratuito un área equivalente al 10% del área total de la actuación, con destino a

espacio público, equipamientos colectivos o estructura ecológica principal, con las siguientes prioridades:

- Cuando el predio cuente con áreas de la Estructura Ecológica Principal o Complementaria señaladas en el presente capítulo, deberá cumplir la exigencia de cesión mediante la entrega de dichas áreas, en proporción de 2 m2 de suelo por cada 1 m2 de obligación.
- En cualquier caso, cuando existan cuerpos de agua, deberá ceder la totalidad de la franja de ronda de 30 metros a cada lado del cuerpo de agua, o el área que acote para el efecto la Corporación Autónoma Regional según la normatividad vigente en la materia.
- En caso de que no cuente con elementos de la estructura ecológica, deberá destinar al menos el 60% de la exigencia a suelo y adecuación de espacio público, representado en parques, nodos multifuncionales o aislamientos sobre vías. El 40% restante de la cesión podrá destinarse a suelo para futura construcción de equipamientos por parte del Municipio o a suelo y adecuación de espacio público, según sea conceptuado en cada caso por la Secretaría de Planeación Municipal, según los indicadores de equipamientos rurales.
- Las zonas de cesión se localizarán contiguas a las áreas de la estructura ecológica principal, cuando estos elementos se localicen en el respectivo proyecto.

- Deberá en cualquier caso ceder, a título gratuito, el suelo y construcción de las secciones de vías rurales según norma.
- Las actuaciones que se destinen como uso principal a agroindustria, investigación y desarrollo, y/o equipamientos para la productividad deberán ceder el 5% del área con destino a parques, vías y equipamientos colectivos. De conformidad con el artículo 2.2.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015, los desarrollos industriales y agroindustriales podrán aumentar hasta un índice de ocupación de 0.5 mediante la generación en sitio de un 4% adicional a la cesión obligatorio, el pago de cesiones adicionales para parques y vías.
- En todos los suelos suburbanos se permite la localización de equipamientos de servicios sociales, atendiendo las normas de aprovechamiento y unidad mínima de actuación previstas en este Plan.
- Los desarrollos de todos los usos deberán asegurar la conservación de los cuerpos hídricos y la continuidad de sus franjas paralelas, por lo cual no podrán encerrar, ocupar ni alterar las rondas hídricas. Las intervenciones con obras sobre los cuerpos de agua requerirán previamente los permisos de ocupación de cauce y licencias aplicables, según los decretos 1077 de 2015 y 1076 de 2015.
- Los usos que según el cuadro anexo 11 requieren de un plan de implantación para su habilitación, no se eximen del cumplimiento de permisos, licencias o aprobaciones ambientales según la normatividad aplicable.

1.3.8 NORMAS COMUNES PARA USOS INDUSTRIALES:

- El otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo industrial suburbano sólo se permitirá en las áreas para estos usos específicamente delimitadas en el presente POT y las que se habiliten mediante la adopción de UPR.

- La localización de usos industriales en suelo rural suburbano que requieran de licencias o estudios ambientales deberán contar con la aprobación respectiva por parte de la Corporación Autónoma Regional. En ningún caso, las actividades industriales en suelo suburbano o rural podrán localizarse en suelos de alta capacidad agrológica, en áreas o suelos protegidos.

- Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.

- Los usos industriales y agroindustriales de escala local y zonal deberán prever una franja de aislamiento forestal hacia predios vecinos de 5 metros. Para los usos industriales y agroindustriales de escala regional y los parques industriales la franja deberá ser de 10 metros hacia predios vecinos. Estos usos de escala regional y parques industriales deberán igualmente prever un sobreancho de 5 metros para el retiro frontal con respecto al borde de las vías de primer orden, para un retroceso frontal total de 10 metros. Frente al resto de vías, deberán prever un retiro frontal de 5 metros.

- Cuando los usos industriales colinden con el área de actividad suburbana con vocación residencial, la franja de aislamiento forestal hacia esos predios deberá ser aumentarse en 5 metros.

1.3.8.1.1 Normas comunes para actuaciones urbanísticas en suelo suburbano

- Se establecen las siguientes unidades mínimas de actuación:

Tabla 23. unidades mínimas de actuación

Uso	Área mínima de actuación en suelo suburbano
Vivienda	2 hectáreas
Demás usos, incluida industria dispersa	2 hectáreas
Parques o conjuntos industriales	6 hectáreas

Se exceptúan del cumplimiento del área mínima de subdivisión para vivienda rural, las condiciones previstas por la Ley 160 de 1994.

- Las actuaciones urbanísticas de parcelación en suelo rural suburbano deberán contar con una única licencia en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios. Se exceptúan de esta norma, el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación, para lo cual los propietarios del proyecto deberán presentar planos detallados del levantamiento topográfico del terreno a intervenir y las áreas colindantes en que se demuestre que el área se encuentra desarrollada.

- Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.

- Los índices de ocupación en todos los usos no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio en el caso de la unidad mínima de actuación o el cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. Se establecen las siguientes normas generales de edificabilidad:

Tabla 24. normas generales de edificabilidad

Uso		Densidad (Viv/Ha)	Índice Ocupación	Altura máxima	Aislamiento	Área a reforestar prioritariamente con especies nativas
Vivienda rural dispersa		2 viviendas por UAF	N.A.	2 pisos	N.A	N.A.
Vivienda en parcelación o condominio	Dispersa	5 viv/Ha.	0.15	2 pisos	5 m. frontal y lateral	0.85
	Agrupada	10 viv/Ha.	0.30	2 pisos	10 m. frontal y lateral	0.70
Edificaciones para usos distintos a la vivienda		N.A.	0.30	2 pisos		0.70

El índice de ocupación se calculará sobre el área neta de la actuación, descontando las afectaciones por suelos de protección, bienes de interés cultural e infraestructura primaria vial y de servicios.

En los anteriores índices y densidades no se considera la infraestructura de soporte requerida para el funcionamiento del uso en espacios no habitables, como instalaciones para servicios entre otros. Las casetas de vigilante, granjas y casetas de descanso no se consideran viviendas.

Así mismo, los porcentajes de cesiones en suelo Suburbano serán:

Tabla 25. Cesiones en suelo suburbano

Cesiones en suelo suburbano	
Industria, comercio y parcelaciones campestres	10%
Agroindustria, productividad	5% a 9%

Las cesiones se calculan sobre área neta urbanizable.

1.3.8.2 Centros poblados Rurales

1.3.8.2.1 Antecedentes

El Acuerdo 018 de 2002 identificó los siguientes centros poblados como “asentamientos nucleados, que concentran servicios públicos, sociales, asistenciales, administrativos, recreativos y culturales, y que atienden la población dispersa de las veredas en su área de influencia” (artículo 624):

- **Subregión 1. UEF**

- Caño Viejo Palotal
- Morindó Central

- Santa Lucia -Cabecera de Subregión-
- Santa Clara

- **Subregión 2. UEF**

- Martinica
- Nuevo Paraíso
- Leticia -Cabecera de subregión-

- **Subregión 3. UEF**

- Pueblo Buho -Cabecera de subregión-
- Loma Verde

- **Subregión 4 UEF**

- Jaraquiel
- Guasimal -Cabecera de subregión-
- Las Palomas

- **Subregión 5 UEF**

- Patio Bonito -Cabecera de subregión-
- La Victoria
- Sabanal -Cabecera de subregión-
- El Cerrito

- **Subregión 6 UEF**

- Nueva Lucia
- Guateque
- San Anterito -Cabecera de subregión-
- San Isidro

- **Subregión 7 UEF**

- Santa Isabel
- Tres Palmas -Cabecera de subregión-
- Tres Piedras

- **Subregión 8 UEF**

- Buenos Aires -Cabecera de subregión-
- La Manta
- Nueva Esperanza

- **Subregión 9 UEF**

- Garzones -Cabecera de subregión-

Identificó además los siguientes asentamientos menores como "núcleos poblacionales rurales, con vivienda dispersa, que concentran algunos servicios para la población circundante" (artículo 628):

- **Subregión 1 UEF**

- Santa Clara: Aguas Blancas, La Iguana, El Tigre, Marralú.
- Caño Viejo Palotal: El Floral, El Vidrial, Sincelejito, Su Teatro.
- Morindó Central: Morindó Santafé, Morindó Santo Domingo.
- Santa Lucia: Aguas Vivas, Cucharal, El Chiquero, El Tigre, Hueso, La Lucha, Los Cedros, San Felipe, Los Pantanos.

- **Subregión 2 UEF**

- Martinica: San Rafaelito, San Rafael.
- Nuevo Paraíso: La Mora, Guasimal, Quebrada del Medio, Las Pavas.
- Leticia: El Tronco, Palmito Picao, Tenerife, El Cocuelo.

- **Subregión 3 UEF**

- Pueblo Buho: Aguas Prietas, Buena Vista, El Balsal, Tres Tusas, El Negro, Quebrada Seca, Quebrada en Medio, El Caoba y Dos Bocas.
- Loma Verde: La Frontera, Verdina, Las Lomas, Caña Flecha, Boca La Bolsa.

- **Subregión 4 UEF**

- Las Palomas: El Cuchano, Florizanto, San Gabriel, La Puente, Pereira, Villavicencio.
- Jaraquiel: El Guineo.
- Guasimal: La Gloria, Córdoba, San Diego, Las Nubes, San Francisco, Puente Largo, San Diego Arriba, Matamoro, Las Flores.

- **Subregión 5 UEF**

- Patio Bonito: Bijagual, El Manguito, El Corozo, El Ñeque, K. 24, K. 28, Trementino.
- La Victoria: Calle Barrida Plaza Hormiga, El Totumo, Pueblo Nuevo.
- Sabanal: El Claval, El Tapao, La Risueña, El Faro.
- El Cerrito: Km., 12, Chispas Las Palmitas.

- **Subregión 6 UEF**

- Nueva Lucia: Cucaro, Ensenada La Hamaca, León Abajo, León Arriba, León Medio.
- Guateque: Hoyo Oscuro, ~~El Prado~~, Medellín Sapo.
- San Anterito: Chispa Gloria, Chispa Catalina, Salamina, La Poza, Mochila, Alto Rosario.
- San Isidro: Galilea, Moncholo

- **Subregión 7 UEF**

- Santa Isabel: Florida, La Esperancita
- Tres Palmas: Los Pegados, Corea, La Esperanza
- Tres Piedras: Punto Fijo, Currayao, El Reparo, Maracayo, Todos Pensamos, El Torno, El Corozo.

- **Subregión 8 UEF**

- Buenos Aires: Tres Palos, Betulia, Los Limones, Machín, Manguito, Bijagual, La Manta, La Pelea, Maquencal.
- Nueva Esperanza: Arroyón, Sábana Nueva, Piñalito.

- **Subregión 9 UEF**

- Garzones: Aguas Negras, Arenal, Boca de la Ceiba, Buenaventura, Las Babillas.

Ese Acuerdo presenta algunas inconsistencias en la clasificación de los centros poblados, puesto que las previó como suelo urbano (artículo 135), pero no les estableció perímetro ni aseguró las condiciones de estructura física y cobertura de servicios que requieren las áreas urbanas según la Ley 388 de 1997 y el Decreto nacional 1077 de 2015. En otro aparte del articulado, el POT de 2010 los clasificó como suelo rural (artículo 623, 624 y 628) y reconoció dos tipos de asentamientos: Centros poblados y Asentamientos menores. Como se indicó antes, la categoría de asentamientos menores ya no es reconocida por el marco normativo nacional.

El decreto 1077 de 2015 no incluye una definición precisa de centro poblado. El DANE, por su parte, para efectos de censar a la población, ha desarrollado una definición que se ajusta con bastante rigor a la realidad rural de Colombia, así: *"Centro poblado (CP): es un concepto creado por el DANE para fines estadísticos, útil para la identificación de núcleos de población. Se define como una concentración de mínimo veinte (20) viviendas contiguas, vecinas o adosadas entre sí, ubicada en el área rural de un municipio o de un Corregimiento Departamental. Dicha concentración presenta características urbanas tales como la delimitación de vías vehiculares y peatonales (…)".*

Dado lo anterior, la presente revisión del POT debe establecer una nueva definición y organización de los centros poblados según las características del territorio y el modelo de la estructura socioeconómica rural.

1.3.8.2.2 Análisis

Con base en el estudio "Análisis de la dinámica funcional" que se realizó para las nueve Unidades Espaciales rurales del municipio de Montería, realizado en 2010 por estudiantes de la Facultad de Ciencias Básicas e Ingenierías del Programa de Geografía y Medio Ambiente de la Universidad de Córdoba y que permite tener una caracterización detallada de los centros poblados y asentamientos, y los estudios de campo del Estudio de Riesgos que hace parte de la presente formulación, que incluyeron el levantamiento de la información de ocupaciones con construcción mediante dron al año 2018, se plantea una identificación y clasificación de los centros poblados según su nivel de dotación, su tendencia de crecimiento y su funcionalidad en el entorno rural.

Para tal efecto, se revisó en primer lugar la distribución de población rural. Las siguientes tablas muestran los con mayor cantidad de población y luego los de mayor densidad:

Tabla 26. **Corregimientos con mayor cantidad de habitantes**

Corregimiento	Habitantes
Los Garzones	5699

Las Palomas	1426
San Anterito	1248
Santa Lucía	1124
Buenos Aires	1045
Jaraquiel	1021

Tabla 27. **Corregimientos con mayor densidad de habitantes**

Corregimiento	Área total (Has)	Área cabecera (Has)	Habitantes	Densidad
Los Garzones	2571,49	80,88	5699	221,6
El Sabanal	2599,20	15,18	583	22,4
El Cerrito	3662,19	11,19	762	20,8
Santa Isabel	5033,69	14,77	897	17,8
San Isidro	2941,85	9,71	491	16,7

Teniendo en cuenta la superficie total del corregimiento se puede decir que con más densidad de población tenemos Los Garzones, seguido del El Sabanal, los cuales tiene gran cercanía con el área urbana de Montería, Los garzones es el corregimiento con más habitantes y con casi toda la superficie ocupada, el caso de los demás corregimientos (El sabanal, El Cerrito, Santa Isabel, San isidro), son de los que tienen menos superficie y dan alta densidad por este aspecto, no por tener gran número de población.

Una restitución a partir de imágenes satelitales permite evidenciar los lugares donde se encuentran aglomeraciones de ocupación que se denomina en este análisis mancha de ocupación. Adicionalmente, con el trabajo de campo y las aerofotografías con dron, se identifican las concentraciones de construcción.

Figura 25. **Mancha de ocupación según restitución de imagen satelital 2018**

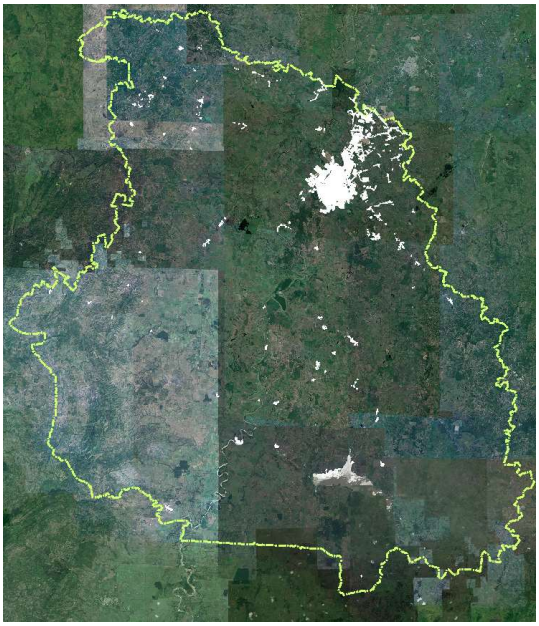
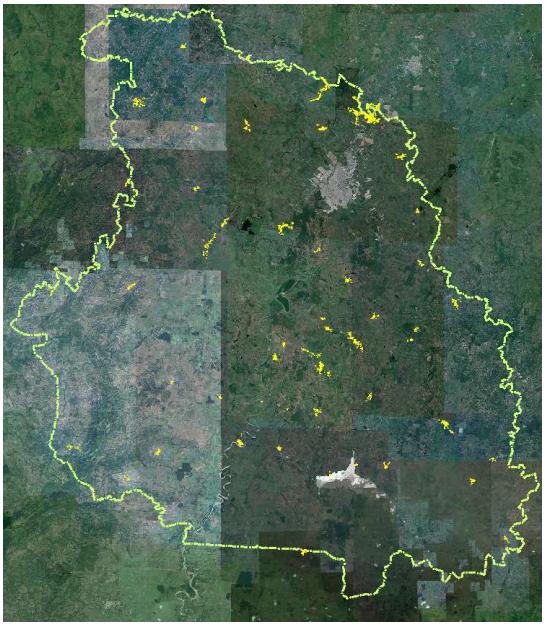


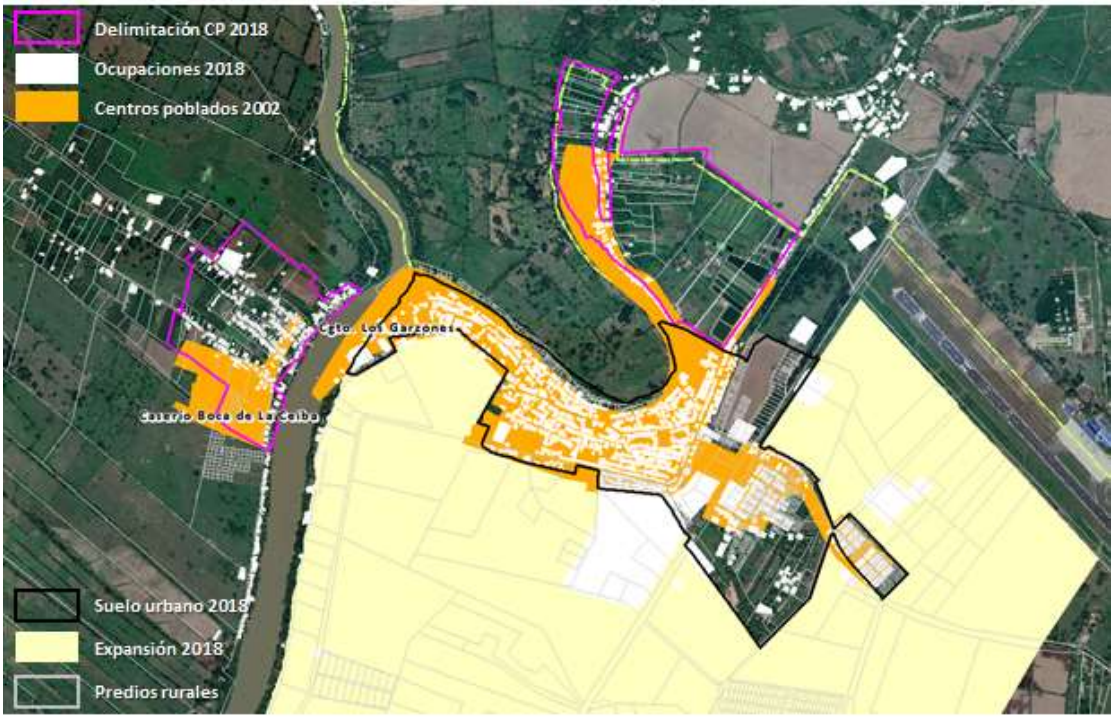
Figura 26. **Concentraciones de construcción según aerofotos de dron 2018**



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

Lo anterior, sumado al estudio de la Universidad de Córdoba, y una revisión de la estructura predial para precisar los límites, permite proponer una nueva delimitación de los centros poblados con respecto a lo contenido en el POT de 2002. La siguiente imagen ilustra un ejemplo de las variables espaciales consideradas para la delimitación de los centros poblados:

Figura 27. **Ejemplo de análisis para delimitación de centros poblados 2018**



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018).

Se encuentra con el análisis y la nueva delimitación, que mientras la cartografía del Acuerdo 018 de 2002, actualizada por el Acuerdo 026 de 2010, incluía un área de 989 hectáreas de centros poblados, con la nueva clasificación del POT de 2018 se tiene un área de 1.045 hectáreas de centros poblados.

Esto se debe a que se observa una consolidación de algunos núcleos antes considerados solo asentamientos menores y a un aumento en la práctica de la macha de ocupación de los centros poblados previstos desde 2002. inclusive considera la redefinición de gran parte de la cabecera de Garzones como nuevo suelo urbano, bajo las consideraciones que se indicaron en el componente general.

De otro lado, como se indica arriba, el presente POT establece tipologías de centros poblados según su jerarquía. Para esto, se tiene en cuenta no solo el análisis poblacional precedente sino la situación de dotación y su ubicación estratégica frente a la red vial rural.

Algunas cabeceras corregimentales del Municipio de Montería cuentan con mejor cobertura dotacional en comparación con otras, algunas por cercanía con la ciudad de Montería y otras por estar localizadas estratégicamente sobre ejes viales que dinamizan las actividades que es estos se desarrollan, estas cuentan con equipamientos necesarios para suplir las necesidades de la población propia y cercana.

Se analiza la dinámica interna y características principales de cada uno de los centros poblados y que generan atracción o movimientos hacia estos cumpliendo funciones de centro nodal de actividades comerciales, instituciones, de recreación y cultura.

Las siguientes tablas muestran una síntesis y actualización de la caracterización de las dotaciones de los centros poblados.

Tabla 28. **Distribución de funciones en centros poblados por corregimientos**

Corregimiento	Área Total	Área CP 2010	Hab.	Dens.	Oferta Bachill. 10 - 11	Puesto Salud	Acue-ducto	Ener-gía	Gas Nat.	Rutas Trans.	Acceso	RBL	Alcan-tari-llado	No. Funciones
Los Garzones	2571,49	80,88	5699	221,6	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
El Sabanal	2599,20	15,18	583	22,4	1	1	1	1	1	1	1			7
Kilómetro 12	4077,90	18,55	0	5	1	1	1	1		1	1			6
Patio Bonito	9458,88	12,94	475	5	1	1	1	1		1	1			6
Santa Lucía	23686,33	15,55	1124	4,7	1	1		1		1	1			5
Las Palomas	25313,14	21,09	1426	5,6	1	1	1	1			1			5
Jaraquiel	21045,00	28,07	1021	4,9	1	1	1	1			1			5
El Cerrito	3662,19	11,19	762	20,8	1	1	1	1		1				5
La Victoria	5967,70	5,97	179	3	1	1	1	1		1				5
San Anterito	10846,91	23,91	1248	11,5	1	1	1	1			1			5
Guasimal	13277,22	20,08	872	6,6	1	1	1	1			1			5
Guateque	8518,21	6,00	242	2,8	1	1	1	1						4
Bues Aires	14711,57	35,07	1045	7,1	1	1	1	1						4
Santa Isabel	5033,69	14,77	897	17,8	1	1	1	1						4
Tres Palmas	7233,38	13,67	797	11	1	1	1	1						4
Palotal	8576,64	56,725	951	11,1	1	1	1	1						4
Nueva Lucía	21941,77	27,25	612	2,8	1	1		1		1				4
San Isidro	2941,85	9,71	491	16,7	1	1	1	1						4
Leticia	16177,82	59,28	770	4,8	1	1		1						3
La Manta	6358,41	21,64	426	6,7	1	1		1						3
Santa Clara	7822,61	12,93	782	10	1	1		1						3
Morindó	3729,80	1,89	0	5	1	1		1						3
Tres Piedras	35519,97	10,09	508	1,4		1	1	1						3
Loma Verde	12082,91	19,69	305	2,5	1	1		1						3
Pueblo Buho	9250,62	8,93	360	3,9	1	1		1						3
Nuevo Paraíso	7920,89	6,48	389	4,9		1	1	1						3
Nueva Esperanza	10216,49	1,09	251	2,5	1	1		1						3
Martinica	7896,74	44,01	422	5,3		1		1						2

Fuente: Consultoría DyGT-W según estudio Universidad de Córdoba

Tabla 29. **Distribución de dotaciones en centros poblados por corregimientos**

Corregimiento	Equip. Salud	Parques, Plazas, Infantiles, etc.	Estación Policía	Colegio Bachiller	Colegio Primaria	Cementerio	Iglesia	Banco
Tres Piedras	SI	SI	NO	SI*	SI	SI	SI	NO
Las Palomas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
Santa Lucía	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO
Nueva Lucía	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO
Jaraquiel	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO
Leticia	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO
Buenos Aires	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
Guasimal	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO
Loma Verde	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO
San Anterito	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
Nueva Esperanza	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO
Patio Bonito	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO
Pueblo Buho	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
Palotal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
Guateque	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO
Nuevo Paraíso	SI	SI	NO	SI*	SI	SI	SI	NO
Martinica	SI	SI	SI	SI*	SI	SI	SI	NO
Santa Clara	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO
Tres Palmas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
La Manta	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO

La Victoria	SI	SI	NO	SI*	SI	SI	SI	NO
Santa Isabel	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO
Kilómetro 12	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
Morindó	SI	SI	NO	SI	si	SI	SI	NO
El Cerrito	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO
San Isidro	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO
El Sabanal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Los Garzones	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI*
***Corresponsal bancario**								
***Colegio hasta 9°**								

Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018) según estudio Universidad de Córdoba

Teniendo en cuenta el número de funciones que prestan y la dinámica comercial que se da en estos, los corregimientos a los que más acuden las veredas y corregimientos cercanos son, Los Garzones, Santa Lucia, La Palomas, Buenos Aires, Leticia, son corregimientos que, por tener graneros, ferreterías, expedíos de carnes (matan ganado), peluquerías, almacenes agrícolas, misceláneas, etc., atraen población que llega a suplir necesidades; damas de tener servicios de educación, salud, telecomunicaciones con mejor calidad de servicio, el caso del corregimiento Los Garzones y El Sabanal que tienen corresponsales bancarios, y un cajero automático y una sucursal del banco Agrario respectivamente, esto les permite ofrecer servicios y/o actividades urbanas y no tanto actividades rurales propias de este sector.

Los corregimientos que más dinámica tiene por actividades rurales, es decir acopio y comercio de productos agrícolas provenientes de las veredas cercanas para de ahí transpórtalos a la ciudad de Montería son: Leticia, Las Palomas, Loma Verde, La Victoria, Buenos Aires, están localizados en zonas donde se desarrollan actividades agrícolas en el municipio, en Santa Clara y Morindó también hay gran actividad agrícola, sin embargo, estos por el estado de las vías sacan los productos directamente para montería y otras ciudades, es decir no hay acopio y/o comercio en ningún corregimiento cercano.

1.3.8.2.3 Definición e identificación de Centros Poblados Rurales

El presente POT define los Centros Poblados como una concentración consolidada de viviendas en suelo rural, con continuidad espacial y una estructura vial pública básica compartida, que se destinan a la habitación de población y la oferta de infraestructuras y servicios básicos para el desarrollo rural, en donde es posible orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento comunitario.

De manera general, para la identificación se verificó el cumplimiento del parámetro de continuidad de alrededor de 20 viviendas como mínimo, señalado por el DANE. En tal sentido, algunos asentamientos encontrados en el territorio que fueron señalados en el POT de 2010 como asentamientos menores no se han considerado Centros Poblados, pues no cumplen los parámetros de continuidad espacial ni de concentración de viviendas; por lo tanto, no debe confundirse la simple existencia de vivienda en corredor con la configuración de un centro poblado, salvo que haya generado una estructura pública o el nivel de concentración supere los patrones rurales y de vivienda dispersa.

En consecuencia, se determina con claridad que los Centros Poblados hacen parte del suelo Rural y que no se prevé la categoría de Asentamientos Menores, los cuales, o bien son incorporados como centros poblados, o son subsumidos por las normas de las áreas en las cuales se encuentran, ya sean de protección o de desarrollo restringido. El presente POT también establece unas tipologías de centros poblados según su jerarquía y función en el territorio para efectos de la norma específica, como se indica más adelante.

Adicionalmente, se deroga la división del suelo rural en UEF o subregiones, toda vez que esta no es una categoría o forma de organización de la ley 388 de 1997, y que no tienen efecto en el ordenamiento normativo ni en la planificación de escala intermedia.

Con base en el anterior análisis, se establecen tres tipologías de centros poblados:

- Principales:

Centros poblados que además de vivienda albergan funciones de mayor jerarquía. Pueden ser o no cabeceras corregimentales, pero atienden funcionalmente varios corregimientos y sirven como centro de almacenamiento, despacho e intercambio de productos, desde las zonas productivas hacia los centros urbanos.

Prioridad alta para el desarrollo de proyectos de mejoramiento de la movilidad, espacios públicos y equipamientos; forestal, agropecuario.

- Intermedios:

Centros poblados que además de vivienda albergan funciones de jerarquía intermedia, dado que son nodos importantes de población y/o cabeceras de corregimientos. Atienden la escala del corregimiento y sirven como centro complementario de almacenamiento, despacho e intercambio de productos, así como de oferta de servicios sociales.

Prioridad media para el desarrollo de proyectos de mejoramiento de la movilidad, espacios públicos y equipamientos; forestal, agropecuario.

- Secundarios:

Centros poblados que se destinan a la vivienda y algunos usos complementarios. Atienden una escala inferior al corregimiento y en algunos casos presentan restricciones para su crecimiento por su ubicación en entornos ambientales sensibles.

Prioridad media para el desarrollo de proyectos de mejoramiento de la movilidad, espacios públicos y equipamientos; forestal, agropecuario.

La siguiente tabla señala la identificación y tipología de centros poblados, la cual tiene efectos en la definición normativa y de previsión de suelo en proceso de ocupación. Para un correcto seguimiento de los ajustes realizados en el presente Plan, se señala también la localización antes señalada en el Acuerdo 029 de 2010 respecto de las UEF para estos centros poblados:

Tabla 30. **Identificación y tipologías de centros poblados**

	IDENTIFICACIÓN DE CENTROS POBLADOS			Antecedente Acuerdo 029 de 2010
N°	**Centro Poblado**	**Corregimiento**	**Tipología**	**UEF POT 2010**
1	Cgto Jaraquiel	JARAQUIEL	Principal	UEF 4
2	Cgto KM 12	KM 12	Principal	UEF 5
3	Cgto Patio Bonito	PATIO BONITO	Principal	UEF 5
4	Cgto San Anterito	SAN ANTERITO	Principal	UEF 6
5	Cgto San Isidro	SAN ISIDRO	Principal	UEF 6
6	Cgto Santa Lucia	SANTA LUCIA	Principal	UEF 1
7	Caserio Pueblo Vaca	TRES PALMAS	Principal	Sin UEF
8	Caserio Santa Fe	TRES PALMAS	Principal	Sin UEF
9	Cgto 3 Palmas	TRES PALMAS	Intermedio	UEF 7
10	Cgto 3 Piedras	TRES PIEDRAS	Intermedio	UEF 7
11	Cgto Buenos Aires	BUENOS AIRES	Intermedio	UEF 8
12	Cgto Caño Viejo Palotal	CAÑO VIEJO PALOTAL	Intermedio	UEF 1
13	Cgto El Cerrito	CERRITO	Intermedio	UEF 5
14	Cgto El Sabanal	SABANAL	Intermedio	UEF 5
15	Cgto Guasimal	GUASIMAL	Intermedio	UEF 4
16	Cgto Guateque	GUATEQUE	Intermedio	UEF 6
17	Cgto La Manta	LA MANTA	Intermedio	UEF 8
18	Cgto La Victoria	LA VICTORIA	Intermedio	UEF 5
19	Cgto Las Palomas	LAS PALOMAS	Intermedio	UEF 4
20	Cgto Leticia	LETICIA	Intermedio	UEF 2
21	Cgto Loma Verde	LOMA VERDE	Intermedio	UEF 3
22	Cgto Martinica	MARTINICA	Intermedio	UEF 2
23	Cgto Morindo	MORINDO	Intermedio	UEF 1
24	Cgto Nueva Esperanza	NUEVA ESPERANZA	Intermedio	UEF 8
25	Cgto Nueva Lucia	NUEVA LUCIA	Intermedio	UEF 6
26	Cgto Nuevo Paraiso	NUEVO PARAISO	Intermedio	UEF 2
27	Cgto Pueblo Bujo	PUEBLO BUJO	Intermedio	UEF 3
28	Cgto Santa Clara	SANTA CLARA	Intermedio	UEF 1
29	Cgto Santa Isabel	SANTA ISABEL	Intermedio	UEF 7
30	Caserio Aguas Negras	GARZONES	Intermedio	UEF 9
31	Caserio Corea	TRES PALMAS	Intermedio	UEF 7
32	Caserio La Florida	SANTA ISABEL	Intermedio	UEF 7
33	Caserio Aguas Vivas	SANTA LUCIA	Secundario	UEF 1
34	Caserio Arenal	GARZONES	Secundario	UEF 9
35	Caserio Boca de la Ceiba	GARZONES	Secundario	UEF 9
36	Caserio Broquelito	LAS PALOMAS	Secundario	Sin UEF
37	Caserio El Cocuelo	LETICIA	Secundario	UEF 2

38	Caserio El Limon	LAS PALOMAS	Secundario	Sin UEF
39	Caserio El Tapao	SABANAL	Secundario	UEF 5
40	Caserio el Vidral	CAÑO VIEJO PALOTAL	Secundario	UEF 1
41	Caserio Ensenada de Hamaca	NUEVA LUCIA	Secundario	UEF 6
42	Caserio Galilea	SAN ISIDRO	Secundario	UEF 6
43	Caserio Km 15	PATIO BONITO	Secundario	UEF 5
44	Caserio La Esperancita	SANTA ISABEL	Secundario	UEF 7
45	Caserio La Esperanza	TRES PALMAS	Secundario	UEF 7
46	Caserio La Lucha	SANTA LUCIA	Secundario	UEF 1
47	Caserio La Poza	SAN ANTERITO	Secundario	UEF 6
48	Caserio La Yeva	TRES PALMAS	Secundario	Sin UEF
49	Caserio Loma Grande	KM 12	Secundario	Sin UEF
50	Caserio Los Cedros	SANTA LUCIA	Secundario	UEF 1
51	Caserio Los Pantanos	SANTA LUCIA	Secundario	UEF 1
52	Caserio Maquencal	LA MANTA	Secundario	UEF 8
53	Caserio Maracayo	TRES PIEDRAS	Secundario	UEF 7
54	Caserio Matamoros	GUASIMAL	Secundario	UEF 4
55	Caserio Medellín	GUATEQUE	Secundario	UEF 6
56	Caserio Mochilas	SAN ANTERITO	Secundario	UEF 6
57	Caserio Nuevo La Victoria 2	LA VICTORIA	Secundario	Sin UEF
58	Caserio Nuevo Los Cedros 2	SANTA LUCIA	Secundario	Sin UEF
59	Caserio Nuevo Pueblo Bujo 2	PUEBLO BUJO	Secundario	Sin UEF
60	Caserio Pereira	LAS PALOMAS	Secundario	UEF 4
61	Caserio Salamina	SAN ANTERITO	Secundario	UEF 6
62	Caserio San Francisco	GUASIMAL	Secundario	UEF 4
63	Caserio San Gabriel	LAS PALOMAS	Secundario	UEF 4

Nota: Los centros poblados resaltados en color azul corresponden a nuevos asentamientos incorporados como centros poblados.

Fuente: Consultoría DyGT-W

De acuerdo con lo determinado en el artículo 2.2.2.2.3.2 del Decreto 1077 de 2015, la delimitación de los centros poblados se presenta en el plano N° 41 A al F, en el cual se identifican también las áreas definidas de protección ambiental y cuerpos hídricos de la Estructura Ecológica Principal. La definición de los usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos se enmarca en las condiciones generales señaladas a continuación y se detalla en el cuadro anexo N° 11 “Usos del suelo rural permitidos por áreas de actividad”. Las normas de ocupación, altura, densidad y cesiones se señalan más adelante. La identificación de los componentes y cobertura de la infraestructura de servicios públicos de acueducto y aseo se presenta en el numeral 1.2.4. Sistema de servicios públicos del presente Componente Rural, así como en la caracterización de los centros poblados. La identificación y trazado del espacio público y el subsistema vial se presenta en el Anexo # 13 “Inventario de espacio público y red vial en centros poblados rurales”, conforme a la clasificación de los componentes del sistema de espacio público y los perfiles del sistema de movilidad. La

identificación de equipamientos en centros poblados hace parte del inventario de nodos contenido en el anexo 14.

Por su parte, la base geográfica de la cartografía del presente POT contiene los componentes espaciales, como estructuras del territorio, predios, ortofotografía y los elementos citados en el párrafo anterior. Vale recordar que la delimitación de centros poblados, como se expresó en la descripción de la metodología de análisis, identifica la ocupación actual, el nivel de fraccionamiento predial visible, y la atractividad para su crecimiento según el modelo de ocupación rural y jerarquía de los centros poblados; no obstante, y de acuerdo con la normatividad, los centros poblados no prevén áreas de expansión, aunque sí incorporan, según el estado de cada asentamiento, algunos predios libres de construcción o con baja ocupación que cumplen con criterios de continuidad espacial de la estructura física del asentamiento.

1.3.8.2.4 Normas para centros poblados rurales

Para los centros poblados rurales, según su tipología, se establecen las siguientes condiciones generales para las normas de uso:

Tipología	Descripción – alcance de la norma
Principales	Centros poblados que además de vivienda albergan funciones de mayor jerarquía. Atienden varios corregimientos y sirven como centro de almacenamiento, despacho e intercambio de productos, desde las zonas productivas hacia los centros urbanos. Uso principal: vivienda Usos complementarios: comercio y servicios de escala zonal; equipamientos sociales, de servicios básicos y complementarios de escala corregimental; logística, industria pequeña, agroindustria. Usos restringidos: industria y agroindustria de escala regional, y comercio pesado, previo plan de implantación. Agroindustria de escala zonal, talleres, servicios al automóvil, servicios de diversión, atendiendo directrices de implantación.
Intermedio	Centros poblados que además de vivienda albergan funciones de jerarquía intermedia. Atienden la escala del corregimiento y sirven como centro menor de almacenamiento, despacho e intercambio de productos. Uso principal: vivienda Usos complementarios: comercio y servicios de escala local; equipamientos sociales y de servicios básicos; logística, industria pequeña. Usos restringidos: agroindustria de escala zonal, talleres, servicios al automóvil, servicios de diversión, atendiendo directrices de implantación.
Secundarios	Centros poblados que se destinan a la vivienda y algunos usos complementarios. Atienden una escala inferior al corregimiento y en algunos casos presentan restricciones para su crecimiento por su ubicación en entornos ambientales relevantes. Uso principal: vivienda Usos complementarios: comercio y servicios de escala zonal y local; equipamientos sociales de escala zonal y local; ecoturismo, agroturismo, usos forestales, agropecuarios. Usos restringidos: talleres, servicios al automóvil y motocicletas, servicios de diversión, atendiendo directrices de implantación. Los usos del asentamiento deben tener un correcto manejo de vertimientos, mantenimiento de la cobertura vegetal y sin la localización de usos contaminantes.

Para los centros poblados rurales se establecen las siguientes normas de edificabilidad:

Índice de Ocupación		Altura (pisos		Densidad	Cesiones
Uso residencial	**Otros usos**	**Uso residencial**	**Otros usos**	**Vivienda/Ha**	
70% sobre área útil vivienda unifamiliar/bifamiliar **60% sobre área útil vivienda multifamiliar** **30% sobre área neta vivienda por sistema de agrupación**	60%	2P vivienda unifamiliar/bifamiliar 4P vivienda multifamiliar	2P sobre vía local 4P sobre vía principal	50 Viv/Ha	10% suelo y adecuación de espacio público 5% suelo para equipamientos

Las áreas de cesión para espacio público deberán concentrarse en un solo globo. Cuando el total de las áreas de cesión sea inferior a 1.000 m2, deberá compensar el área con pago al fondo de compensación.

1.3.9 USOS DEL SUELO RURAL

En concordancia con el decreto 1076 de 2015, que compila lo antes contenido en el decreto 2372 de 2010 y establece disposiciones sobre los usos para áreas protegidas, y el decreto 1077 de 2015 que define que, además de elementos de la estructura ecológica, en suelo rural se definen categorías de protección y de desarrollo restringido, la organización de usos del suelo rural se estructura de la siguiente forma.

1.3.9.1 USOS PARA LAS ÁREAS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

Corresponden a los usos para la conservación previstos en el artículo 2.2.2.1.4.2 del decreto 1076 de 2015 y son asignadas a las áreas protegidas según la zonificación y condiciones de manejo de cada área establecidos en los correspondientes Planes de Manejo Ambiental adoptados por la CVS. Incluyen:

- Uso de restauración
- Uso de preservación
- Uso de conocimiento
- Uso sostenible
- Uso de disfrute

1.3.9.2 USOS PARA LAS ÁREAS DE PRODUCCIÓN DEL SUELO RURAL DISTINTAS A LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y PARA LAS ÁREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL

Para el ordenamiento de las áreas del suelo rural distintas a la Estructura Ecológica Principal, el componente rural del presente POT asocia las siguientes definiciones de usos a las diferentes categorías del suelo rural según la zonificación de áreas de actividad.

1.3.9.2.1 Uso Agrícola

Se refiere a todas las actividades relacionadas con la siembra, cultivo y cosecha de productos no forestales para el consumo y/o aprovechamiento por parte del hombre.

Sub-categorías de uso:

a. Cultivos Transitorios Intensivos: Cultivos cuyo ciclo vegetativo es menor a un año, tales como los cereales (maíz, trigo, cebada y arroz), los tubérculos (papa y yuca), las oleaginosas (ajonjolí y algodón), la mayor parte de las hortalizas y algunas especies de flores a cielo abierto. Sus características fundamentales es que después de la cosecha es necesario volver a sembrar plantar para seguir produciendo. Gran escala de producción y mayor uso de energías y tecnologías.
b. Cultivos Transitorios semi-intensivos: Cultivos transitorios para una escala de producción asociada a productores pequeños no industrializados.
c. Cultivos Permanentes intensivos: Comprende los cultivos cuyo ciclo vegetativo es mayor a un año, produciendo varias cosechas sin necesidad de volverse a plantar; se incluyen en esta categoría los cultivos de herbáceas como la caña de azúcar, caña panelera, plátano, y banano; los cultivos arbustivos como café y cacao; y los cultivos arbóreos como palma africana y árboles frutales.
d. Cultivos Permanentes semi-intensivos: Cultivos permanentes para una escala de producción asociada a productores pequeños no industrializados.
e. Cultivos Asociados: Consiste en la plantación conjunta de distintos cultivos para mejorar la productividad agrícola de la tierra.

1.3.9.2.2 Ganadería

Se refiere a todas las actividades relacionadas con la cría de especies ganaderas mayores; vacas y búfalos. Con relación a los tipos de ganadería, se establece la preferencia de los sistemas de ganadería extensiva sobre la intensiva, debido a su sostenibilidad. En todo caso se establece la posibilidad de usos intensivos y semi-intensivos según la demanda y vocación del suelo. La cría de búfalos se entiende como intensiva por su alto impacto sobre las capas superficiales del suelo y tendencia a desecamiento de este último.

Sub-categorías de uso:

a. Pastoreo Intensivo: Consiste en la industrialización de la explotación ganadera. Para ello, el ganado se encuentra estabulado, bajo unas condiciones creadas de forma artificial, con el objetivo de incrementar la producción de carne y otros derivados. Los animales son alimentados con una proporción elevada de concentrados, el crecimiento del ganado es rápido y los animales están listos para la venta aproximadamente a los 15 meses.
b. Pastoreo semi-intensivo: La alimentación se basa en pastoreo y suplementación con alimentos concentrados. Es un sistema intermedio entre extensivo e intensivo, en la que, con la implementación de innovaciones tecnológicas, algo de administración y de infraestructura productiva (alambradas, corrales y aguadas), se realiza adecuadamente el manejo del hato, manejo de pastizales, la genética y el manejo sanitario.
c. Pastoreo extensivo: Sistema de producción animal que se vincula al aprovechamiento de recursos naturales, basado en una determinada carga ganadera. Básicamente se trata de animales criados en libertad, en extensiones de terreno amplias y suficientes para una manutención más o menos natural.

1.3.9.2.3 Pecuarios y pesqueros

1.3.9.2.4 Agroforestal

Se refiere a todas las actividades relacionadas con aprovechamiento combinado de sistemas agrícolas, forestales y pecuarios en sus diferentes variantes. Los tres sistemas de producción combinados en una unidad del suelo son una alternativa sostenible, eficiente y racional del uso del suelo, pues además de diversificar la producción en una misma unidad territorial es una forma de garantizar la conservación de la capacidad de uso del suelo.

Sub-categorías de uso:

d. Agrosilvícola: En estos sistemas se combinan árboles y/o arbustos con cultivos agrícolas, en la misma unidad territorial.
e. Silvopastoril: En estos sistemas se combinan árboles y/o arbustos con actividades pecuarias extensivas o intensivas en la misma unidad territorial.
f. Agrosilvopastoril: En estos sistemas se combinan cultivos agrícolas con árboles y/o arbustos y actividades pecuarias extensivas o intensivas en la misma unidad territorial.

1.3.9.2.5 Forestal

Se refiere a las actividades relacionadas con especies forestales, sean bosques primarios o secundarios, en relación con las acciones de aprovechamiento sostenible, conservación, reforestación y demás acciones en su interacción con el hombre.

Sub-categorías de uso:

a. Forestal Productor: Se trata de aquellos usos de aprovechamiento sostenible de especies maderables, las cuales están asociadas aun correspondiente Plan de Aprovechamiento Forestal.
b. Forestal Protector: Se trata de bosques que por sus condiciones naturales o por su posición estratégica se han definido como objeto de conservación.
c. Plantaciones Dendroenergéticas: se refiere cultivos a través de los cuales se obtiene energía producida a partir biomasa forestal

1.3.9.2.6 Residencial

Es la destinación a la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, particularmente los propios de la vida campesina y rural. De acuerdo con las características de la ocupación, el uso residencial se subdivide así.

Sub-categorías de uso:

a. Vivienda no nucleada: Corresponde a vivienda rural dispersa y vivienda campesina, permitida en todas las categorías de desarrollo restringido y en las categorías de protección rural, según la norma específica de cada área. En las áreas de la estructura ecológica principal, se permiten únicamente bajo las condiciones que establezcan los planes de manejo ambiental.
b. Vivienda campestre: Corresponde a parcelaciones o agrupaciones de vivienda en predios indivisos que presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinan a vivienda campestre. podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal. Se permiten parcelaciones para

vivienda campestre únicamente en suelo suburbano y centros poblados según las normas correspondientes, así como en el distrito de riego de Mocarí según la norma específica.

c. Vivienda nucleada: Corresponde a las viviendas de tipo unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar localizadas en centros poblados según la norma específica de dichas áreas, cuya disposición genera continuidad en el trazado del centro poblado.

1.3.9.2.7 Turístico

Comprende actividades de turismo de bajo impacto ambiental y actividades de recreación pasiva con intervención mínima del entorno, que promueve modos de vida sostenibles y acciones de recuperación ambiental.

Sub-categorías de uso:

a. Ecoturismo, agroturismo, etnoturismo, acuaturismo. Puede prever alojamiento temporal a los turistas con un índice de ocupación inferior al 5% del área explotada para turismo. Cuando el alojamiento se construya con técnicas de construcción sostenible podrá aumentar la ocupación en un 10%. Las casas de hacienda declaradas como bienes de interés cultural no cuentan en estos índices.
b. Parques ecológicos

1.3.9.2.8 Dotacional

Comprende los espacios y edificaciones generados y operados por actores públicos o privados, para la prestación de servicios sociales, básicos y de soporte a las actividades colectivas, mediante los cuales se atienden las necesidades de las comunidades y se asegura su desarrollo social y económico, individual y colectivo.

Su clasificación y condiciones de localización corresponden a la establecida en el Sistema de Equipamientos rurales.

1.3.9.2.9 Comercio y servicios

Corresponde a aquellas actividades requeridas para dar soporte a la producción, mantenimiento y adecuación de las acciones que desarrollan los habitantes de la zona rural.

Sub-categorías de uso:

Subcategoría	Descripción	Local	Zonal	Regional
Comercio	Comercialización de productos básicos al por menor	Todos	N.A.	N.A.
	Comercialización de productos especializados al por mayor	N.A.	Todos	N.A.
Comercial agropecuario	Comercio al por mayor de maquinaria, equipo e insumos agropecuarios	N.A.	Todos	N.A.
Servicios personales	Servicios de alimentación: venta y consumo de alimentos preparados, panaderías, restaurantes	Menor a 500 m2	Mayor a 500 m2	N.A.
	Servicios de primera necesidad: consultorios, veterinarias, oficinas, reparaciones menores, lavanderías, peluquerías	Menor a 500 m2	Mayor a 500 m2	N.A.
	Servicios financieros: bancos y otros servicios financieros	Todos	N.A.	N.A.

	Servicios funerarios: centros de velación y funerarias sin inhumación, almacenamiento ni cremación de cadáveres	N.A.	Todos	N.A.
	Servicios especializados: mantenimiento de aparatos menores, domésticos y de oficina	Menor a 500 m2	Mayor a 500 m2	N.A.
Servicios de alojamiento	Hoteles, centros vacacionales, no incluye por horas	N.A.	Menor a 2 hectáreas	Mayor a 2 hectáreas
Servicios de logística	Bodegas, centros de almacenamiento y despacho, almacenamiento y distribución de mercancías	N.A.	Menor a 2 hectáreas	Mayor a 2 hectáreas

1.3.9.2.10 Comercio y servicios de alto impacto

Comprende actividades cuyo impacto social y económico las hace restringidas en las áreas de actividad y requieren medidas especiales para su implantación.

Sub-categorías de uso:

a. Mantenimiento y reparación de automotores y motocicletas: Talleres de mantenimiento y reparación automotor, venta de insumos para automóviles y motos, servicio de cambio y mantenimiento de llantas, servicio de lavado de automotores, servicio de cambio de aceite automotor.
b. Expendio de combustible o energía para vehículos eléctricos: estaciones de servicio con o sin serviteca
c. Aprovechamiento y tratamiento de residuos, privados: Bodegas de clasificación de residuos y estaciones de clasificación y aprovechamiento de residuos (ECAS); plantas de tratamiento de residuos peligrosos.
d. Mantenimiento, reparación y talleres especializados: talleres de ornamentación, marmolerías, máquinas cortadoras y dobladoras y similares.
e. Comercio de vehículos automotores y maquinaria: Venta de vehículos nuevos y usados, maquinaria pesada y materiales de construcción a gran escala, concesionarios.
f. Juegos y azar: casinos, bingos, tragamonedas, casas de apuestas, billares, galleras, campos de tejo
g. Alojamiento por horas y entretenimiento para adultos: moteles, hoteles de paso, casas de citas, fuentes de soda, casas de lenocinio, streap-tease, prostíbulos
h. Consumo de alcohol: bares, discotecas y licoreras con consumo en sitio
i. Servicios funerarios: pompas fúnebres y actividades relacionadas

1.3.9.2.11 Minero-energético

Comprende las actividades relacionadas con petróleo, carbón, gas natural e hidroenergía y de minerales como materiales para la construcción, arenas, oro, plata y platino, entre otras.

1.3.9.2.12 Industrial

Tiene por finalidad llevar a cabo actividades de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

Sub-categorías de uso:

a. Industria artesanal: Actividad que se realiza de manera complementaria con la vivienda rural o en locales independientes con área neta del uso igual o inferior a 200 m2.
b. Industria mediana: Actividad que se realiza en locales independientes con un área neta del uso menor a 1.500 m2
c. Industria pesada: Actividad que se realiza en locales independientes con un área neta del uso igual o superior a 1.500 m2

1.3.9.2.13 Agroindustrial

Corresponde la producción mecanizada, procesamiento, ensamblaje, distribución y comercialización de productos agrícolas, ganaderos, de pesca y forestales. Incluye granjas piscícolas, cultivo mecanizado, procesamiento de productos y subproductos; conservación, embalaje y distribución de productos y subproductos; pasteurizadoras y derivados de la leche.

1.3.10 NORMAS PARA PARCELACIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE EN SUELO RURAL DEL DISTRITO DE RIEGO DE MOCARÍ

Únicamente se permite la localización de parcelaciones rurales para vivienda campestre, fuera del suelo suburbano, en el área del Distrito de Riego de Mocarí al oriente de la Variante a San Carlos siempre que hayan sido aprobadas según las normas aplicables, con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Plan siempre y cuando no se ubiquen en suelos con clase agrológica III ni en áreas protegidas o áreas de especial importancia ecosistémica.

Los cuerpos de agua y sus rondas hídricas que se encuentren en los predios objeto de parcelaciones rurales para vivienda campestre, deberán ser conservados como bienes de uso público, por lo cual no podrán encerrar, ocupar ni alterar las rondas hídricas. Las intervenciones con obras sobre los cuerpos de agua requerirán previamente los permisos de ocupación de cauce y licencias aplicables, según los decretos 1077 de 2015 y 1076 de 2015.

Las parcelaciones campestres podrán someterse al régimen de propiedad horizontal únicamente respecto de las áreas útiles resultantes del proyecto, sin incluir las áreas de cesión obligatoria.

En las cesiones para equipamientos en suelo rural no se podrá localizar infraestructura del sistema de servicios públicos; a excepción de antenas de telecomunicaciones, las cuales se regirán por los lineamientos que reglamente la materia.

1.3.11 NORMAS PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE FUTURAS UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL

- Para las Unidades de Planificación Rural, la Autoridad Ambiental podrá establecer una norma más restrictiva, aumentando el área mínima de la unidad de actuación urbanística establecida en el presente plan, en razón a las condiciones de infraestructura o ambientales de zonas específicas del suelo suburbano.

- Las respectivas Unidades de Planificación Rural establecerán las normas a que se sujetará el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación definida por el decreto 1077 de 2015, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación.

- En todo caso, la unidad de planificación rural deberá adoptar las normas que definan, por lo menos, la altura máxima y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de estos usos, de forma tal que se proteja el paisaje rural.
- Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.

1.3.12 UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR – UAF

Las Unidades Agrícolas Familiares - UAF es el instrumento de política agraria que permite definir tanto el valor de referencia para el acceso a tierras adjudicables de la nación (ocupación), así como los sistemas productivos a establecer (uso). Su valor determina el rango de área según la Zona Relativamente Homogénea – ZRH en la que se puede constituir una empresa básica rural para que una familia rural tenga los ingresos de dos (2) salarios mínimos como excedente capitalizable (UPRA, 2014).

Los rangos de UAF cambian por zona relativamente homogénea a lo largo del territorio nacional y determinan la calidad de la tierra por sus condiciones fisiográficas, la clasificación de los suelos y las condiciones de productivas y competitividad según la zona del país donde se encuentren.

De acuerdo con la resolución 041 de 1996 del entonces Instituto Colombiano para la Reforma Agraria (INCORA) en el municipio de Montería se cuenta con 2 Zonas relativamente Homogéneas (ZRH), la Zona Alta del Centro y Valle del Sinú; de acuerdo con la ZRH deriva el tamaño de la UAF. La tabla 26 contiene los corregimientos de Montería, sus tamaños, ZRH y UAF.

Tabla 31. **UAF por corregimientos y ZRH en Montería.**

Corregimiento	Hectáreas	Zona Relativamente Homogénea	UAF (Ha)
Buenos Aires	14712	Zona Alta del Centro	25 a 34
El Cerrito	3662	Valle del Sinú - Centro	8 a 10
Guasimal	13277	Zona Alta del Centro	25 a 34
Guateque	8518	Valle del Sinú - Centro	8 a 10
Jaraquiel	21045	Valle del Sinú - Centro	8 a 10
La Manta	6358	Zona Alta del Centro	25 a 34
La Victoria	5968	Zona Alta del Centro	25 a 34
Las Palomas	25313	Valle del Sinú - Centro	8 a 10
Leticia	16178	Valle del Sinú - Centro	8 a 10
Loma Verde	12083	Zona Alta del Centro	25 a 34
Los Garzones	2571	Valle del Sinú - Centro	8 a 10
Martinica	7897	Valle del Sinú - Centro	8 a 10
Nueva Esperanza	10216	Zona Alta del Centro	25 a 34
Nueva Lucía	21942	Zona Alta del Centro	25 a 34
Nuevo Paraíso	7921	Zona Alta del Centro	25 a 34
Palotal	8577	Valle del Sinú - Centro	8 a 10
Patio Bonito	9459	Zona Alta del Centro	25 a 34
Pueblo Buho	9251	Zona Alta del Centro	25 a 34
El Sabanal	2599	Valle del Sinú - Centro	8 a 10
San Anterito	10847	Zona Alta del Centro	25 a 34
San Isidro	2942	Zona Alta del Centro	25 a 34

Santa Clara	7823	Zona Alta del Centro	25 a 34
Santa Isabel	5034	Zona Alta del Centro	25 a 34
Santa Lucía	23686	Zona Alta del Centro	25 a 34
Tres Palmas	7233	Zona Alta del Centro	25 a 34
Tres Piedras	35520	Zona Alta del Centro	25 a 34

Fuente: Consultoría DYGT Walmart (208) con datos Resolución 041 de 1996

La especificación de las UAF debe ser objeto de revisión y ajuste, para ello se debe realizar un estudio que tenga en cuenta las condiciones estándar de establecimiento de una UAF la cual incluye análisis de rentabilidad mínima sobre el área y tipo de suelo en el municipio.

Listado de Figuras

Figura 1. Resultados del Modelo - Mapa Síntesis 6
Figura 2. Mapas de amenaza en el suelo rural 14
Figura 3. Clasificación agrológica, conflictos de uso y frontera agrícola. 16
Figura 4. Nodos de equipamientos en suelo rural 39
Figura 5. Polígono relleno sanitario Loma Grande 41
Figura 6. Análisis de Conectividad Rural por Unidades Espaciales. 46
Figura 7. Perfil Vial Rural 49
Figura 8. Macro rutas del servicio de recolección de residuos sólidos, zona rural 53
Figura 9. Área de prestación del servicio de recolección de residuos sólidos, zona rural. Frecuencia de recolección, esquema diferencial 54
Figura 10. Distribución de la Población por Vereda 57
Figura 11. Uso del suelo de las unidades de producción agropecuaria 57
Figura 12. Área de Cultivos por vereda 58
Figura 13. Cabezas de Ganado por vereda 58
Figura 14. Áreas suburbanas 2018 68
Figura 15. Caños, arroyos y humedales corredor Montería – Km 15 – Tierralta, CVS 70
Figura 16. Recarga de acuíferos corredor Montería – Km 15 – Tierralta, CVS 71
Figura 17. Cementerios, acueducto y línea de alta tensión Montería - Km 15 - Tierralta, CVS. 72
Figura 18. Ríos, quebradas, arroyos y caños corredor Montería – Canalete, CVS 73
Figura 19. Ciénagas y humedales corredor Montería – Canalete, CVS 74
Figura 20. Cementerios y acueducto Montería – Canalete, CVS 75
Figura 21. Tramo del corredor vial suburbano en la zona de producción sostenible del Humedal Furatena 77
Figura 22. Suelo Suburbano Industrial 81
Figura 23. Áreas Suburbanas con vocación industrial en corredor 82
Figura 24. Suelo Suburbano con vocación residencial 83
Figura 25. Mancha de ocupación según restitución de imagen satelital 2018 92
Figura 26. Concentraciones de construcción según aerofotos de dron 2018 92
Figura 27. Ejemplo de análisis para delimitación de centros poblados 2018 93

Listado de gráficas

Gráfica 1. Distribución de los grupos de categorías y áreas de actividad rural 9
Gráfica 2. Porcentaje de clasificación de la Malla Vial. 45

Litado de Planos

Plano 1. Áreas de Actividad Rural 8
Plano 2. Áreas indicativas del sistema de SSPP 13
Plano 3. Localización indicativa de proyectos de espacio público en suelo rural 29
Plano 4. Malla vial rural Propuesta 48
Plano 5. Cobertura de acueducto zona rural 52
Plano 6. Identificación de centralidades rurales 67

Listado Tablas

Tabla 1. Componentes del suelo rural 7
Tabla 2. Categorías de protección en suelo rural 10
Tabla 3. Áreas para la producción en el suelo rural..... 18
Tabla 4. Categorías de Desarrollo Restringido en el Suelo Rural..... 21
Tabla 5. Clasificación de los componentes del sistema de espacio público rural POT 2018 22
Tabla 6. Áreas determinadas de la Estructura Ecológica Principal y de la Estructura Ecológica Complementaria que se integran al Sistema de Espacio Público rural..... 23
Tabla 7. Definición de los componentes del grupo de recreación y encuentro..... 23
Tabla 8. Inventario de espacio público rural en centros poblados..... 24
Tabla 9. Proyectos de espacio público existen en centros poblados..... 26
Tabla 10. Inventario de nodos de equipamientos rurales 32
Tabla 11. Normas para nodos de equipamientos rurales..... 38
Tabla 12. Línea base para el programa de mejoramiento de equipamientos de servicios sociales rurales 43
Tabla 13. porcentajes de metros lineales correspondientes para cada corregimiento 45
Tabla 14. Sistema de acueducto en la zona rural de Montería. 50
Tabla 15. Porcentaje de Cobertura de acueducto en la zona rural 51
Tabla 16. Lineamientos para centralidades rurales..... 66
Tabla 17. Especies con alguna amenaza corredor Montería – Km 15 – Tierralta, CVS..... 72
Tabla 18. Especies con alguna amenaza corredor Montería – Canalete, CVS 75
Tabla 19. Usos en Área de Actividad Corredores Viales Suburbanos..... 76
Tabla 20. Usos en Área de Actividad Corredores Viales Suburbanos de producción sostenible . 78
Tabla 21. Usos suburbano industrial con vocación Industrial..... 81
Tabla 22. Usos para suelos Suburbanos con vocación residencial 84
Tabla 23. unidades mínimas de actuación..... 86
Tabla 24. normas generales de edificabilidad..... 87
Tabla 25. Cesiones en suelo suburbano..... 87
Tabla 26. Corregimientos con mayor cantidad de habitantes 90
Tabla 27. Corregimientos con mayor densidad de habitantes..... 91
Tabla 28. Distribución de funciones en centros poblados por corregimientos 94
Tabla 29. Distribución de dotaciones en centros poblados por corregimientos..... 94
Tabla 30. Identificación y tipologías de centros poblados..... 96
Tabla 31. UAF por corregimientos y ZRH en Montería. 106