



Alcaldía de

**MONTERÍA**

Gobierno de La **GENTE**

**ESTUDIOS PREVIOS PARA LA PARA LA FORMULACIÓN DE LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN  
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA**

**NORMA URBANÍSTICA: REVISIÓN**

**UNIÓN TEMPORAL GEU POT**



## TABLA DE CONTENIDO

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>DIAGNÓSTICO: DEFINICIÓN DE LA NORMA URBANA .....</b>	<b>2</b>
2.1	ESQUEMA DE PLANEAMIENTO .....	2
2.2	ELEMENTOS DE LA NORMA URBANA .....	5
<b>3</b>	<b>ANÁLISIS DE LA NORMA URBANÍSTICA .....</b>	<b>8</b>
3.1	ESQUEMA DE PLANEAMIENTO .....	8
3.2	OBJETIVO Y ESTRUCTURA DE LA NORMA URBANÍSTICA .....	9
3.3	ANÁLISIS SOBRE DEFINICIÓN DE ÁREAS DE ACTIVIDAD Y LA ASIGNACIÓN DE USOS.....	11
3.3.1	Definición de áreas de actividad .....	12
3.3.2	Asignación de usos del suelo .....	17
<b>4</b>	<b>INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DEL POT .....</b>	<b>21</b>
4.1	UNIDADES DE PLANEACIÓN ZONAL (UDP) .....	22
4.2	PLANES LOCALES.....	24
4.3	PLANES PARCIALES .....	24
4.4	FICHAS NORMATIVAS RURALES.....	24
<b>5</b>	<b>CENTRALIDADES .....</b>	<b>27</b>
5.1	POT 2002.....	27
5.1.1	DEFINICIÓN .....	27
5.1.2	CLASIFICACIÓN .....	31
5.1.1	PRIORIDADES .....	38
5.2	REVISIÓN 2010.....	39
5.3	SITUACIÓN ACTUAL .....	40
<b>6</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>43</b>
<b>7</b>	<b>ANEXOS.....</b>	<b>44</b>
7.1	CENTRALIDADES URBANAS.....	44
7.1.1	CENTRO URBANO-TACASUAN.....	44
7.1.2	C. MARGEN IZQUIERDA.....	45
7.1.3	C. VILLA OLÍMPICA .....	46
7.1.4	C. TERMIABASTOS.....	47
7.2	CENTRALIDADES ZONALES.....	48
7.2.1	C. MOCARÍ.....	48
7.2.2	C. NOROCCIDENTAL .....	49
7.2.3	C. RANCHO GRANDE .....	50
7.2.4	C. LA GRANJA .....	51
7.2.5	C. MOGAMBO .....	52

## TABLA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Norma urbana POT de Montería.....	3
Gráfico 2. Estructura de norma urbana POT Montería.....	6
Gráfico 3. Asignación de áreas de actividad .....	13
Gráfico 4. Clasificación de usos.....	17
Gráfico 5. Intensidad de los usos .....	18
Gráfico 69. Centralidades, núcleos de convocatoria de la ciudad.....	28
Gráfico 79. Clasificación de centralidades .....	34
Gráfico 89. Centralidades urbanas y zonales.....	37
Gráfico 99. Prioridades de las centralidades. ....	39
Gráfico 109. Centralidad No. 1. ....	44
Gráfico 119. Centralidad No. 2. ....	45
Gráfico 129. Centralidad No. 3. ....	46
Gráfico 139. Centralidad No. 4. ....	47
Gráfico 149. Centralidad No. 5. ....	48
Gráfico 159. Centralidad No. 6. ....	49
Gráfico 169. Centralidad No. 7. ....	50
Gráfico 179. Centralidad No. 8. ....	51
Gráfico 189. Centralidad No. 9. ....	52
Gráfico 199. Centralidad No. 9 Parte 1.....	53
Gráfico 209. Centralidad No. 9 Parte 2.....	54

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Operaciones estructurantes de las piezas urbana .....	4
Tabla 2 Normativa para la definición de normas urbanísticas .....	6
Tabla 3 Instrumentos normativos en la definición de usos del suelo .....	11
Tabla 4 Análisis definición de las áreas de actividad .....	14
Tabla 5 Definición de intensidad de usos .....	19
Tabla 6 Instrumentos de planeamiento .....	21
Tabla 7 Adopción de UDP .....	22
Tabla 8. El sistema de centralidades jerarquizado según el ámbito de cobertura y la ubicación. ....	29
Tabla 9. Centralidades urbanas y rurales.....	30
Tabla 10. Niveles de las centralidades de la ciudad. ....	31
Tabla 11. Áreas y número de licencias por nivel de centralidad. ....	32
Tabla 12. Centralidades por barrios según su nivel.....	32
Tabla 13. Centralidades Urbanas y zonales. ....	35
Tabla 14. Intervención sobre las centralidades 1º - 2º y 3er nivel. ....	35
Tabla 15. Intervenciones actuales. ....	40

## 1 INTRODUCCIÓN

Este documento es el Producto 3 de la consultoría ESTUDIOS PREVIOS PARA LA PARA LA FORMULACIÓN DE LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA contratada por el Municipio de Montería a la Unión Temporal GEU POT conformada por Economía Urbana y Geografía Urbana.

En el presente documento se presenta un análisis integral de la norma urbana establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Montería a la luz de los objetivos fijados por el POT y las disposiciones que regulan la materia en la normativa nacional, con el fin de establecer los elementos de la norma urbanística que ameritan especial atención en el proceso de revisión. Este ejercicio de análisis normativo pretende además mostrar también una noción general de la forma en que las disposiciones del POT son entendidas por los operadores de la norma, específicamente por los funcionarios de la Secretaría de Planeación y los curadores urbanos. En esta medida, se pretende evidenciar los temas en los cuales si bien la definición escrita en el POT se ajusta a lo dispuesto en la normativa nacional su alcance no ha sido aprehendido adecuadamente por los operadores mencionados.

Ahora bien, también en este estudio se hará alusión a algunas disposiciones del Decreto del Distrito Capital 190 de 2003 por medio del cual se adopta el POT de Bogotá, dado que varios artículos del POT de Montería repiten de manera literal los artículos del instrumento bogotano. Lo anterior con el ánimo de plantear una reflexión a la administración municipal sobre las implicaciones de un proceso de trasplante de instrumentos y definiciones que dadas las diferencias de contextos y las necesidades de cada proceso de ordenamiento, resulta en un conjunto de elementos que no son efectivamente aplicados por la administración municipal.

El análisis en este sentido empieza por entender el sistema de planeamiento de la ciudad de Montería y los elementos de la norma urbana de acuerdo con lo dispuesto en el POT. Posteriormente, el estudio se concentra en analizar en detalle las disposiciones vigentes para cada uno de estos aspectos, revisando en el caso de la norma urbana lo relativo a los tratamientos urbanísticos y los usos del suelo. Para lo cual además de las disposiciones del POT se hizo una revisión de los decretos reglamentarios, (Decretos 576 de 2003 y 0506 de 2011) y de cuatro (4) fichas normativas de UDP con el fin de verificar la forma en que se definió la norma urbana en la unidad mínima de planeación del municipio.

De esta forma, a partir del análisis normativo y las consideraciones recogidas en las visitas realizadas a la ciudad de Montería, se exponen una serie de recomendaciones para cada aspecto analizado que se recogerán a manera de lineamientos normativos en la sección final del presente documento.

## 2 DIAGNÓSTICO: DEFINICIÓN DE LA NORMA URBANA

### 2.1 ESQUEMA DE PLANEAMIENTO

Para el desarrollo del análisis de la norma urbanística es necesario empezar por entender el sistema o esquema de planeamiento que ha establecido el municipio de Montería en su POT.

En el componente urbano del POT se encuentran definidas dentro de las políticas sobre uso y ocupación del suelo urbano, la política de planeamiento diferenciado en la cual se establece como una acción a seguir la definición de tres escalas de planeamiento. Al respecto, es necesario señalar que para efectos del análisis se ha entendido que éste es el esquema de planeamiento que utiliza el POT de Montería aun cuando, el tema de las escalas no se refleja en una jerarquía de instrumentos y se queda sólo como una referencia genérica en las políticas generales del POT.

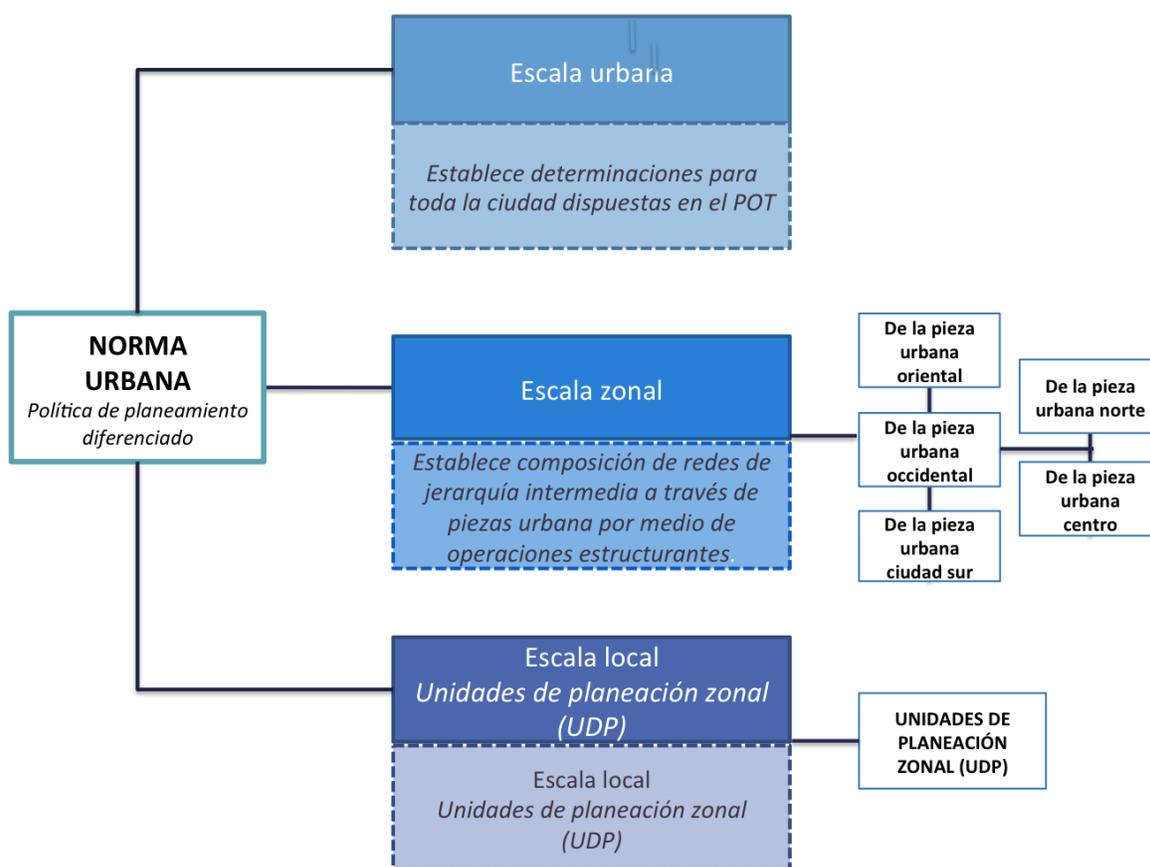
Las escalas de planeamiento se encuentran previstas en el artículo 187 del POT en los siguientes términos:

1. “La Escala Urbana: Esta escala aborda las determinaciones para toda la ciudad y realza su papel como principal centro regional y capital del Departamento. Está dirigida a la composición de las redes de alta jerarquía, que estructuran el territorio y sostiene directamente su funcionalidad y eficiencia global.
2. La Escala Zonal (Piezas Urbanas): Establece la composición de redes de jerarquía intermedia que sostienen la dinámica del tejido residencial y responden a las necesidades colectivas de los habitantes de los sectores y barrios.
3. La Escala Local (Comunas): Unidad mínima para el ordenamiento de la ciudad cuyo objetivo principal es la determinación de dotaciones y espacios públicos a nivel local”.

El esquema de planteamiento se puede entender cómo se muestra a continuación:

**Gráfico 1. Norma urbana POT de Montería**

Fuente: elaboración propia



En el marco del esquema descrito, es claro que las decisiones en relación con las condiciones urbanísticas aplicables para cada zona de la ciudad se adoptan en la escala zonal y más específicamente en la escala local. Adicionalmente, como se hará explícito más adelante en este documento, gran parte de las normas urbanísticas se encuentran hoy definidas únicamente para el suelo urbano y no para el rural.

En la escala zonal, el POT establece la figura de piezas urbanas las cuales y de acuerdo con el artículo 192 en cada una de ellas se adoptan decisiones administrativas y de intervenciones urbanísticas diferenciadas de acuerdo con sus características propias, sus potencialidades físicas, su localización y con las políticas de usos del suelo adoptadas en este POT.

El artículo citado señala además que:

*“Cada una de las piezas se configurará de acuerdo a objetivos específicos y criterios de ordenamiento, a partir de los cuales el Plan determinará las acciones, operaciones estructurantes y proyectos que concretarán el modelo territorial general adoptado.*

*Las piezas urbanas se estructuran a partir de los sistemas generales y su desarrollo se orienta por los usos y actividades definidos en este plan para cada una de las áreas diferenciadas”.*

A su vez en el artículo 193 identificó cada una de estas piezas:

1. Pieza Centro
2. Pieza Ciudad Sur
3. Pieza Ciudad Norte
4. Pieza Borde Oriental
5. Pieza Borde Occidental

En concordancia con lo anterior, el artículo 194 describió las operaciones enmarcadas dentro de las piezas urbanas determinadas por el POT así: “Se entiende por operaciones estructurantes el conjunto de intervenciones urbanísticas sobre áreas estratégicas de cada pieza urbana necesarias para cumplir sus objetivos”.

Dichas operaciones estructurantes para cada una de las piezas urbanas se encuentran establecidas en el mismo POT, como se presenta a continuación:

**Tabla 1 Operaciones estructurantes de las piezas urbana**

Fuente: elaboración propia a partir del POT de Montería

Pieza urbana		Operación estructurante – artículo POT
Pieza urbana del centro	La ciudad central	Artículo 201
	El centro tradicional	Artículo 205
	El nodo de equipamiento	Artículo 214
Ciudad Sur		Artículo 219
Ciudad Norte		Artículo 222
Borde Oriental		Artículo 227
Borde Occidental		Artículo 232

Sin embargo, de acuerdo con lo señalado por los funcionarios de la Secretaría de Planeación de Montería en visita realizada el 4 de diciembre de 2015, las piezas urbanas no han sido adoptadas por la administración municipal como tal y solo han sido utilizadas como delimitación de áreas del municipio al interior de la cuales se han definido las Unidades de Planeamiento Zonal (UDP).

Estas unidades de la escala local se encuentran definidas en el artículo 187 del POT así:

*“Además del reconocimiento y diferenciación de estos ámbitos territoriales de planeamiento, el Plan, mediante la adopción de las Unidades de Planeamiento Zonal, delimita unidades territoriales homogéneas a partir de criterios urbanísticos*

***que permiten asumirlas como nuevo instrumento de planificación y aplicación de la noción de escala intermedia (negrilla fuera del texto)***”.

Al interior de cada UDP se ha concretado la definición de las normas urbanísticas a través de la adopción de fichas normativas que fueron inicialmente adoptadas por decretos municipales en el año 2003 y posteriormente modificadas por el Decreto Municipal 0506 de 2011.

## **2.2 ELEMENTOS DE LA NORMA URBANA**

En este orden de ideas, la definición de la norma urbanística se concreta en la escala local y en los términos del artículo 355 del POT, tiene como objetivo principal orientar la inversión pública y regular las intervenciones privadas en la ciudad, teniendo en cuenta la función de cada zona en el modelo de ordenamiento territorial y las condiciones físicas de cada una de ellas.

De acuerdo con el artículo 356 del POT, los elementos de la norma urbana definen obligaciones y derechos respecto de la utilización del suelo urbano y de expansión urbana y se encuentran definidos en los siguientes aspectos:

6. “Los usos del suelo, definidos mediante la delimitación de las áreas de actividad, con un uso predominante en cada una de ellas.
7. Los tratamientos que definen formas generales de actuación diferenciadas según las características físicas y dinámicas del ámbito de aplicación.
8. La confluencia de estos dos elementos en una zona, determina los sectores normativos, que pertenecen a un área de actividad y están regulados por un único tratamiento”.

A continuación, se presenta un diagrama en donde se ilustran los elementos de la norma urbanística:

**Gráfico 2. Estructura de norma urbana POT Montería**

Fuente: elaboración propia



En los términos del artículo 357 del POT, la expedición de la norma urbanística se realiza en dos etapas sucesivas, la primera se surte con en las reglas generales aplicables que contiene el POT y posteriormente la expedición de fichas reglamentarias específicas.

Actualmente, el POT (contenidos del Acuerdo 18 de 2002 y del 29 de 2010) y los decretos reglamentarios vigentes tienen el siguiente alcance en relación con la norma urbanística:

**Tabla 2 Normativa para la definición de normas urbanísticas**

Fuente: Elaboración propia

Norma	Alcance
Acuerdo 018 de 2002	Describe y establece la forma en la se construye la norma urbanística para el componente urbano.
Acuerdo 029 de 2010	Adiciona algunas disposiciones en relación con la aplicación de algunos tratamientos y la definición de áreas de actividad.

Norma	Alcance
Decreto 576 de 2003	<p><i>“Por el cual se ajusta y adecua el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería, y se corrigen algunas imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”.</i></p> <p>Es necesario aclarar que no sólo corrige imprecisiones cartográficas sino que introduce modificaciones y nuevos contenidos a la definición de usos de suelo y de tratamientos urbanísticos.</p>
Decreto 0506 de 2011	<p><i>"Por el cual se reglamentan algunos usos y tratamientos, se ajustan y expiden planos oficiales de las Unidades de Planeamiento y se establecen criterios arquitectónicos y urbanísticos conforme a las previsiones del Acuerdo 029 de 2010"</i></p> <p>Modifica las UDP que se habían adoptado en el año 2003 a través de la definición de una serie de notas a los planos contenidos en ellas.</p>

### 3 ANÁLISIS DE LA NORMA URBANÍSTICA

En la siguiente sección se presenta un análisis de la norma urbana que articula, por un lado, el análisis jurídico de lo dispuesto en la normativa incluida en el POT y en los decretos que han adoptado las fichas normativas de las UDP frente a las disposiciones aplicables de la normativa nacional. Por otro lado, se incorporan las apreciaciones sobre la aplicación de estas normas urbanísticas que expresaron funcionarios de la Secretaría de Planeación y los curadores urbanos en entrevistas realizadas por el equipo de la consultoría el 4 y 5 de diciembre de 2015.

#### 3.1 ESQUEMA DE PLANEAMIENTO

El esquema previsto por el municipio, que se mostró en la Ilustración 1 se compone de tres escalas diferentes que suponen la adopción de determinaciones a tres niveles a partir de la delimitación de áreas del territorio para el desarrollo de intervenciones específicas.

Dentro de los diferentes niveles, la escala urbana se define como aquella en la que se abordan las determinaciones para toda la ciudad para establecer la composición de redes de alta jerarquía. Por tanto se entendería que en este nivel se definen los Sistema Generales, y en esta medida de las decisiones que allí se adopten se deberían derivar aspectos específicos de las piezas urbanas (escala zonal) a nivel de proyectos u operaciones urbanas. A su vez se entendería que para el desarrollo de estos proyectos u operaciones se establezcan condiciones específicas a nivel de comunas (escala local).

Ahora bien, de acuerdo con las entrevistas sostenidas con funcionarios de la Secretaría de Planeación se pudo establecer que ni la escala urbana ni la escala zonal han sido utilizadas como niveles de planeamiento. En esta medida, señalaban que no se había aprobado ninguna operación urbana hasta el momento y tampoco reconocían en este nivel un escenario de planeación relevante.

No obstante lo anterior, es necesario resaltar que en las disposiciones relacionadas con las piezas urbanas (Artículo 192 y siguientes), se evidencia que su definición tenía un objetivo importante en relación con la coordinación de las intervenciones urbanísticas y administrativas, en el marco de los cuales se pudieran desarrollar a su vez proyectos específicos con un orden determinado de prioridad.

En relación con la escala local o comunas, a partir de la lectura de las mismas disposiciones del POT y lo establecido en las UDP no se pudo establecer que exista una relación directa entre la definición de unidades mínimas que está prevista a esta escala para definir dotaciones y espacio público y las definiciones contenidas en la UDP.

Al respecto, en las reuniones sostenidas los funcionarios de la Secretaría de Planeación tampoco hicieron alusión a las comunas como una unidad de planeamiento de referencia para adoptar ningún tipo de decisión.

Por tanto, se recomienda a la administración municipal reconsiderar el esquema de planeamiento propuesto para establecer las instancias que realmente impliquen escalar procesos, proyectos urbanos o intervenciones puntuales en el territorio. De acuerdo con las definiciones ya existentes en el POT, la escala urbana se concreta en la definición adecuada de la infraestructura urbana de soporte y en los sistemas generales, sobre lo cual se formularon recomendaciones específicas en el Producto No. 3 Revisión general del POT. A nivel zonal y local se recomienda revisar la articulación entre los dos niveles y especialmente coordinar su definición con la delimitación que ya existe de las UDP, las cuales actualmente son la instancia de planeación que es realmente utilizada. En este punto, se recomienda retomar la definición y objetivos de las piezas urbanas para determinar si es necesario contar con esta delimitación como parámetro para la definición de intervenciones integrales.

También es importante que en el proceso de revisión se pueda verificar que en el marco de las escalas de planeamiento que se definan, las condiciones urbanísticas coincidan y en tal medida, se utilicen las fichas normativas como instrumento de detalle donde se podrán diferenciar consideraciones especiales para cada área sin que sea necesario elevar tales diferencias al nivel de modalidad de tratamiento como sucede en el POT vigente.

### **3.2 OBJETIVO Y ESTRUCTURA DE LA NORMA URBANÍSTICA**

En relación con el objetivo de las normas urbanísticas, el artículo 355 estableció lo siguiente:

*“La norma urbanística para usos y tratamientos tiene por objeto orientar la inversión pública y regular las intervenciones privadas, en todos los predios de la ciudad, de acuerdo con la función de cada zona en el modelo de ordenamiento territorial y sus condiciones físicas”.*

Sobre las normas urbanísticas, la normativa nacional específicamente la Ley 388 de 1997 en su artículo 15 dispone que: “Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos”.

Al respecto, es necesario señalar que la definición incluida en el POT de Montería puede resultar limitada en relación con el alcance previsto por la normativa nacional principalmente en dos aspectos. En primer lugar, la definición de la norma se refiere exclusivamente a usos y tratamientos, sin hacer alusión al aprovechamiento del suelo y a la naturaleza de las actuaciones urbanísticas. De su lectura, se podrían derivar dificultades de interpretación en relación con la denominación exclusiva de normas urbanísticas a aquellas disposiciones que se refieren a estos dos elementos.

En este sentido, es necesario resaltar en segundo lugar, que desde la definición en el POT se considera la norma como un instrumento que regula las intervenciones privadas y de acuerdo con lo manifestado por los funcionarios de la Secretaría de Planeación en las visitas realizadas, desde la administración municipal y la ciudadanía se concibe la norma

urbanística como una herramienta que principalmente regula las actividades económicas. En esta medida, una de las preocupaciones principales manifestadas también por los funcionarios antes mencionados, es que la definición de la norma urbanística en el proceso de revisión que se adelanta no debería limitar el desarrollo de las actividades económicas de tal forma que se afecte la dinámica del municipio.

Resulta por tanto importante que, en el proceso de revisión en curso, la definición de las normas urbanísticas parta por dimensionar la norma urbanística en el marco del alcance previsto por la normativa nacional.

Sobre la estructura de la norma urbanística, es necesario señalar que las disposiciones que se refieren al objetivo y los elementos de la norma, se encuentran dentro del Componente Urbano, en el capítulo que denominan “Normas aplicables al espacio público, a los usos y a los tratamientos”<sup>1</sup>. Por tanto, de entrada, se evidencia que su denominación se encuentra exclusivamente restringida al componente urbano, dado que no existe un capítulo similar para el componente rural en el POT. Es por esta razón que superar esta limitación se ha señalado como unos de los lineamientos principales para organizar el componente rural del POT como se expuso en el documento de revisión general del POT (Producto No.2) de la presente consultoría.

Ahora bien, de acuerdo con el esquema de planeamiento que propone el POT la norma urbana se estructura partiendo de la definición de los lineamientos generales sobre usos del suelo, para luego abordar los tratamientos urbanísticos y finalmente definir en las fichas normativas: la intensidad, mezcla de usos y edificabilidad. Esta situación se repite igualmente en el Decreto municipal 0576 de 2003, en el cual se define de manera general que es el uso del suelo y dentro de las condiciones generales para su asignación no se hace referencia a los tratamientos urbanísticos como una de ellas.

La estructura así propuesta muestra que no existe coherencia entre el alcance previsto para los tratamientos urbanísticos y su función en la definición de los objetivos de desarrollo urbano y territorial que orienten a su vez la delimitación de áreas de actividad y posteriormente a la asignación de usos del suelo.

Sobre la definición de las normas urbanísticas, particularmente de las normas generales<sup>2</sup>, en las guías de asistencia técnica el MVCT ha considerado que es necesario:

---

<sup>1</sup> Se utiliza la denominación capítulos, sin embargo como se ha reiterado en varias oportunidades los acuerdos ( Acuerdo 18 y 29) no contienen este tipo de organización.

<sup>2</sup> En el presente análisis se hace alusión a las normas urbanísticas generales, en los términos que ha establecido el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, “Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y el suelo de expansión”.

Lo anterior teniendo en cuenta que como se estableció en la sección anterior, las normas urbanísticas previstas en el POT se restringen a abordar el componente urbano y los elementos que abarca este tipo de normas ,

1. “Realizar la delimitación de los tratamientos urbanísticos (consolidación, renovación y mejoramiento, entre otros).
2. Asignar las normas urbanísticas y definir los requerimientos de actuación.
3. Determinar instrumentos de gestión y financiación según el tratamiento asignado”.

En esta medida, la primera decisión en la definición de las normas urbanísticas apunta a definir los tratamientos aplicables, su alcance y la delimitación propuesta dentro del municipio.

Sin embargo, en el caso de Montería a partir de las entrevistas sostenidas con funcionarios de la Secretaría de Planeación Municipal, se pudo establecer que, en los procesos de gestión de proyectos urbanos, proyección de conceptos para procesos de licenciamiento o en el desarrollo de intervenciones públicas no se tiene en cuenta el tratamiento definido por el POT y tampoco la delimitación correspondiente en el territorio.

Así las cosas, se considera necesario abordar el análisis de los tratamientos urbanísticos desde su definición en el POT para hacer explícita la forma en que se debería revisar la estructura de la norma urbanística como está definida actualmente.

### 3.3 ANÁLISIS SOBRE DEFINICIÓN DE ÁREAS DE ACTIVIDAD Y LA ASIGNACIÓN DE USOS

A continuación, se presenta la revisión de las disposiciones relacionadas con la definición de los usos del suelo en los términos previstos en el POT, con el fin de analizar de qué forma las decisiones adoptadas responden a lo dispuesto en la normativa nacional y funcionan dentro de la estructura de norma urbana.

Para el efecto, se estudiarán también las disposiciones del Decreto municipal 576 de 2003, el cual a pesar de indicar que solo hace precisiones cartográficas incorpora nuevas áreas de actividad y condiciones para la definición de los usos del suelo.

En relación con la asignación de usos, es necesario empezar por reiterar que dentro de la estructura de la norma urbana, el POT de Montería empieza por asignar los usos del suelo antes de definir los tratamientos urbanísticos. Por esta razón, parte de las dificultades normativas que ya fueron señaladas en la sección anterior, se traerán a colación nuevamente.

De acuerdo con lo previsto en el POT y los decretos que lo desarrollan, la asignación de usos se encuentra establecida así:

**Tabla 3 Instrumentos normativos en la definición de usos del suelo**

Fuente: Elaboración propia

Instrumento	Alcance
POT	Definición de lineamientos para la asignación de usos.

	Definición de áreas de actividad
Decreto 576 de 2003	Modificaciones a la definición de áreas de actividad. Definición de zonas en las que son aplicables las áreas de actividad y las normas generales para la asignación de usos en cada área.
Fichas UDP- Decreto municipal 0506 de 2011	Fichas UDP: Definición sectores normativos e intensidad de usos en plano y decreto correspondiente. Decreto 506: deroga los decretos que adoptan cada ficha de UPD y modifica las notas correspondientes a los planos que hacían parte de cada ficha.

En relación con las condiciones generales para la asignación del uso del suelo, es necesario resaltar que el POT contiene disposiciones precisas señalando condiciones de viabilidad o aptitud de la infraestructura del territorio para soportar los usos y la idoneidad del espacio público.

A partir de tales lineamientos, se establecen las áreas de actividad y posteriormente se define la asignación de usos del suelo. Esta última asignación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 357 del POT debía darse en las fichas normativas, sin embargo, cómo se expondrá más adelante en el Decreto 576 se incluye un cuadro general de asignación de usos y en las fichas de las UDP se define la intensidad de los mismos.

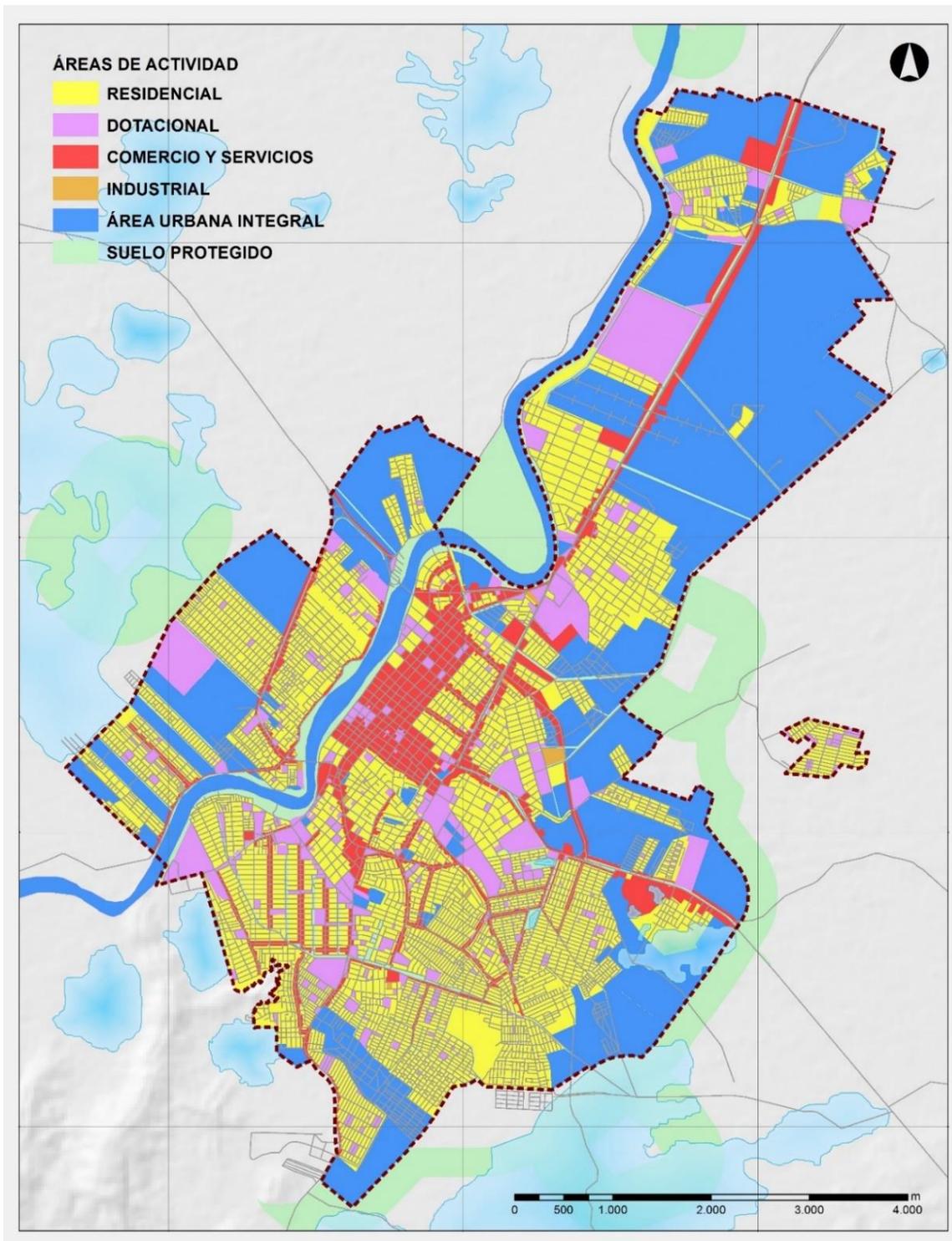
### 3.3.1 Definición de áreas de actividad

En el artículo 358 del POT se definen las siguientes áreas de actividad y establece su delimitación en el plano que se muestra a continuación:

- Área de actividad residencial
- Área de actividad industrial
- Área de actividad dotacional - institucional
- Área de actividad de comercio y servicios
- Área urbana integral
- Área de actividad minera

### Gráfico 3. Asignación de áreas de actividad

Fuente: Elaboración propia con base en información de la Secretaría de Planeación Municipal



Sobre la definición de las áreas de actividad es necesario señalar que el Decreto municipal 576 de 2003, establece una nueva área de actividad además de las antes relacionadas denominada área de actividad central. Esta delimitación no cuenta con cartografía de soporte por lo cual no es posible identificar a que área del municipio se asignó esta clasificación.

Por su parte, en los artículos adicionados por el Acuerdo 029 de 2010 se pudo identificar que también se incorpora como área de actividad el suelo de protección, lo cual corresponde a una apreciación errónea de este concepto, dado que no se debe entender como un uso del suelo sino como una clasificación del mismo que impone restricciones a su urbanización. Es así como el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 dispone que este tipo de suelo “Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse”.

En relación con las otras áreas de actividad es preciso hacer las siguientes consideraciones:

**Tabla 4 Análisis definición de las áreas de actividad**

Fuente: Decreto municipal 576 de 2003 y POT

Zonas	Definición POT y Decreto 576 de 2002	Observaciones desde la definición normativa	Consideraciones de acuerdo con entrevistas en Secretaría de Planeación
Residencial	Las dos definiciones y especialmente la definición de las zonas para el área de actividad establecida en el Decreto 576 corresponden integralmente a lo establecido en el artículo 341 del POT de Bogotá.  Para la definición de zonas residenciales delimitadas por comercio y servicios se establece un porcentaje de ocupación del 30% del área bruta del sector normativo.	La definición de los porcentajes de ocupación no debería ser adoptada de otra ciudad sin consideración de las condiciones específicas de Montería y de la extensión de las áreas residenciales en este municipio.	No se precisaron consideraciones en particular sobre esta área de actividad.
Dotacional	El POT establecía reglas generales para la localización de los usos dotacionales y la clasificación de dos zonas 1. Equipamientos colectivos y 2. Servicios urbanos básicos.  El Decreto 576 traslada las definiciones de las zonas establecidas en el POT de Bogotá,	La definición de las condiciones para la implantación del uso dotacional se refiere a las escalas que se incluyen en el POT de Bogotá, para las cuales no hay ninguna referencia en el POT de Montería y tampoco en los decretos reglamentarios. En esta medida no resultan aplicables tales condiciones.	En las entrevistas sostenidas, de manera reiterada se mencionaba que “nos mancharon el área como dotacional”, lo cual llevaría a pensar que la asignación de estas áreas de actividad para el año 2003 y en su posterior revisión en el 2010 no se encontraba ajustada a las expectativas de la administración municipal.

Zonas	Definición POT y Decreto 576 de 2002	Observaciones desde la definición normativa	Consideraciones de acuerdo con entrevistas en Secretaría de Planeación
	así como las condiciones para su localización.		
Comercio y servicios	<p>El POT establecía una clasificación por zonas del área de actividad, haciendo la diferencia entre servicios y comercio, sin establecer reglas específicas para la implantación del uso.</p> <p>El Decreto 576 modifica las zonas del área de actividad y trae las definiciones exactamente iguales a las establecidas para esta área de actividad en el POT de Bogotá, haciendo ajustes relacionados con las escalas aplicables.</p>	Se debe verificar el alcance de la clasificación de las zonas del área de actividad para determinar si las escalas y condiciones previstas si se ajustan a los requerimientos de la ciudad, más allá del ajuste de dimensiones que contienen las disposiciones del Decreto 576.	<p>Se indicó que de manera espontánea el comercio que uncialmente se localizaba en el centro de la ciudad se está moviendo hacia el norte, donde la norma no tenía previsto este desarrollo.</p> <p>Lo anterior evidencia que la implantación del uso no en todos los casos se ha dado de acuerdo con las condiciones establecidas por el POT y sus decretos, y que por ende se debería verificar la delimitación actual del área de actividad.</p>
Área de actividad central	<p>No estaba prevista en el POT. Fue adicionada por el Decreto 576 de 2003.</p> <p>La definición de las zonas del área de actividad corresponde a la misma establecida en el POT de Bogotá.</p>	El Decreto 576 como instrumento reglamentario del POT debía desarrollar el marco general previsto en el POT y no adicionar un área de actividad en la asignación de usos del suelo. Decisión que por lo demás corresponde por disposición constitucional exclusivamente a los concejos municipales y no al alcalde.	No se precisaron consideraciones en particular sobre esta área de actividad.
Área urbana integral.	Se encuentran definidas de la misma forma que lo hace el POT de Bogotá. Pasa lo mismo con las zonas en que aplica.	Por las características de estas zonas sería necesario determinar si efectivamente se puede considerar esta área de actividad es necesaria en la ciudad.	No se precisaron consideraciones en particular sobre esta área de actividad.
Área de actividad industrial	<p>El artículo 364 del Acuerdo 018, el cual define las áreas de actividad para la asignación de usos de los suelos urbano y de expansión de Montería, contempla la existencia del área de actividad industrial, en el texto del POT no se encontró ninguna disposición que defina o desarrolle dicha área.</p> <p>el artículo A17 del Decreto 576 el área de actividad industrial como el suelo donde se permite la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación transformación, tratamiento, y</p>	En el parágrafo 1 del artículo A17 se indicaba que la Secretaria de Planeación Municipal y la Secretaría de Salud, elaborarían la clasificación de usos industriales en un plazo máximo de un año a partir de la vigencia del Decreto, en donde estarían contemplados aspectos ambientales, de salubridad y urbanísticos. De la información que se ha obtenido hasta el momento no se puede afirmar que dicha clasificación efectivamente se haya realizado. Por tanto se infiere, que la implantación de usos industriales sigue requiriendo de concepto de la autoridad ambiental.	No se precisaron consideraciones en particular sobre esta área de actividad.

Zonas	Definición POT y Decreto 576 de 2002	Observaciones desde la definición normativa	Consideraciones de acuerdo con entrevistas en Secretaría de Planeación
	manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales. Dicha disposición establece tanto los mismos lineamientos así como las mismas disposiciones que se encuentran consagradas en el POT de Bogotá.		
Área de actividad minera	El artículo A19 del Decreto 576 dispone que las áreas de actividad minera, para el caso del suelo urbano de la ciudad, “son aquellas áreas donde se presenta la modalidad de minería extractiva es decir las minas a orillas del río donde se aglomera materia prima de canto rodado: arenas, y piedra “China” y en general los agregados pétreos, utilizados como materiales para la de la construcción.”	Sobre esto no se desarrolla en mayor detalle la regulación de la norma, respondiendo, como se ha evidenciado a lo largo de esta sección que responde a las disposiciones del POT de Bogotá.	No se precisaron consideraciones en particular sobre esta área de actividad.

En este contexto, es posible evidenciar que gran parte de la definición de las áreas de actividad proviene de disposiciones normativas del POT de Bogotá, con ajustes mínimos a las dimensiones de áreas aplicables. Lo cual no indica que se puede considerar erróneo o no, sin embargo, teniendo en cuenta las implicaciones de su aplicación si es necesaria una revisión integral de las definiciones y de la delimitación en función de lo realmente ha pasado en la ciudad.

Por tal razón, es pertinente tener en cuenta el concepto de área de actividad definido en la normativa nacional y las orientaciones que ha dado el MVCT en relación con su asignación. El artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece lo siguiente:

*“Son partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta”( Subrayado fuera del texto).*

En estos términos la definición de áreas de actividad corresponde fundamentalmente a los objetivos del modelo de ocupación del territorio y en esta medida a los objetivos que plantee la administración para cada área de la ciudad. Tales objetivos, como se explicó previamente están dados en la asignación de los tratamientos urbanísticos. Por tanto, es necesario que una vez se hayan acogido las recomendaciones en relación con el ajuste a los tratamientos se aborde la revisión de la coherencia de estos últimos con el tipo de áreas de actividad que se deben delimitar.

### 3.3.2 Asignación de usos del suelo

El proceso de asignación de los usos del suelo en Montería, se deriva de la definición de las áreas de actividad antes mencionadas, de un cuadro en general de clasificación de uso del suelo previsto en el Decreto 576 y de las definiciones de intensidad de uso que establecen las fichas normativas.

De manera general el MVCT3 ha resaltado que para la asignación de usos del suelo es importante clasificar los usos bajo diferentes mecanismos de clasificación, sea a través de

**Gráfico 4. Clasificación de usos**

Fuente: Presentación Formulación – Componente Urbano Normas urbanísticas, tratamientos, usos del suelo, instrumentos de gestión y financiación del MVCT – 2013



Así mismo, se ha establecido que se debe realizar la identificación de los niveles de impacto, requerimientos para la localización de usos y asignación de requerimientos para mitigar el impacto a partir de su intensidad, como se muestra en el siguiente diagrama:

<sup>3</sup> Presentación Formulación – Componente Urbano Normas urbanísticas, tratamientos, usos del suelo, instrumentos de gestión y financiación del MVCT – 2013. Disponible en: <http://www.minvivienda.gov.co/POTPresentacionesGuias/Componente%20Urbano.pdf#search=tratamientos%20urbanisticos>.

### Gráfico 5. Intensidad de los usos

Fuente: Presentación Formulación – Componente Urbano Normas urbanísticas, tratamientos, usos del suelo, instrumentos de gestión y financiación del MVCT – 2013

PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	CONDICIONADO ó RESTRINGIDO	PROHIBIDO
<p>Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece mejores ventajas.</p>	<p>Uso que no se opone al principal, concuerda con su potencialidad y lo complementa.</p>	<p>Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las CONDICIONES que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.</p>	<p>Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación y de planificación territorial, que implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.</p>
<p>Cada una de las usos y actividades que se asignen a determinada localización deberán prever la <b>INTENSIDAD</b>, los diferentes <b>IMPACTOS</b> y <b>REQUERIMIENTOS</b> para su mitigación.</p>			

Así mismo debe existir una categorización de usos claramente definida en los contenidos correspondientes a la norma. Sobre esto el artículo 371 del POT precisa que los usos urbanos específicos se clasifican, para efectos de su asignación en principal, complementario y restringido. Sin embargo, también el artículo A4 del Decreto 576 establece un sistema de clasificación de los usos urbanos específicos con diferentes definiciones. A continuación, se evidencian las diferencias en su alcance y la forma en que se encuentran definidos por la normativa nacional:

**Tabla 5 Definición de intensidad de usos**

Fuente: elaboración propia

Intensidad del uso POT		Intensidad Decreto 576	Normativa nacional Decreto 1077 de 2015
Uso principal	Es el uso predominante que determina el destino urbanístico de una zona o categoría de las áreas de actividad, y en consecuencia se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.	Es el uso predominante que determina el destino urbanístico de una zona de las Áreas de Actividad, y en consecuencia se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.	Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
Uso complementario	Es aquel que contribuye al correcto funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma, pudiendo ésta limitarlo incluso a una porción de cada edificación. No se puede sobrepasar el 30% del área bruta del sector normativo.	Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica.	Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
Uso restringido	Es aquel que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones puede desarrollarse, a condición de no generar impacto negativo alguno sobre las actividades permitidas, ni sobre el espacio público circundante. No puede sobrepasar el 10% del área bruta del sector normativo. Su posible implantación se define con arreglo a lo siguiente: Con el señalamiento de un conjunto de condiciones determinadas en la ficha reglamentaria, en cuyo caso el uso es viable acogiéndose a tales condiciones. Mediante la aprobación de un anteproyecto por parte de Planeación o concepto favorable del Centro Filial de Monumentos o quien haga sus funciones, en los casos reglamentados por el tratamiento de conservación.	Es aquel que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas señaladas en la norma general y en la ficha del sector normativo, puede permitirse. Su posible asignación se acogerá mediante plan de implantación o plan de regulación y manejo	Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
	Es aquel que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones puede desarrollarse, a condición de no generar impacto negativo alguno sobre las actividades permitidas, ni sobre el espacio público circundante. No puede sobrepasar el 10% del área bruta del sector normativo. Su posible implantación se define con arreglo a lo siguiente: Con el señalamiento de un conjunto de condiciones determinadas en la ficha reglamentaria, en cuyo caso el uso es viable acogiéndose a tales condiciones. Mediante la aprobación de un anteproyecto por parte de Planeación o concepto favorable del Centro Filial de Monumentos o quien haga sus funciones, en los casos reglamentados por el tratamiento de conservación, previos a la expedición de la licencia correspondiente, cuando la norma específica no señale condicionamientos		

En este orden de ideas, en el proceso de revisión se deben establecer claramente los parámetros que van a definir la intensidad del uso y en esa medida, cuáles serán las determinantes para el ajuste o reformulación de las UDP.

Por otra parte, en relación con la articulación de contenidos, se considera necesario resaltar que como se expuso antes, la definición de la intensidad de usos se hace en las UDP a partir de las áreas de actividad definidas en el POT; por tanto no es claro si las definiciones incluidas en el Acuerdo 029 de 2010 se materializan en las modificaciones a los planos de las UDP que hace el Decreto municipal 506 de 2011.

## 4 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DEL POT

Un tema importante de cara a un proceso de revisión de un POT es indagar sobre la forma en la que el propio POT prevé la forma en que sus contenidos podrán ser complementados, desarrollados y reglamentados.

De acuerdo con el artículo 414 del POT, se puede afirmar que el mismo es el instrumento básico del ordenamiento territorial de Montería. No obstante, el plan dispone una serie de instrumentos para su desarrollo, ejecución e implementación:

1. Planes Locales.
2. Unidades de planeación zonal.
3. Planes Parciales.
4. Fichas normativas rurales.

Adicionalmente en otras normas se han previsto y creado otros instrumentos que vendrían a complementar los anteriores, a saber:

**Tabla 6 Instrumentos de planeamiento**

Fuente: Elaboración propia

Instrumento	Alcance	Creación y regulación	Consideraciones expuestas en las entrevistas con la Secretaría de Planeación
Plan Maestro	El Plan Maestro es el instrumento de planificación que define las políticas generales de cada sector en cuanto a su relación con las decisiones de ordenamiento territorial, así como las necesidades y condiciones de generación de suelo y de desarrollo de los equipamientos colectivos: educativo, cultural, salud, bienestar social, culto, deportivo recreativo, seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos, recintos feriales, servicios funerarios, servicios de la administración pública y servicios públicos y de transporte.	Artículo 18 de Decreto 506 de 2011	Señalaron que habían adoptado un Plan Maestro de Ejes
Plan de Regularización y Manejo	Los Planes de Regularización y Manejo, fijan las condiciones necesarias para lograr el óptimo funcionamiento de los usos dotacionales, industriales, comerciales y de servicios de escalas regional, urbana y zonal; en busca de mitigar los impactos urbanísticos negativos originados por su desarrollo y contribuir al equilibrio urbanístico del sector de influencia de estos usos.	Decreto 579 de 2003	Manifestaron que no se ha adoptado ningún plan hasta el momento.

Estos últimos instrumentos no están definidos ni previstos en el POT y no es claro de qué forma se interrelación con los demás instrumentos normativos, con lo cual se concluye que no existe una jerarquía establecida entre instrumentos que faciliten la aplicación e interpretación de sus contenidos.

En tal medida, se recomienda a la administración municipal que se verifique la necesidad de contar con este tipo de instrumentos a la luz de la escala de los usos que se pretendan asignar en un escenario de ajuste a los tratamientos y a las áreas de actividad.

#### 4.1 UNIDADES DE PLANEACIÓN ZONAL (UDP)

En relación con la definición de la norma urbanística el POT en el artículo 357 establece que las disposiciones específicas se elaboran en dos etapas sucesivas, a saber:

1. *“El Plan de Ordenamiento Territorial establece las normas generales aplicables en todo el suelo urbano y de expansión, mediante la delimitación de áreas de actividad y tratamientos, que se reflejan en los respectivos planos y normas generales para cada uno.*
2. *La norma se precisará mediante una ficha reglamentaria adoptada por decreto reglamentario para cada uno de los sectores normativos. Esta ficha contendrá como mínimo la intensidad y mezcla de usos, las condiciones físicas de funcionamiento y edificabilidad, así como su localización en la estructura urbana propuesta”.*

Estas fichas son entonces el instrumento básico de regulación urbanística para el suelo urbano no sujeto a planes parciales, en tanto concreta la norma urbanística aplicable a los diferentes sectores normativos del municipio, en términos de usos del suelo, condiciones de funcionamiento de los usos y edificabilidad potencial.

Según la información que el equipo de consultor ha podido recoger en la siguiente tabla se muestran las UDP que ya cuentan con reglamentación específica:

**Tabla 7 Adopción de UDP**

Fuente: Elaboración propia

UDP	Adopción	Actualización
110 Mocarí - La "U".	Decreto 0555	Decreto 506 de 2011
120 Ceibal - Nuevo Bosque.	Decreto 0556	
130 El Recreo	Decreto 0557	
140 Sevilla - Campestre	Decreto 0558	
150 La Castellana	Decreto 0559	
210 Sucre	Decreto 0547	
220 Alamedas – Los Laureles	Decreto 0448	
230 Villa Olímpica – Los Ángeles	Decreto 0549	
240 Centro Tradicional	Decreto 0550	
250 Chuchurubí – La Ceiba	Decreto 0551	
260 La Julia – Ospina Pérez	Decreto 0552	
270 La Floresta - Gallera	Decreto 0553	
280 Ciudad Central	Decreto 0554	

310 Coquera – Buena Vista	Decreto 0560	
320 Santa Fe - Santander	Decreto 0561	
330 Granja – P5 – Bostón	Decreto 0562	
340 Mogambo - Galilea	Decreto 0563	
350 6 de Marzo – La Pradera	Decreto 0564	
360 Canta Claro	Decreto 0565	
410 Juan XXIII	Decreto 0571	
420 Rancho Grande – El Dorado	Decreto 0572	
510 Sierra Chiquita	Decreto 0566	
520 La Paz Furatena	Decreto 0567	
530 La Estancia	Decreto 0568	
540 Bonanza Sorrento	Decreto 0569	
550 Villa Cielo	Decreto 0570	

La figura de las UDP a pesar de su relevancia e importancia como mecanismo para concretar y definir las normas urbanísticas en los diferentes sectores normativos del suelo urbano, no tiene una completa y detallada regulación como instrumento de planeamiento.

Es así como de la lectura del POT y de las mismas fichas, no fue posible establecer la relación en el detalle de sus contenidos y alcance, ni tampoco el procedimiento que se debe surtir para su formulación y adopción.

Adicionalmente, como se ha reiterado en otros productos de la consultoría, en las fichas normativas se evidencia también la desarticulación normativa y conceptual que existe entre sus disposiciones y lo previsto en el Decreto 0506 de 2011, Acuerdo 029 de 2010 y los artículos que al parecer permanecen vigentes en el Acuerdo 18 de 2002.

Por tal razón, se recomienda también a la administración municipal que revise una a unas las UDP para verificar las disposiciones que están vigentes de acuerdo con lo establecido en el Decreto 0506 de 2011 y las definiciones de normas generales para la asignación de usos previstas en el POT y en el Decreto 576 de 2003. A partir de este ejercicio es posible revisar posteriormente si las disposiciones vigentes realmente son aplicables al área determinada, teniendo en cuenta las dinámicas de los usos actuales.

Ahora bien, para efectos del presente análisis se realizó un ejercicio de revisión general de cinco (5) UDP, cada una correspondiente a las cinco piezas urbanas en las que se divide la ciudad. Se debe aclarar que las observaciones son preliminares pues un análisis detallado de la norma urbanística requeriría del estudio de cada una de las fichas normativas.

Las UDPS objeto de análisis fueron:

- Pieza urbana ciudad del norte: Mocarí “La U” plano 110 – 01
- Pieza urbana ciudad centro: Sucre plano 210 – 01

- Pieza urbana ciudad sur: Coquera Buena Vista plano 310 – 01
- Pieza urbana borde occidental Juan XXIII – Las Villa plano 410 – 01
- Pieza urbana borde oriental: La Paz-Furatena- plano 510 – 01

El análisis permitió establecer lo siguiente:

- Se comete reiteradamente el error de catalogar el área de actividad o tratamiento con suelo de protección.
- En dos UDP (Juan XXIII Y La Paz Furatena), se pudo evidenciar que en áreas con tratamiento de consolidación se estableció la necesidad de determinar la norma urbana vía plan parcial, aun cuando la adopción de este instrumento no es necesaria para el desarrollo de áreas en este tratamiento.
- Por otro lado, se debe resaltar que la pieza urbana ciudad sur no cuenta con fichas normativas que definan la intensidad de usos y su compatibilidad. Esto resulta muy problemático pues no es clara la forma en la que se han asignado los usos para esta pieza.

#### **4.2 PLANES LOCALES**

Los planes locales se encuentran regulados por los artículos 431 y 441, dichos planes son definidos como: “...instrumentos especiales mediante los cuales el Alcalde puede reglamentar, por decreto, las disposiciones del presente Plan de Ordenamiento Territorial con el objeto específico de complementar la planificación de las localidades en que se divide el municipio”.

De acuerdo con el artículo mencionado, los planes locales son instrumentos especiales que le permiten a la administración del municipio, dirigir y orientar las acciones urbanísticas respecto de una localidad determinada y fijarle al territorio respectivo las normas urbanísticas generales y complementarias pertinentes.

Ahora bien, a partir de la información recogida hasta el momento no se pudo establecer que se haya adoptado algún plan de esta naturaleza ha sido adoptado en la ciudad, lo cual indicaría que a pesar de la existencia de este instrumento en el marco normativo de la ciudad, éste no ha resultado ni útil ni necesario para el desarrollo o complemento del POT. De acuerdo con esta situación no parece necesario ni conveniente que la figura sea mantenida en la próxima revisión del POT.

#### **4.3 PLANES PARCIALES**

El análisis específico de este instrumento se abordará en el Producto de Planes Parciales.

#### **4.4 FICHAS NORMATIVAS RURALES**

De acuerdo con el Acuerdo 18 de 2002 específicamente para el suelo rural del municipio existe una “expresión normativa rural”. El artículo 642 establece al respecto:

*“ARTÍCULO 642. El Plan de Ordenamiento Territorial en su expresión normativa rural será fácilmente consultable para cualquier agente público, privado o comunitario, que esté interesado en conocer las definiciones normativas que afecten un determinado predio o porción del territorio a través de una ficha de normativa que, en un plazo no mayor de ocho meses a partir de la fecha de aprobación del presente acuerdo realizará la Secretaría de Planeación Municipal, compilará todas las definiciones jurídicas a tener en cuenta por cada zona de intervención, en lo referente a normas estructurales y generales.*

*La primera parte de la ficha presentará las normativas de carácter estructural, definidas por el presente Plan, tanto para el componente general como para el componente rural que aplican territorialmente en la zona de intervención en particular.*

*La segunda parte de la ficha contendrá las normas generales, es decir la relación de aspectos normativos sobre usos, zonas de intervención y densidades aplicables para la zona en cuestión. (Subrayado fuera de texto)”*

De acuerdo con esta definición estas fichas compilan por zonas las definiciones normativas específicas para el suelo rural. Se trata entonces del instrumento principal para la gestión del ordenamiento de este tipo de suelo y tiene como finalidad que pueda haber una consulta fácil por parte de cualquier agente público, privado o comunitario de la regulación sobre uso y aprovechamiento de cualquier zona del suelo rural.

Sin embargo, en la definición transcrita y en ninguno otro instrumento reglamentario queda claros los siguientes aspectos:

- Áreas en las que se divide el suelo rural para efectos de la expedición de estas fichas.
- Autoridad competente para adoptarlas. Se supondría que debe ser el alcalde municipal dado que son instrumentos que desarrollan y complementan el POT.
- Procedimiento específico de discusión, concertación y consulta de estos instrumentos.

Por último y a propósito de este instrumento vale la pena aclarar que con posterioridad a la adopción del POT, el Gobierno Nacional mediante el Decreto Nacional 3600 de 2007 reglamentó las disposiciones de las leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo.

Este Decreto (hoy derogado, pero cuyas disposiciones fueron compiladas en el Decreto 1077 de 2015) previó en su artículo 6 que “para desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural a escala intermedia, el plan de ordenamiento territorial podrá delimitar para la totalidad del suelo rural las unidades de planificación rural” de acuerdo con los criterios y condiciones establecidas en tales normas”.

Por su parte, el artículo 8 del mismo decreto estableció que “las unidades de planificación rural podrán ser formuladas por las autoridades de planeación municipal o distrital o por la

comunidad, y serán adoptadas previa concertación de los asuntos ambientales con la Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible, mediante decreto del alcalde municipal o distrital”.

Por tanto, hoy la regulación específica del suelo rural del municipio a través de fichas normativas se debería realizar con sujeción a estos criterios y condiciones. Por esta razón en la revisión del POT se considera necesario abordar el contenido normativo y el procedimiento para la adopción del instrumento de ordenamiento del suelo rural para actualizarlo y adecuarlo a las condiciones definidas por las normas mencionadas.

## 5 CENTRALIDADES

### 5.1 POT 2002

Se realizó una revisión de lo existente acerca del tema de centralidades en el POT del municipio de Montería, mostrando que el tema es tratado con generalidad, apoyado en más es parte escrita que en gráficos, arrojando el siguiente diagnostico a continuación.

Según el Art. 18. Del ACUERDO N°. 020 (POT, 2002) Referente al tema del modelo de ocupación territorial, enuncia en sus componentes principales del modelo, como imaginario de ciudad propuesto por el plan, lo siguiente:

(...) Un municipio y una ciudad con un sistema jerárquico de **centralidades** en equilibrio dinámico, a partir del centro tradicional y representativo, de unas centralidades de equilibrio norte, sur, oriente y occidente propuestas y de unos centros zonales debidamente complementados con un amplio subsistema de centros barriales.

Un sistema de **centralidades** espacio-funcionales rurales ubicadas en cabeceras de corregimientos que los convierta en polos de desarrollo del municipio. (...)

#### 5.1.1 DEFINICIÓN

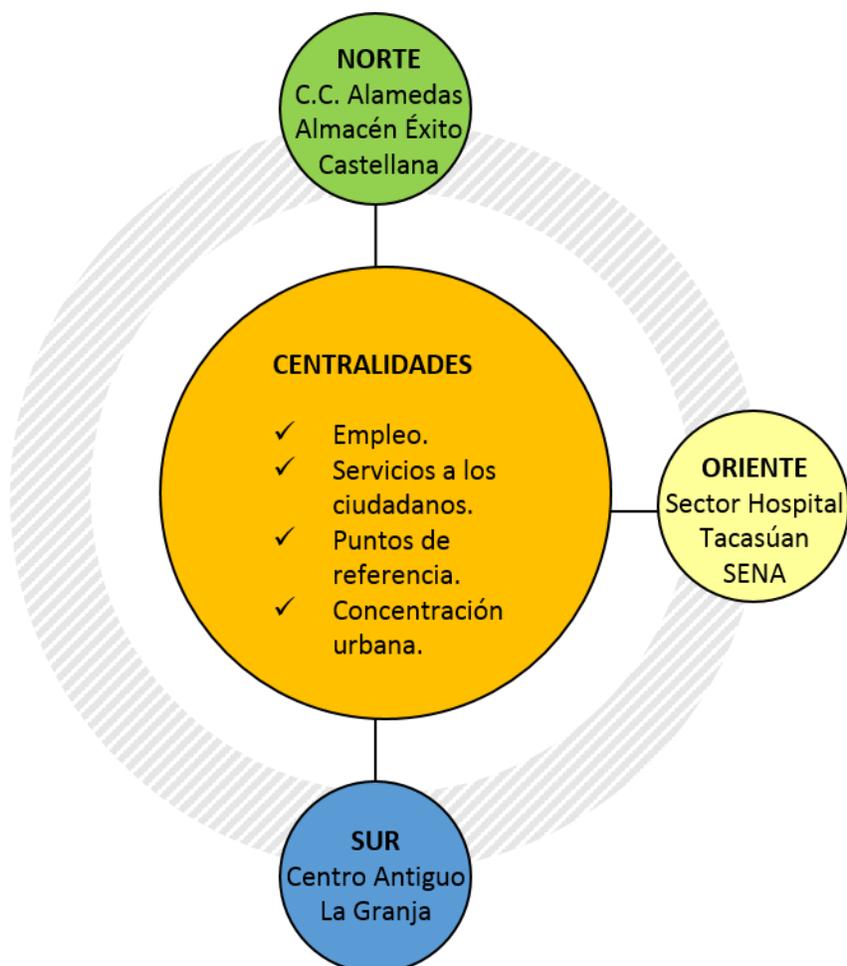
Las centralidades es un término muy usado en este documento de plan de ordenamiento territorial – Municipio de Montería, de acuerdo a lo que dice en el POT (TOMO 1 2002 P2A. Pág. 152, 2002), lo define diciendo que existen:

(...)“diferentes jerarquías como los cuatro grandes núcleos de convocatoria de la ciudad - El Centro antiguo, La Granja al sur, el sector del Hospital - Tacasuán - SENA al oriente y Centro Comercial Alamedas – Ley (actualmente Almacén Éxito) - Castellana al norte - que dominan "centralidades", término con el cual se hace alusión a la concentración del empleo de alta jerarquía y a su condición de elementos que estructuran, creando al mismo tiempo, lugares de servicio a los ciudadanos y puntos de referencia, concentración urbana y contacto ciudadano, por lo que puede adquirir algún significado a escala urbana.”,

De igual forma sostiene que “La localización principal de las actividades económicas, tiene tendencia a la formación de "ejes" y presenta una forma de triángulo, con su vértice en el centro tradicional, un lado en dirección norte soportando las actividades de comercio y servicios, la incipiente industria y el otro en dirección sur, comercial.”(...)

**Gráfico 69. Centralidades, núcleos de convocatoria de la ciudad.**

Fuente: Elaboración propia, en base a documento POT-2002.



Según el POT (TOMO 2 2002 P2. PAG 95) habla acerca de las escalas urbana y zonal donde se propuso un “un sistema de centralidad jerarquizada en tres niveles para la conformación de un área urbana más equilibrada, más funcional y que facilite el acceso de todos los ciudadanos a los servicios urbanos.” (Ver capítulo de clasificación).

De igual forma se propuso generar centralidades en zonas periféricas garantizando óptimas condiciones de accesibilidad en lugares ya urbanizados o que estén determinado por el POT. Todo esto de nuevas centralidades con el objetivo de descentralizar la ciudad central, aumentando la oferta de los servicios ofrecidos, de tal forma de evitar los traslados al centro por servicios primarios o de mayor importancia, recalificando la periferia.

Más adelante el Art. 87. Del ACUERDO N°. 020 (POT, 2002) habla acerca del sistema de centralidades que abarca el territorio municipal, urbano y rural, ordenado por una red de centros jerarquizados, que están conectados por los principales ejes de transporte urbano

y de interconexión urbana – rural. Las centralidades “se generan alrededor de un espacio público de convocatoria, en función de la suma de una serie de equipamientos colectivos en sus diferentes tipologías: salud, educación, recreación, cultura, bienestar social y seguridad, además del patrimonio y la mezcla de usos del suelo.”

La red de centralidades parte del equilibrio entre los diferentes elementos que la conforman, constituyéndose en nodos que limitan la expansión de usos conflictivos con el espacio residencial. La mezcla adecuada de usos deberá ser su característica básica, no obstante podrán tener una vocación específica hacia algún tipo de servicio.

Como parte constitutiva de los sistemas estructurantes, y por tanto del espacio público del municipio, se definen como componentes explícitos de dicho sistema de espacio público los parques, plazas, zonas verdes y equipamientos que, localizados al interior de la respectiva centralidad y en torno de los cuales se conforma la misma, constituyen bienes de uso público.

**Tabla 8. El sistema de centralidades jerarquizado según el ámbito de cobertura y la ubicación.**

Fuente: Elaboración propia, en base a en base a documento Acuerdo No. 20 – Art.88, POT-2002.

Centralidades ubicadas en suelo urbano	Centro tradicional y representativo de la ciudad inicial.
	Centros de equilibrio norte y sur.
	Centro oriental
	Centro occidental
	Centros de zona.
	Centros barriales.
	Centros vecinales.
Centralidades ubicadas en suelo rural	Centros suburbanos. Nivel 1.
	Centros suburbanos Nivel 2.
	Centros veredales.

PARÁGRAFO 1. Son centralidades constitutivas del sistema estructurante general, las contenidas en la siguiente tabla que muestra la totalidad del sistema de centralidades localizadas en el área urbana.

**Tabla 9. Centralidades urbanas y rurales.**

Fuente: Elaboración propia, en base a en base a documento Acuerdo No. 20 – Art.88, POT-2002.

CENTRALIDADES URBANAS	
DE ALTA JERARQUÍA	Centro Representativo de la ciudad
	Centro tradicional
ZONAL	Centro de equilibrio Norte
	Centro de equilibrio Sur
	Centro de equilibrio Oriente
	Centro de equilibrio Occidente
CENTRALIDADES RURALES	
NIVEL 1	Los Garzones
	El Vidrial
	Jaraquiel
	El Cerrito
	El Sabanal
NIVEL 2	Morindó
	Santa Clara
	Santa Lucía
	Palotal
	Nuevo Paraíso
	Martinica
	Leticia
	Pueblo Buho
	Loma Verde
	Las Palomas
	Guasimal
	Santa Isabel
	Tres Palmas
	Tres Piedras
	Guateque
	San Isidro
	San Anterito
	Nueva Lucía
	Nueva Esperanza
	La Manta
Buenos Aires	
Patio Bonito	
La Victoria	

De acuerdo a las centralidades rurales, las de primer nivel en su mayoría se encuentran próximas a la zona urbana del municipio, siguiendo en su orden las secundarias, las centralidades veredales y vecinales no se establecen en este listado porque se congregan alrededor de equipamientos colectivos como concentraciones de usos de comercio y servicio de apoyo a la vivienda.

### 5.1.2 CLASIFICACIÓN

De acuerdo a la escala de los servicios que se ofrecen, a las concentraciones del territorio existentes, y teniendo en cuenta la funcionalidad y equilibrio de la ciudad en cuanto a la parte consolidada y las que están el desarrollo, centro poblado y las periferias. Las centralidades se clasifican en tres niveles<sup>4</sup>:

**Tabla 10. Niveles de las centralidades de la ciudad.**

Fuente: Elaboración propia, en base a en base a documento POT-2002.

Nivel	Ubicaciones	Carácter
1er Nivel ó Centralidades urbanas	Cuidad central, norte, sur y oriente.	Comercial y servicios financieros, empleo, la dotación de equipamientos culturales y recreativos.
2do Nivel ó Centralidades zonales	Periferias dentro de la zona urbana.	Apoyan el comercio, servicios y empleo. Cuentan con servicios en menor rango que el 1er nivel, en especial a los usos de los dotacionales zonales.
3er Nivel - Centralidades zonales	Zonas residenciales.	Dotan servicios básicos residenciales y equipamientos.

El (POT, 2002) hace una aclaración acerca del segundo nivel, especificando usos y servicios a ofrecer y sus respectivas localizaciones y de igual forma una especificación de las especialidades de cada uno de los niveles:

(...)Las áreas de nueva centralidad de segundo nivel se localizan en la periferia, dentro del área urbana. Estas nuevas centralidades poseerán vivienda en alta densidad, además de dotaciones tales como equipamiento (salud, educación, bienestar social, cultura y

---

<sup>4</sup> (POT, 2002) Tomo 2 2002 p2, numeral 2.3.1.4.

recreación) servicios básicos de administración pública, servicios básicos de abastecimientos y consumo, dotaciones complementarias y de variedad urbana (comercio y cultural recreativo) y en algunas de ellas habrá empleo y producción.

Especialización. Las centralidades de primer nivel, forman un semi-anillo alrededor de la Ciudad Central con un equilibrio relativo norte-sur. La de segundo nivel y tercer nivel, existentes poseen una localización radial sobre los ejes de transporte colectivo (de distinta jerarquía), se localizan periféricamente y de forma dispersa sobre el área urbana de vivienda, están estructuradas en forma relativamente equilibrada al interior de las denominadas Unidades de Planeación Zonal, UPZ, infradotadas y con escasa aglomeración de actividad económica. Tendrán esencialmente dotaciones de escala local, con énfasis en las sociales a cargo de la administración pública.

**Tabla 11. Áreas y número de licencias por nivel de centralidad.**

Fuente: Elaboración propia, en base a en base a datos de curadurías y cartografía POT 2002, archivo Urbano 003.

CENTRALIDADES	TOTAL LICENCIAS	TOTAL ÁREA (M2)
1er Nivel Actividades de 1 Jerarquía, Accesibilidad y Espacio Público.	595	536'620,07
2do Nivel Accesibilidad, Espacio Público y Equipamientos.	243	51'632,18
2do y 3er Nivel Dotacional de Equipamientos y Servicios Básicos.	188	52'364,46
Sumatoria total	1026	640'616,71

**Tabla 12. Centralidades por barrios según su nivel.**

Fuente: Elaboración propia, en base a en base a datos de curadurías y cartografía POT 2002, archivo Urbano 003.

CENTRALIDADES POR BARRIOS			
Primer Nivel		Segundo Nivel	Segundo y Tercer Nivel
Barrio Campo Alegre	Barrio Magdalena	Barrio 20 de Julio	Barrio Caribe
Barrio Casita Nueva	Barrio Minuto de Dios	Barrio Buenavista	Barrio El Dorado
Barrio Chuchurubi	Barrio Montería Moderno	Barrio Camilo Torres	Barrio Los Nogales
Barrio Costa de Oro	Barrio Nariño	Barrio Granada	Barrio Villa Los Alpes
Barrio El Edén I	Barrio Ospina Pérez	Barrio Guadalajara	Santa Elena
Barrio El Edén II	Barrio Pasatiempo	Barrio La Coquera	Urbanización Bonanza
Barrio El Recreo	Barrio Pueblo Nuevo	Barrio La Esperanza	Vallejo
Barrio El Rosario	Barrio San José	Barrio La Granja	
Barrio Juan XXIII	Barrio San José	Barrio La Julia	
Barrio La Alboraya	Barrio San José	Barrio Manuel Jiménez	
Barrio La Castellana	Barrio Villa del Río	Barrio Miraflores	
Barrio La Ceiba	Barrio Villa Nueva	Barrio Mocarí	
Barrio La Esmeralda	El Centro	Barrio Obrero	

Barrio La Floresta	San Jerónimo	Barrio P-5	
Barrio La Pradera	Sector Industrial	Barrio Portal del Norte	
Barrio Los Álamos	Urbanización Las Viñas	Barrio Urbina	
Barrio Los Alcázares	Urbanización Los Bongos	Urbanización Casasuán	
Barrio Los Laureles	Villanova	Urbanización Lacharme	
		Urbanización Samaria	

De acuerdo a lo que se observa en las tablas anteriores, en el primer nivel de las centralidades, que corresponde a la accesibilidad y espacio público, encontramos que tiene el mayor número de licencias y mayor área de cobertura en la ciudad, en relación con las demás, debido a que es la más preponderante, aquí se encuentra el centro tradicional y zonas de alrededores de la glorieta de la 29 y la de cantaclaro, el asilo y zona deportiva de la villa olímpica, y una zona en el occidente (margen izquierda del río Sinú).

En este primer nivel es donde se desarrolla la mayor actividad comercial de la ciudad de abastecimiento en servicios básicos y especializados, y que busca recualificar estas centralidades de primer nivel (Centro, El Hospital Regional, Sena), en las cuales se busca localizar actividades de primera jerarquía, mejorar sus condiciones de accesibilidad y espacio público.

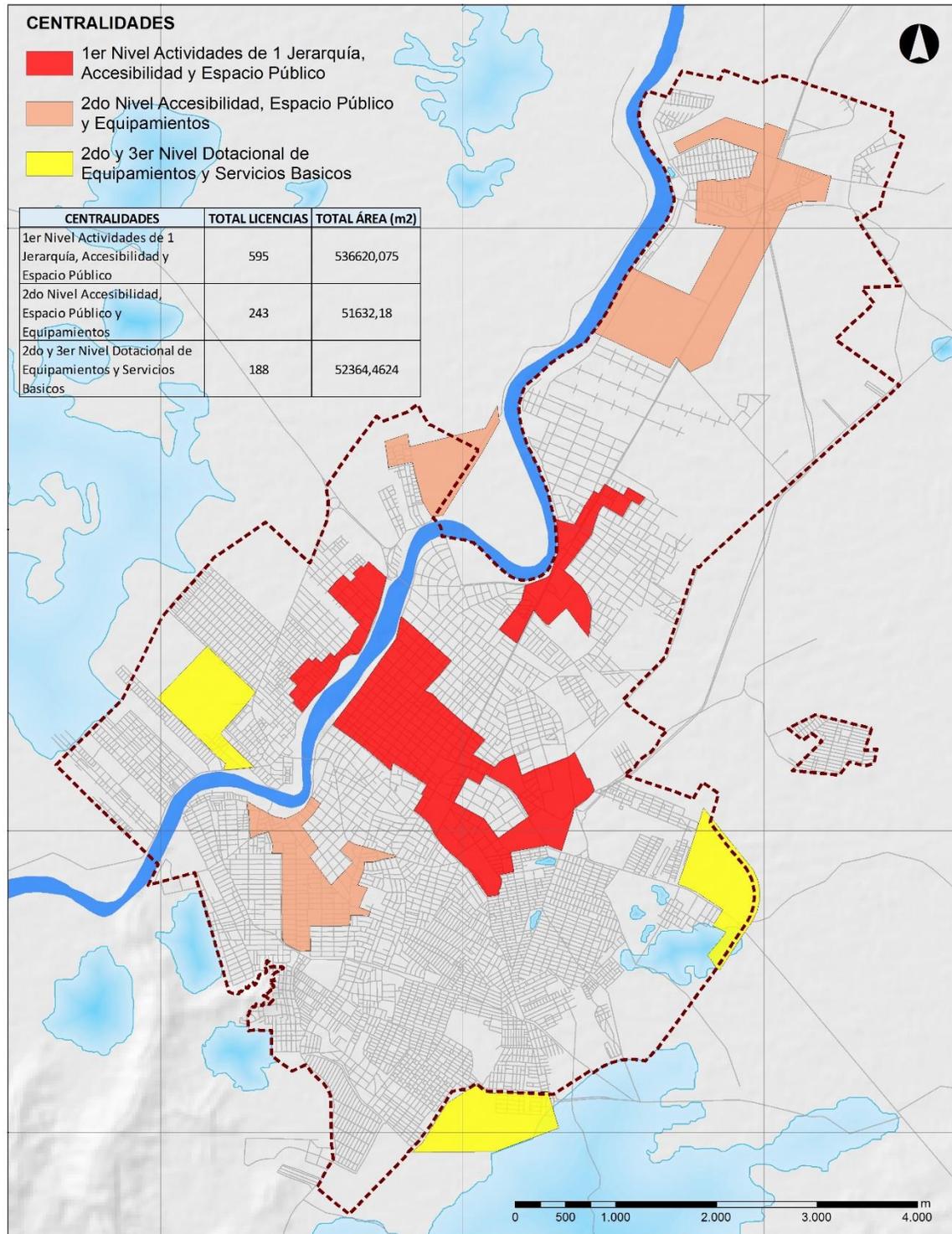
Luego en el segundo nivel, se localiza en tres zonas, una al norte donde se están las algunas de las universidades de la ciudad, otra del otro lado del río Sinú que se encuentra en desarrollo residencial, y la tercera en la granja, barrio insignia de la ciudad, donde hay gran surtido de servicios zonales, iglesias, CAI, y un centro comercial. Donde se busca en estas centralidades de segundo nivel que las actuaciones de la administración pública y del sector privado pretenden mejorar la accesibilidad y las condiciones del espacio público. En la generación de las áreas de nuevas centralidades, la actuación pública propiciará, además del suelo, los equipamientos sociales y promoverá la inversión privada para la dotación de otros equipamientos.

Finalmente el tercer nivel que se encuentra en los extremos de la ciudad, se localizan en la parte oeste, sur y este cerca de desarrollos residenciales y de bodegas de almacenamiento, que le da actividad al comercio pesado. En las centralidades de tercer nivel se pretende proporcionar las dotaciones (equipamientos y servicios básicos) de escala local, sobre zonas ya urbanizadas con el objeto de recualificarlos mediante la generación de centros locales.

Como podemos ver estas descripciones plasmada en el grafico a continuacion,

### Gráfico 79. Clasificación de centralidades

Fuente: Elaboración propia, en base a cartografía POT 2002, archivo Urbano 003.



Nota: Este grafico (página anterior) se realizó en base al archivo DWG de nombre 003-CENT-SERV-EQUIP que se encuentra dentro la carpeta de urbanos (POT, 2002), y con este se hace el analisis correspondiente a los niveles de las centralidades debido a que este archivo le hacen referencia en los articulos del acuerdo No. 20 del POT, esto se aclara por la existencia de otro archivo llamado M018-Centralidades, tambien presente en la cartografía que muestra sombreados diferentes y inconsistencia de datos.

Según el tomo 2 2002 p1 del (POT, 2002) en el numeral 4.7, donde habla de los objetivos de las centralidades de escala urbana y zonal, ordena estas centralidades y le asigna un tipo de operación, con el fin de construir un modelo policéntrico se pretende generar tres tipos de operaciones, dos de las cuales se combinan en un cuarto tipo:

La recualificación de las centralidades preexistentes definidas en el modelo.

La reconversión, pretende redireccionar o diversificar el carácter funcional actual de la centralidad hacia nuevas y diferentes funciones.

La generación de áreas de nuevas centralidades, sobre terrenos de oportunidad vacantes u obsoletos con óptimas condiciones de accesibilidad, en relación con la infraestructura vial propuesta por el POT.

La reconversión de áreas actualmente especializadas, para la generación de áreas de nueva centralidades, o de condiciones de centralidad en algunos centros fundacionales.

**Tabla 13. Centralidades Urbanas y zonales.**

Fuente: Cuadro No.113 (Tomo 2 2002 p1, numeral 4.7). POT 2002.

CENTRALIDADES URBANAS	CENTRALIDADES ZONALES
CENTRO URBANO – TACASUAN	CENTRALIDAD MOCARÍ
CENTRALIDAD MARGEN IZQUIERDA	CENTRALIDAD NOROCCIDENTAL
CENTRALIDAD VILLA OLIMPICA	CENTRALIDAD – RANCHO GRANDE – EL DORADO
CENTRALIDAD TERMI-ABASTOS	CENTRALIDAD –LA GRANJA-
	CENTRALIDAD MOGAMBO

**Tabla 14. Intervención sobre las centralidades 1º - 2º y 3er nivel.**

Fuente: Cuadro No.114 (Tomo 2 2002 p1, numeral 4.7). POT 2002.

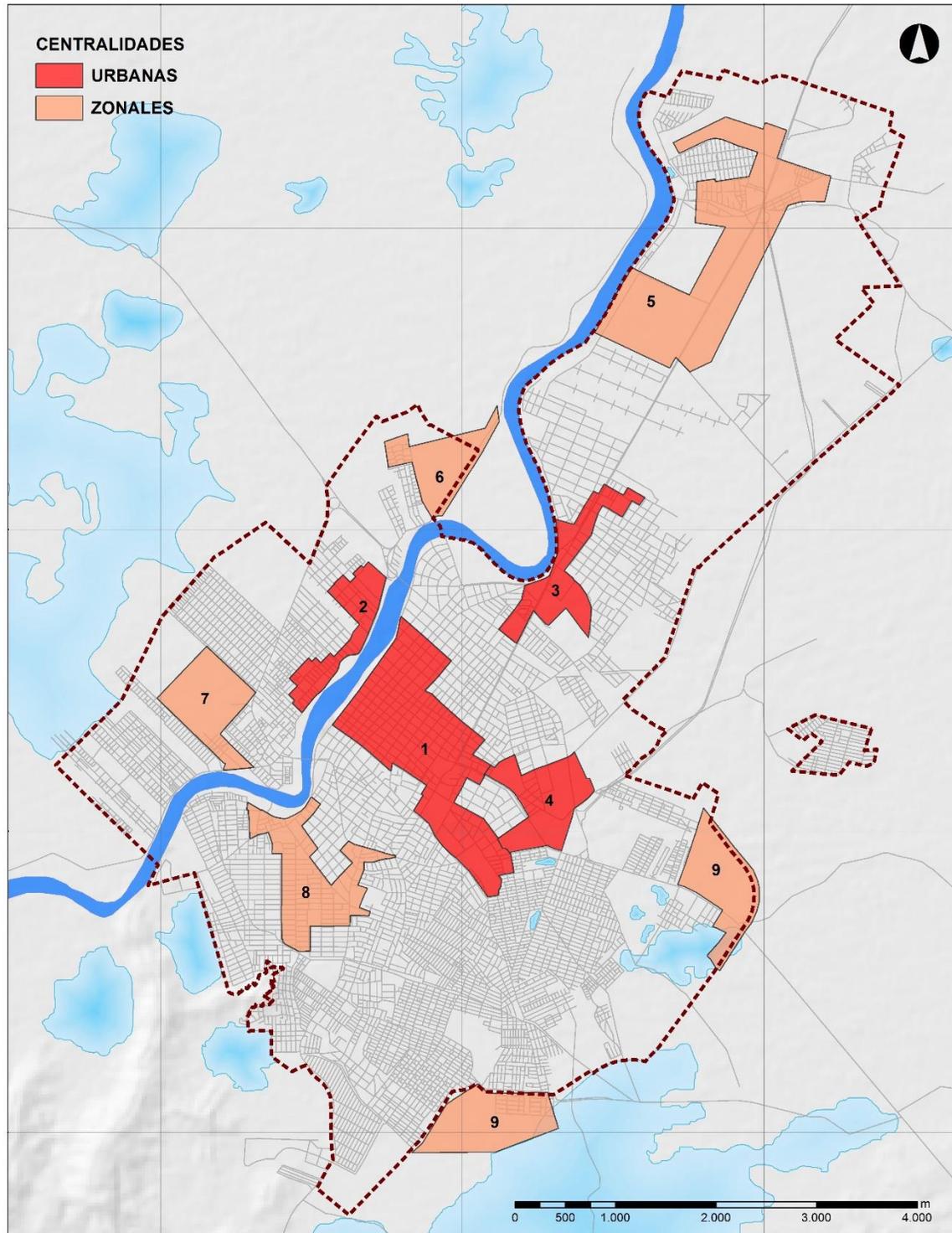
DENOMINACIÓN	JERARQUÍA	CLASIFICACIÓN	TIPO DE OPERACIÓN

1 CENTRO URBANO-TACASUAN	1er. Nivel	CENTRALIDAD EXISTENTE	REQUALIFICACIÓN RECONVERSIÓN
2 CENTRALIDAD MARGEN IZQUIERDA	1er. Nivel	A.N.C.	RECONVERSIÓN
3 CENTRALIDAD VILLA OLÍMPICA	1er. Nivel	CENTRALIDAD EXISTENTE	REQUALIFICACIÓN RECONVERSIÓN
4 CENTRALIDAD TERMIABASTOS	1er. Nivel	A.N.C.	NUEVA CENTRALIDAD URBANA
5 CENTRALIDAD MOCARÍ	2º Nivel	A.N.C.	NUEVA CENTRALIDAD ZONAL
6 CENTRALIDAD NOROCCIDENTAL	2º Nivel	A.N.C.	NUEVA CENTRALIDAD ZONAL
7 CENTRALIDAD RANCHO GRANDE	2º y 3º Nivel	A.N.C.	NUEVA CENTRALIDAD ZONAL
8 CENTRALIDAD LA GRANJA	2do. Nivel	CENTRALIDAD EXISTENTE	REQUALIFICACIÓN
9 CENTRALIDADES MOGAMBO	2º y 3º Nivel	A.N.C.	NUEVA CENTRALIDAD ZONAL

Se muestra a continuación gráfico de la información anterior, localizadas cada una de las centralidades en la ciudad de Montería, donde la mayoría son planteadas a desarrollar y las restantes son existentes.

### Gráfico 89. Centralidades urbanas y zonales.

Fuente: Elaboración propia, en base Cuadro No.113 y 114 (Tomo 2 2002 p1, numeral 4.7). POT 2002.



### 5.1.1 PRIORIDADES

El sistema de centralidades según (POT, 2002) le da preferencia a temas relacionados con la ciudad que van de la mano con el desarrollo de estas, tales de esos temas como los equipamientos que como lo afirma en el Art. 93, Art. 94 y Art. 190 (Acuerdo No.20) tendrán localización privilegiada en zonas de centralidad, integrándose a la oferta de servicios básicos y especializados, y a las distribuciones urbanas y para la escala zonal, la idea es potencializar las funciones de centralidades en zonas estratégicas dentro del tejido residencial. Todo esto con el fin de disminuir los desequilibrios urbanos, con dotaciones variadas que suplan las necesidades.

La creación de centros de equilibrio Norte-Sur, generando equilibrio con conexiones oriente- occidente, consolidando corredor metropolitano del río, sostenido en el Art. 175 (Acuerdo No.20). Para completar a las centralidades se necesita del sistema vial y del transporte público, que estos garanticen la movilidad en los sectores que tienen baja accesibilidad (Art. 235 y Art. 254 - Acuerdo No.20) y que de igual forma se mejoren los espacios públicos para el peatón, el ciudadano de a pie, activando la dinámica comercial. (Art. 191 - Acuerdo No.20).

De acuerdo a la articulación con el río Sinú como explica el Art. 173 (Acuerdo No.20) enunciando la inclusión de las centralidades en los proyectos de integración relacionados con el Río y sus desarrollos aledaños, de igual forma que las centralidades cuenten con estacionamientos, ofreciendo zonas dotadas con espacios para estas necesidades, como lo apoya en Art. 267 (Acuerdo No.20).

Todos estos temas relacionados directamente con centralidades que hacen que realmente cumplan y suplan las necesidades de los ciudadanos, como lo muestran en el gráfico a continuación,

**Gráfico 99. Prioridades de las centralidades.**

Fuente: Elaboración propia, en base a Acuerdo Nro. 20 POT-2002.



## 5.2 REVISIÓN 2010

Se revisó el acuerdo No. 29 donde reposan lo estipulado para la revisión del 2010 y dentro de lo que sobresale a temas de centralidades es lo a continuación, se contempló la dotación de equipamientos en la margen izquierda como lo enuncia en Art. 42 de (Acuerdo No. 29, 2010) "se construirán los siguientes equipamientos. Un Centro Comercial, Casa de Justicia, Villa Olímpica, CAES, Terminal de Transporte satélite, Plaza de Mercado, Hogares Infantiles, Estación de Bomberos y Megacolegio, Hospital y/o Clínica.

Esto con el fin de conformar un conjunto de equipamientos que dinamicen la funcionalidad de esta parte de la ciudad sin que dependa necesariamente del centro".

De esta dotación de equipamientos en la margen izquierda se empezó a construir sede de la Alcaldía, llamado Centro Integrado de Servicio al Ciudadano (CISC), como inicio de la anterior lista de equipamientos por edificar en la ciudad.

De igual forma que en corto tiempo tenían planteado formular el Plan Especial de Equipamientos en la ciudad de Montería, con el fin de consolidar las centralidades urbanas y fortalecer las centralidades contempladas en el proyecto de ciudades amables con el fin de descentralizar las actividades comerciales, financieras y de servicios del centro de la ciudad, este tema solo esta formulado, debido que hasta el momento no ha habido manifestación de algún plan aun.

### 5.3 SITUACIÓN ACTUAL

En los últimos años en la ciudad de Montería ha habido desarrollos significativos, que desde que se realizó el POT del 2002 hasta la fecha, 14 años después, más de una década, son representativos los cambios que ha tenido, nuevas infraestructuras, vías, equipamientos, servicios especializados, que hacen que las dinámicas urbanas varíen, en ese orden las centralidades también se alteran por relación directa con estas transformaciones.

Algunos de esos proyectos ejecutados de escala urbana son los siguientes: terminal de transporte intermunicipal, construcción de la central de abastos, construcción de la Vía paralela a la Circunvalar (Ranchos del Inat), puente vehicular sobre el Rio Sinú calle 41, internacionalización del Aeropuerto los garzones (actualmente en ejecución), parque lineal Ecológico Ronda del Sinú (margen derecha) (ejecutado y en estado de ampliación), plan arterial calle 41-temiabastos, puente a desnivel de la calle 29 con circunvalar.

Todos estos proyectos urbanos han mejorado el tráfico vehicular, ayudando a consolidar varias zonas de la ciudad, generar nuevas dinámicas comerciales, de empleo, también a ampliar cobertura de necesidades a las comunidades de cada sector y de igual manera a tener espacios públicos para el disfrute en general de todos los ciudadanos.

A continuación, veremos una tabla donde muestra un comparativo de las centralidades en dos momentos: cuando fueron propuestas (POT año 2002) y de cómo están ahora hoy en día, todo esto para ver la situación actual del estado en que se encuentran, estos datos son apoyados en aerofotografía reciente la ciudad de Montería (Año 2015).<sup>5</sup>

**Tabla 15. Intervenciones actuales.**

Fuente: Elaboración propia, en base a datos POT 2002 y aerofotografía reciente (Año 2015).

TIPO	#				OBSERVACIONES
------	---	--	--	--	---------------

<sup>5</sup> Ver anexos, ortofotografías de centralidades urbanas y centralidades zonales con equipamientos señalados de la ciudad de Montería.

		NOMBRE CENTRALIDAD	ESTADO AÑO 2002	ESTADO AÑO 2016	
URBANAS	1	CENTRO URBANO-TACASUAN	Centralidad existente	Centralidad estado consolidación.	en de Mejoras del Parque de la Ronda del Sinú y andenes del centro.
	2	CENTRALIDAD MARGEN IZQUIERDA	Área Nueva Centralidad	Centralidad estado desarrollo.	en de Está en construcción el Centro Integrado de Servicio al Ciudadano (CISC) que será sede de la Alcaldía.
	3	CENTRALIDAD VILLA OLÍMPICA	Centralidad existente	Centralidad estado consolidación.	en de Mejoras del Estadio de beisbol 18 de Junio, puente peatonal asilo, mejoras de vías aledañas.
	4	CENTRALIDAD TERMIABASTOS	Área Nueva Centralidad	Centralidad estado consolidación.	en de Se construyó la terminal, central de abasto y soluciones viales calle 41.
ZONALES	5	CENTRALIDAD MOCARÍ	Área Nueva Centralidad	Centralidad estado desarrollo.	en de Falta completar con otros usos, pues sobresale solo el educativo.
	6	CENTRALIDAD NOROCCIDENTAL	Área Nueva Centralidad	Ningún avance.	No hay desarrollos urbanos en esta zona aún.
	7	CENTRALIDAD RANCHO GRANDE	Área Nueva Centralidad	Ningún avance.	Inicios de desarrollos residenciales, sin ningún equipamiento aún.
	8	CENTRALIDAD LA GRANJA	Centralidad existente	Centralidad estado consolidación.	en de Mejoras viales, comercio fortaleció, y espacios públicos adecuados.
	9	CENTRALIDADES MOGAMBO	Área Nueva Centralidad	Ningún avance.	No ha habido cambios, solo se sitúa unos de los cementerios de la ciudad.

De las nueve centralidades, entre existentes y propuestas del POT 2002, señaladas en el estudio, se puede hacer un balance en qué estado están a la fecha, de acuerdo a lo que nos muestra la anterior tabla.

En el año 2002 habían tres (3) centralidades existentes y seis (6) centralidades de nueva áreas propuestas, hoy en día se encuentran de la siguiente manera: de las tres ya existentes, actualmente se hallan en estado de consolidación, mejorando sus espacios y servicios ofrecidos; en el caso de las seis restantes en área de nueva centralidad, tres se encuentran ya en desarrollo y consolidación, respectivamente: C. Mocarí, C. Margen Izquierda y C. Termiabasto.

En las tres (3) restantes no habido ningún avance evidente, pues en unas no hay desarrollos residenciales aún o no ha habido cambios representativos, estas tres centralidades son Noroccidental, Rancho Grande y Mogambo.

En recuento de todas las nueve (9) centralidades, las urbanas que son cuatro (4) ya están en consolidación y de las centralidades zonales que son las cinco (5) restantes, ya dos (2) de estas están en operación, una (1) en consolidación y la otra en desarrollo. Las tres (3) restantes aún están propuestas.

## 6 BIBLIOGRAFÍA

#20, A. (s.f.).

29, A. (2010). *Acuerdo No. 29*. Montería.

Banco Mundial . (205). *Proyecciones de Población 2020*. Bogota.

EPYPSA. (2011). *Definición de la solución de transporte multimodal para el desarrollo de los departamentos del Meta, Casanare y Vichada*. Bogota.

IGAC. (2010). *GEPOGHRAFA COLOMIA*.

POT. (2002). *POT*. Montería.

- Aerofotografía reciente (Año 2015).

- Datos de licencias urbanas suministradas por las dos curadurías de la ciudad de Montería.

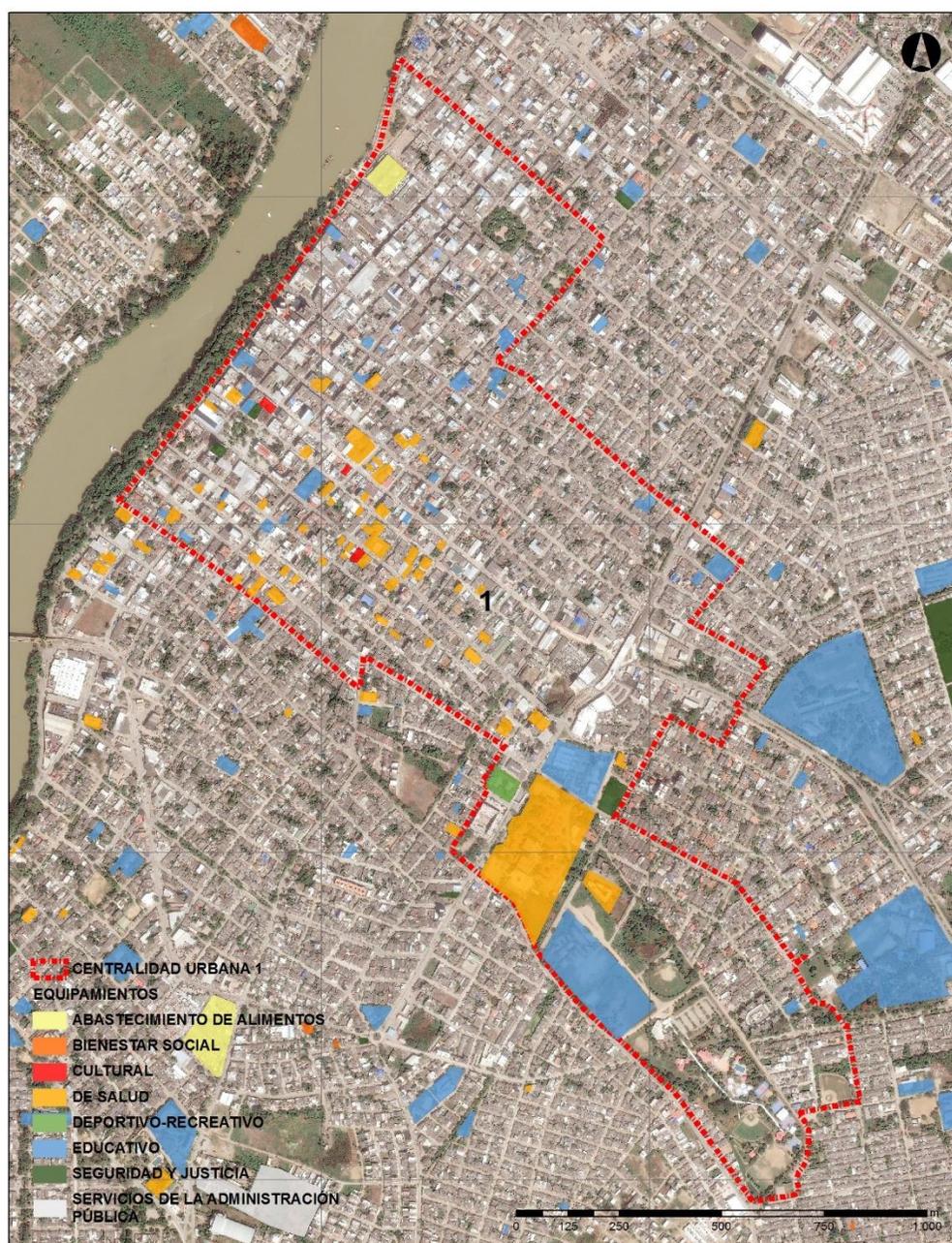
## 7 ANEXOS

### 7.1 CENTRALIDADES URBANAS

#### 7.1.1 CENTRO URBANO-TACASUAN

**Gráfico 109. Centralidad No. 1.**

Fuente: Elaboración propia, en base a aerofotografía reciente (Año 2015).



## 7.1.2 C. MARGEN IZQUIERDA

**Gráfico 119. Centralidad No. 2.**

Fuente: Elaboración propia, en base a aerofotografía reciente (Año 2015).



### 7.1.3 C. VILLA OLÍMPICA

**Gráfico 129. Centralidad No. 3.**

Fuente: Elaboración propia, en base a aerofotografía reciente (Año 2015).



### 7.1.4 C. TERMIABASTOS

**Gráfico 139. Centralidad No. 4.**

Fuente: Elaboración propia, en base a aerofotografía reciente (Año 2015).

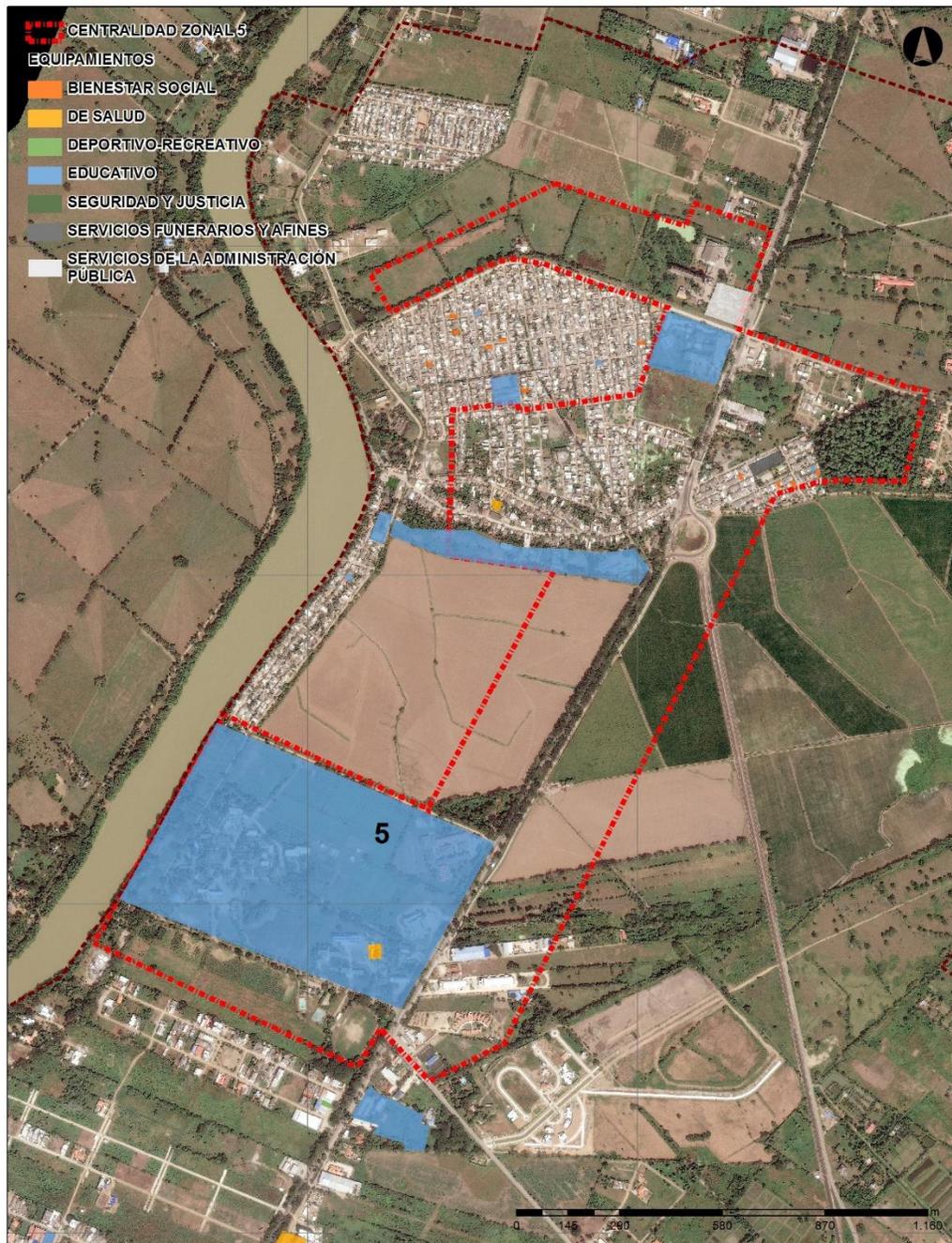


## 7.2 CENTRALIDADES ZONALES

### 7.2.1 C. MOCARÍ

**Gráfico 149. Centralidad No. 5.**

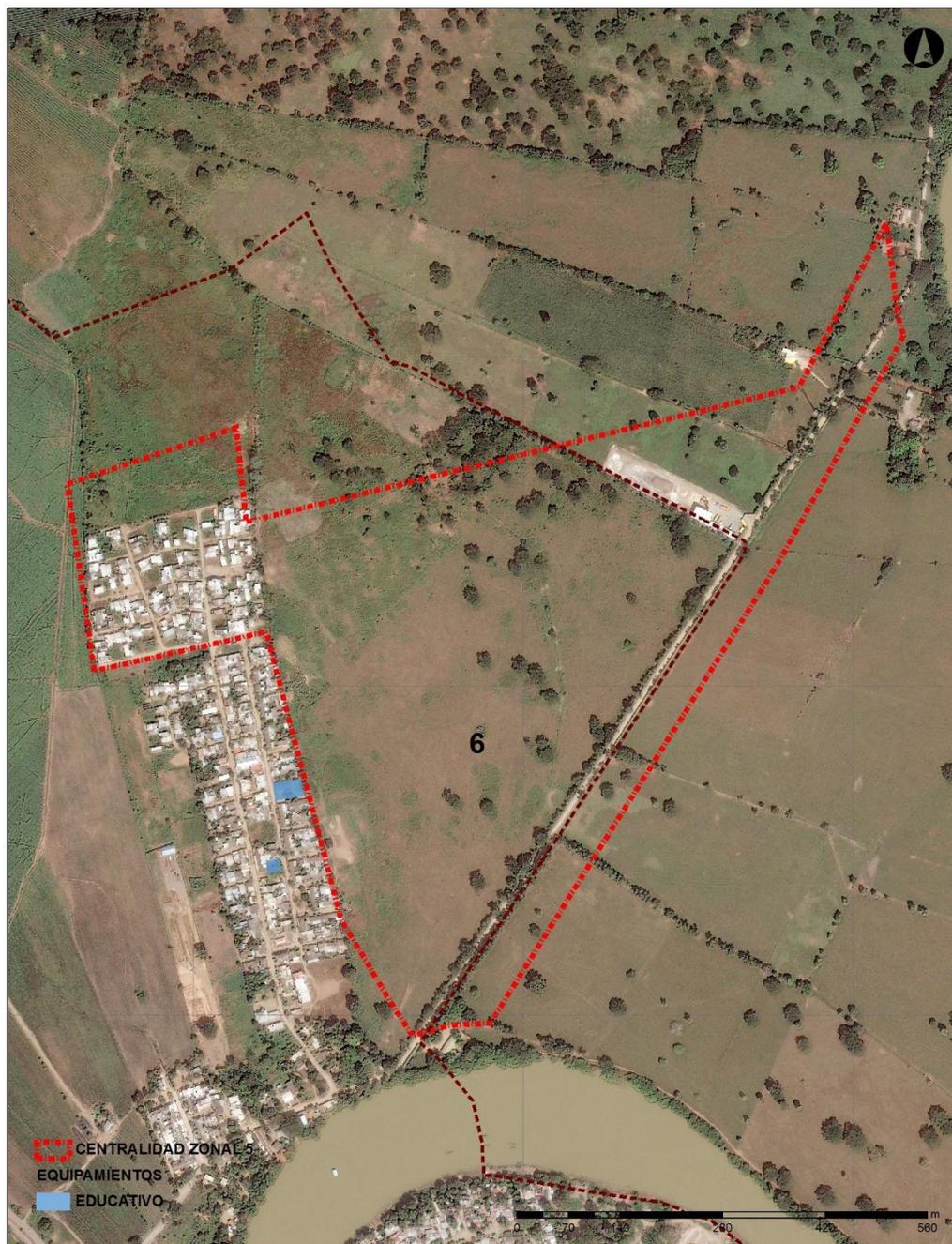
Fuente: Elaboración propia, en base a aerofotografía reciente (Año 2015).



## 7.2.2 C. NOROCCIDENTAL

**Gráfico 159. Centralidad No. 6.**

Fuente: Elaboración propia, en base a aerofotografía reciente (Año 2015).



### 7.2.3 C. RANCHO GRANDE

**Gráfico 169. Centralidad No. 7.**

Fuente: Elaboración propia, en base a aerofotografía reciente (Año 2015).



## 7.2.4 C. LA GRANJA

**Gráfico 179. Centralidad No. 8.**

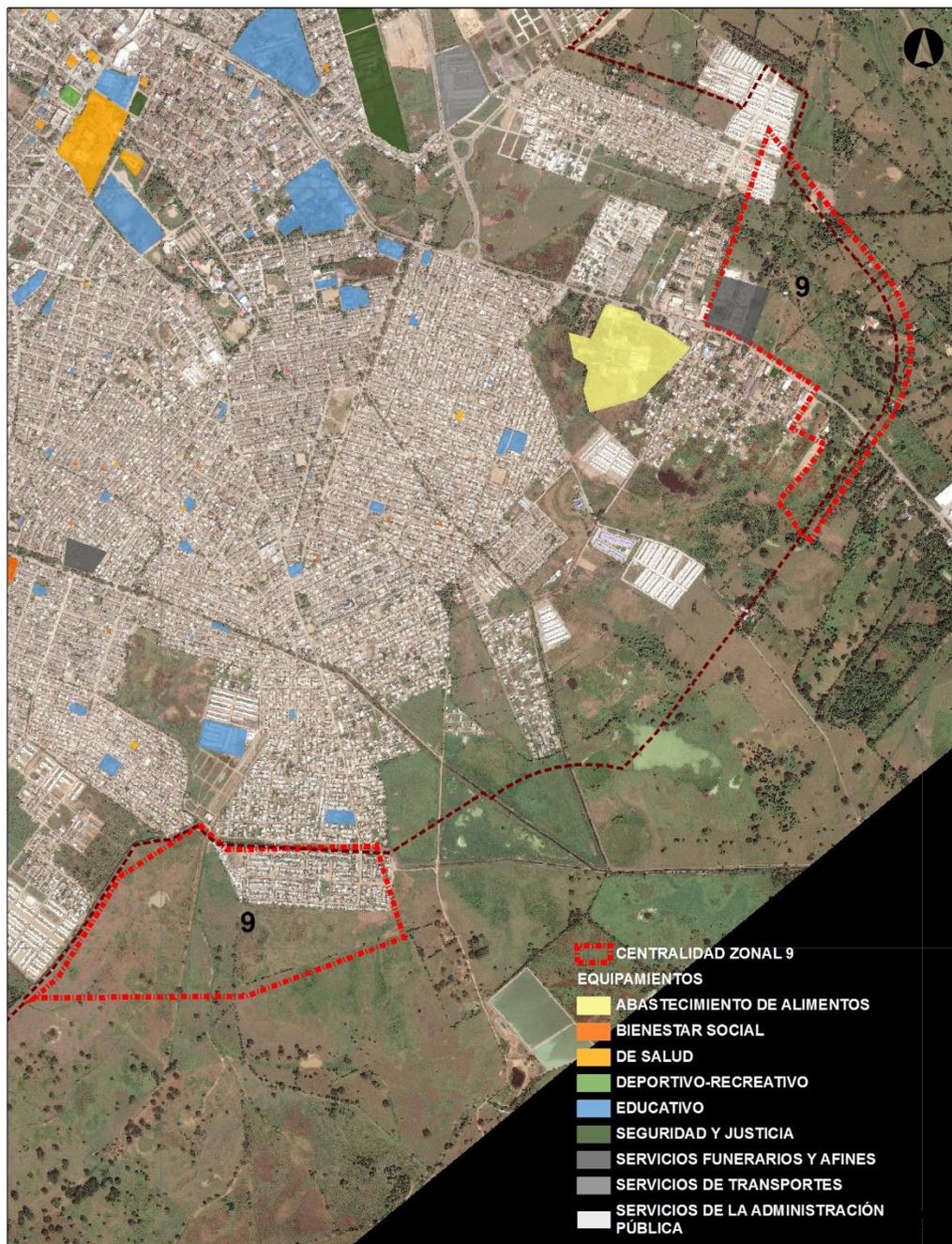
Fuente: Elaboración propia, en base a aerofotografía reciente (Año 2015).



### 7.2.5 C. MOGAMBO

**Gráfico 189. Centralidad No. 9.**

Fuente: Elaboración propia, en base a aerofotografía reciente (Año 2015).



### Gráfico 199. Centralidad No. 9 Parte 1.

Fuente: Elaboración propia, en base a aerofotografía reciente (Año 2015).



### Gráfico 209. Centralidad No. 9 Parte 2.

Fuente: Elaboración propia, en base a aerofotografía reciente (Año 2015).

