ÍNDICE							
Categoría	**Número de Documento**	**Fecha**	**Descripción**	**Observacion**	**Tomo**	**N° de Folio Inicio**	**N° de Folio Final**
Consultoría carpetas Ambiental			CONTINUACIÓN POT DTS		15	2801	2968
Consultoría carpetas Ambiental			Anexo información CVS Actos adm		15	2969	3000

CONTINUACIÓN POT DTS

usuarios garantizando su confort y seguridad. Para afianzar esta conectividad, se contemplan diferentes tipologías de ciclorrutas de la siguiente manera:

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

Tabla 17. Tipo de Ciclo-rutas

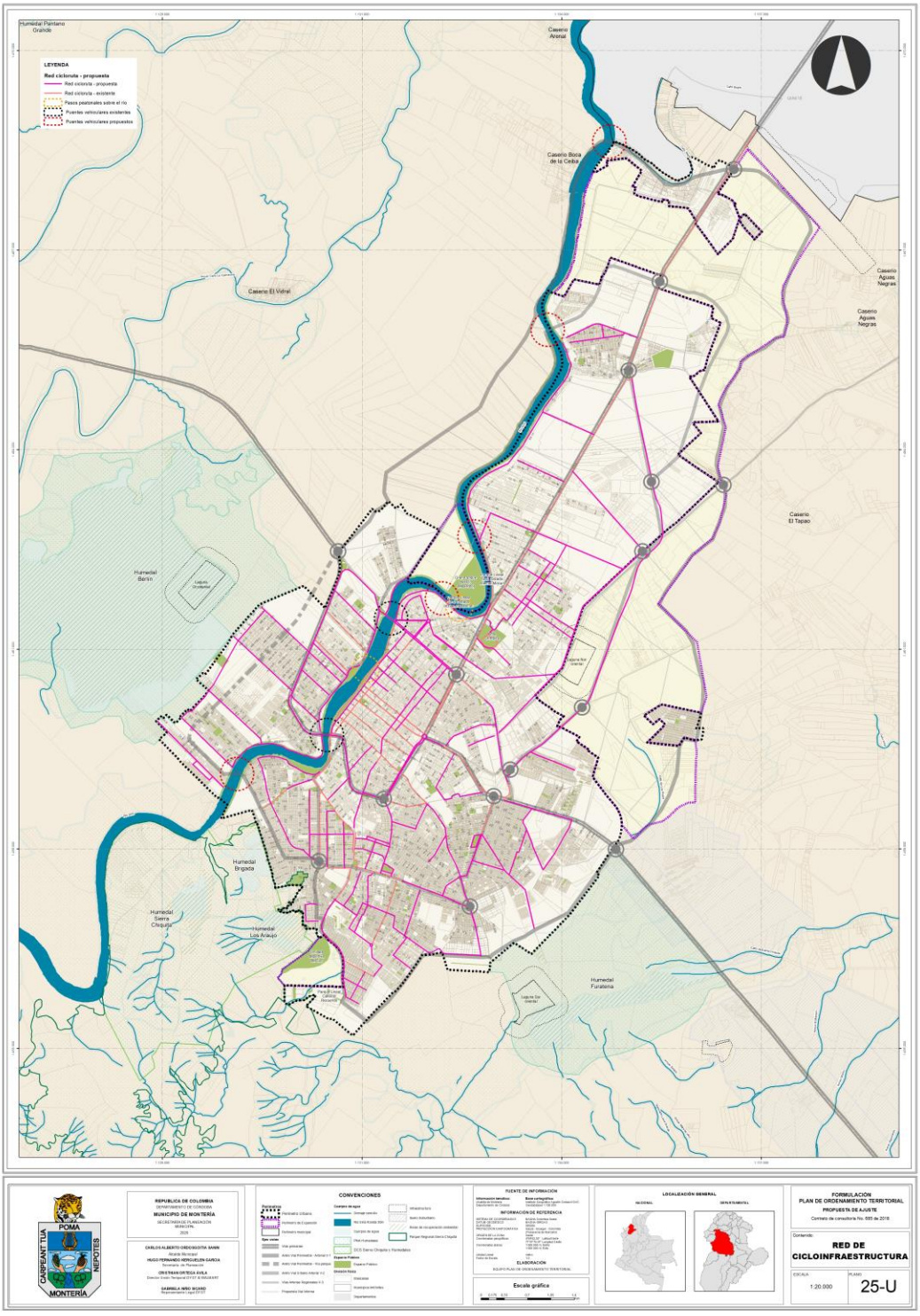
Tipo de Ciclo-ruta	Descripción
Calzada	Se ubica al costado de la vía y está separado por tachones
Andén	Se Ubica a la misma Altura de los andenes y está separados de los peatones
Estructura Ecológica	SE ubica adyacente a las rodas de los ríos
Alameda	Se ubica en zonas verdes y espacios públicos.

Fuente: estudio Steer and Davis del año 2015

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

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

Plano 6. Propuesta Red de Cicloinfraestructura



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

1.1.3.2.3 Reservas viales

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

1.1.3.2.3.1 Determinación de las áreas de reserva

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

Previo a la obtención de la licencia respectiva se deberá adelantar trámite de actualización de plano topográfico ante la entidad competente.

1.1.3.2.3.2 Normas aplicables para los predios en zonas de reserva

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

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

1.1.3.2.3.3 Suelo en zonas de reserva para mitigación de impactos.

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

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

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

1.1.3.3 **Subsistema de Transporte**

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

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

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

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

Tabla 18. Parámetros operacionales rutas actuales

Ruta	Nombre	Tipo de Veh.	Long. (km)	Cant. Vehículos HP	Cant. Vehículos HV	T.Vuelta	Intervalo Despacho HP	Intervalo Despacho HV
1	SANTANDER	Buseta	37.9	24	15	1:58:00	5	8
2	Pradera Pasatiempo	Buseta	25.3	17	11	1:25:00	5	8
3	Santa Fe	Buseta	16.6	8	7	1:20:00	10	12
4	Km15	Buseta	35.3	9	6	1:10:00	8	12
5	Km30	Buseta		1	1	2:27:00	148	148
6	Santa Lucia	Buseta	50.3	4	4	1:40:00	30	30
7	Tambo	Buseta	29.8	14	10	1:34:00	7	10
8	Dorado	Buseta	21.2	14	9	1:10:00	5	8
9	MOGAMBO 24 – CASTELLANA	Buseta	24.8	11	10	1:49:00	10	12
10	Mogambo 22	Buseta	26.2	20	13	1:37:00	5	8
11	PANZENÚ	Buseta	29.3	21	13	1:42:00	5	8
12	Aeropuerto	Buseta	31.4	1	1	1:20:00	85	85
13	Pradera Mercasur	Buseta	27	10	8	1:54:00	12	16
14	Pradera 27	Buseta	22.7	7	5	1:15:00	12	16
15	Pradero 27 - Garzones	Buseta	31.8	9	7	1:42:00	12	16
16	Pradera Express	Buseta	21.1	5	5	0:57:00	12	12
17	Furatena 24	Microbus	22.2	13	10	1:57:00	9	12

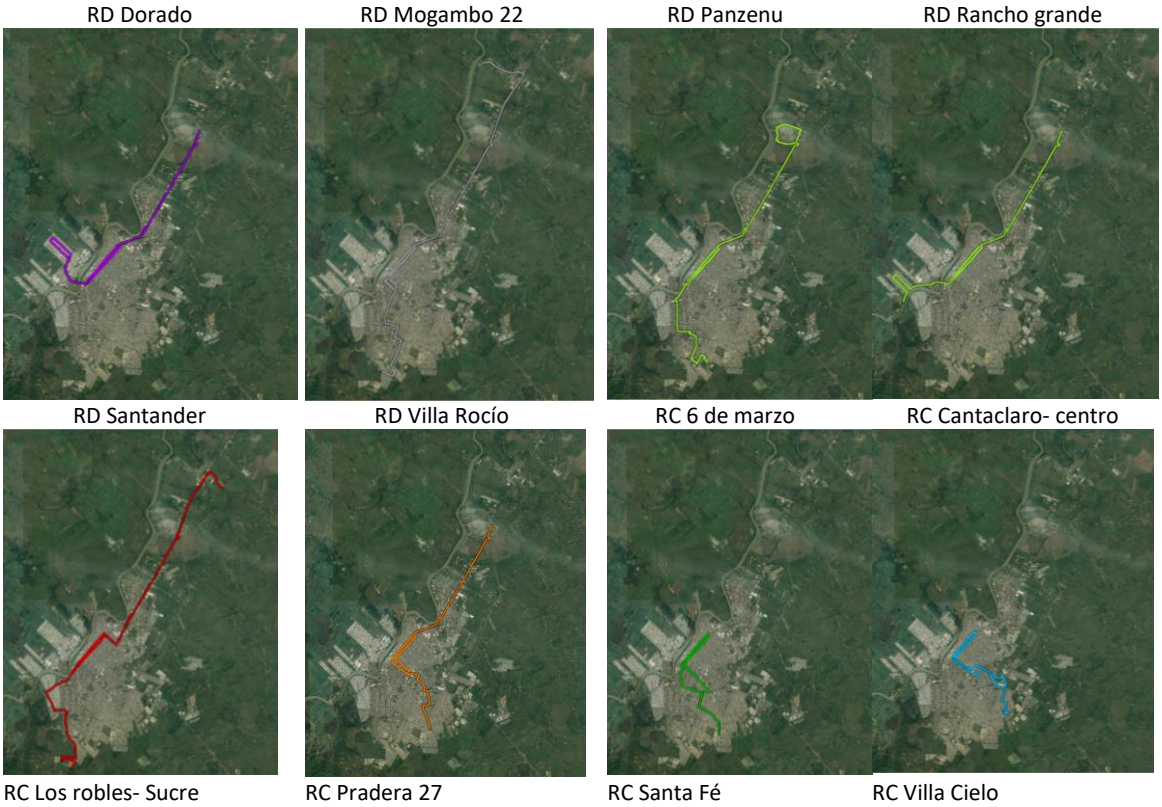
18	Cantaclaro Villa Cielo	Microbus	29.7	19	13	1:50:00	6	9
19	6 de marzo	Buseta	24	12	8	1:20:00	7	10
20	Rancho Grande	Buseta	23.6	13	9	1:18:00	6	9
21	Sabanal	Buseta	33.5	1	1	2:14:00	150	150
22	Vallejo Tambo	Microbus	9.23	7	5	0:37:00	6	9
23	Jaraquiel	Microbus	25	1	1	0:57:00	60	60

Fuente: Montería Amable.

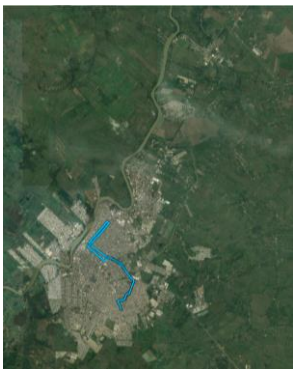
La Propuesta de Transporte público retoma los estudios y las rutas propuestas por el SETP (Sistema Estratégico de Transporte Público) que se encuentra en implementación por parte del Programa Montería Amable, incluye la rehabilitación, mantenimiento de corredores y andenes, así como la construcción de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

RD: Ruta Directa
RC: Ruta al Centro
RE: Ruta Expresa
RR: Ruta Rural

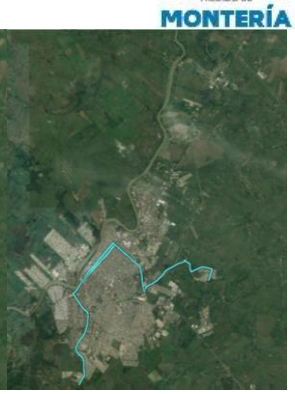
Figura 10. **Rutas Propuestas de Transporte Público**




RC El recreo- Centro


RC Villa Jimenez- centro

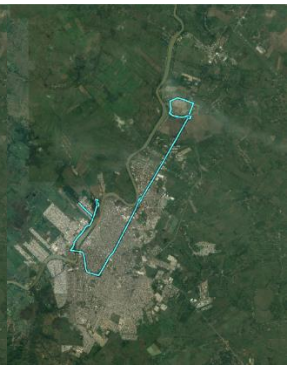

RE Cantaclaro – UPB


RE Tambo


RR Aeropuerto




RR KM 15




RR Sabanal – Volado

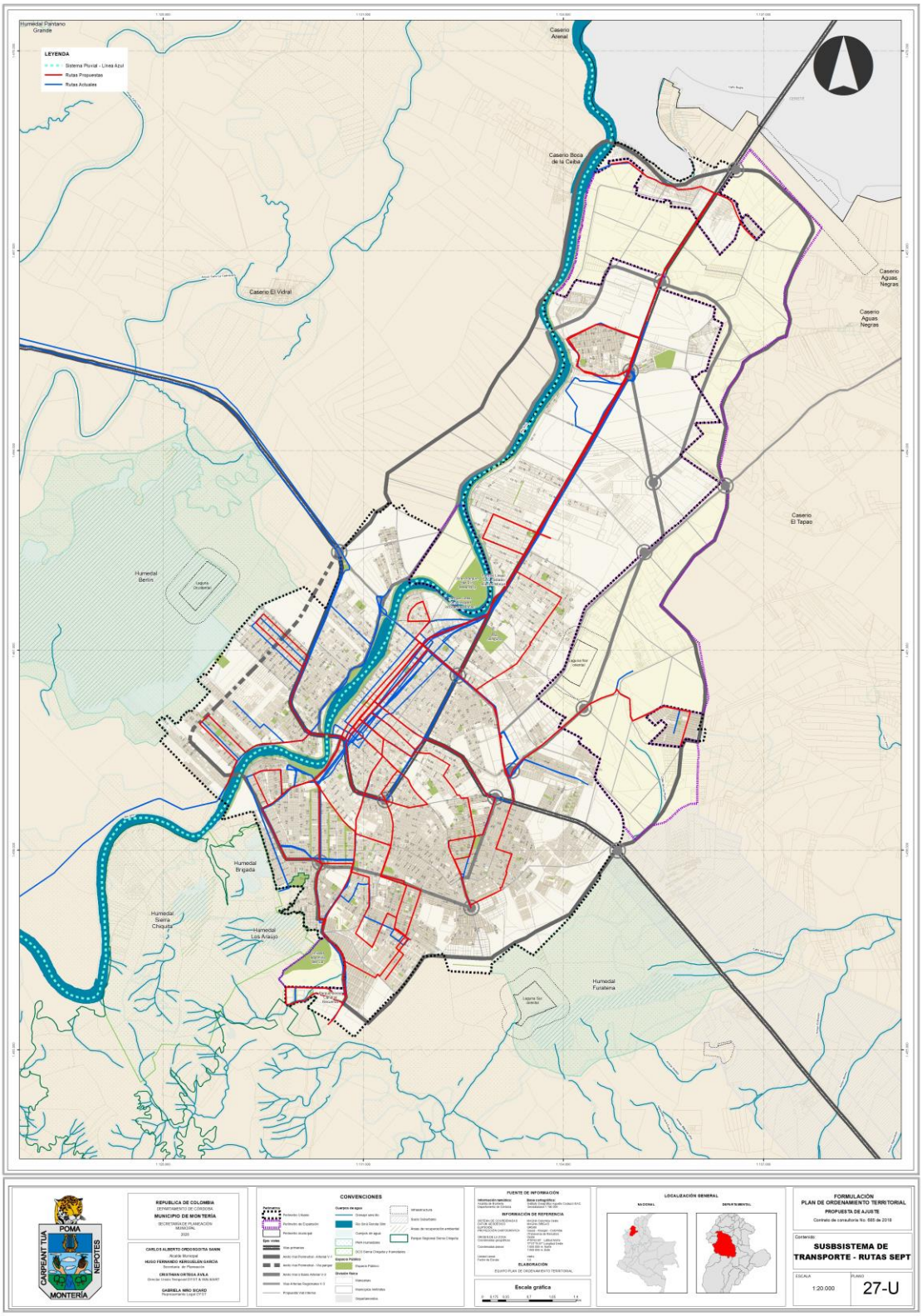

RR Santa Lucia





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

Plano 7. Propuesta del Sistema de Transporte Público del SETP



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

1.1.3.4 Componentes del Subsistema de Transporte

1. Sistema Estratégico de Transporte de Pasajeros – SETP. Comprende el conjunto de acciones para la articulación, vinculación y operación integrada de los diferentes modos de transporte público. La estructura del SETP establece que la adquisición, operación, mantenimiento y dotación de equipos se realizarán a través del sector privado, mientras que el sector público realiza la inversión en infraestructura y tendrá a su cargo la planificación, regulación y control del sistema.

2. Sistema de transporte alternativo. Hace referencia a otras opciones de transporte que se pueden elegir como medios alternativos, entre las que se cuentan la bicicleta y buses de nuevas tecnologías. Estas deberán circular por un carril exclusivo entre el Centro Histórico y en el Nuevo Centro Administrativo que se viene desarrollando en el borde Occidental del municipio.

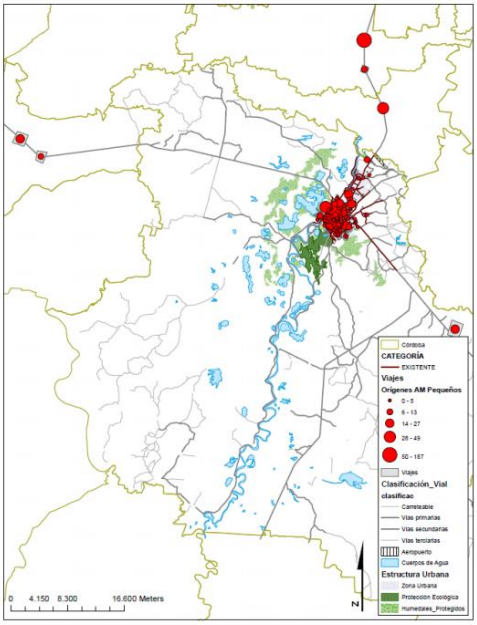
3. **Transporte de carga y logística.** Es el encargado de distribuir los productos al alcance de los consumidores. Se deben realizar estudios particulares que identifiquen los puntos generadores y atractores de carga, así como los corredores viales por donde se transportan la carga en la ciudad. De esta manera se podrán vincular los corredores de acceso y circulación de carga con los centros de logística de la ciudad y de estos con la región y el país en general.

1.1.3.4.1.1 Red de transporte de carga y mercancías

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

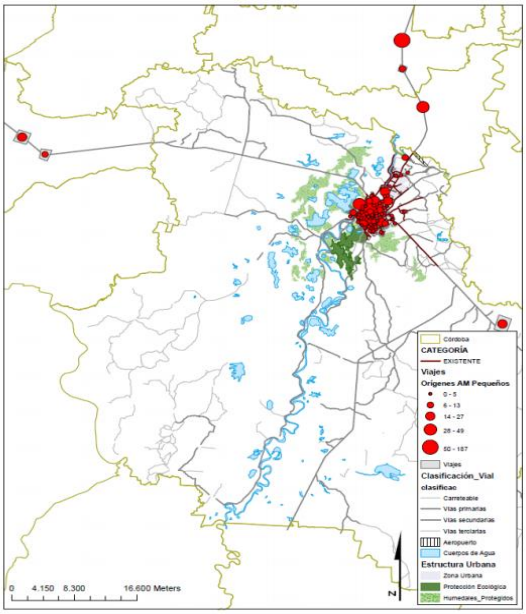
- Lineamientos a tener en cuenta para la realización del estudio de carga en la ciudad.
  - Determinar los sitios atractores y generadores de la carga en la ciudad.
  - Determinar cuáles son los corredores por donde circulan los vehículos de carga en la ciudad.
  - Definir el tipo de carga que llega y sale se la ciudad y determinar volúmenes y frecuencias.
- Lineamientos para el transporte de Carga y la logística de carga y mercancías.
  - Realizar un estudio que identifique los sitios con mayor actividad logística, así como los corredores de mayor circulación de la carga en la ciudad.
  - Como conclusión del estudio se debe determinar los sitios donde se deben generar los terminales logísticos de carga, así como los corredores logísticos de carga.

Figura 11. **viajes de transporte de carga en vehículos pequeños**



Fuente: Steer Davis (2013)

Figura 12. **viajes de transporte de carga en vehículos pequeños**



Fuente: Steer Davis (2013)

1.1.3.5 **Lineamientos a tener en cuenta para la realización del estudio de carga.**

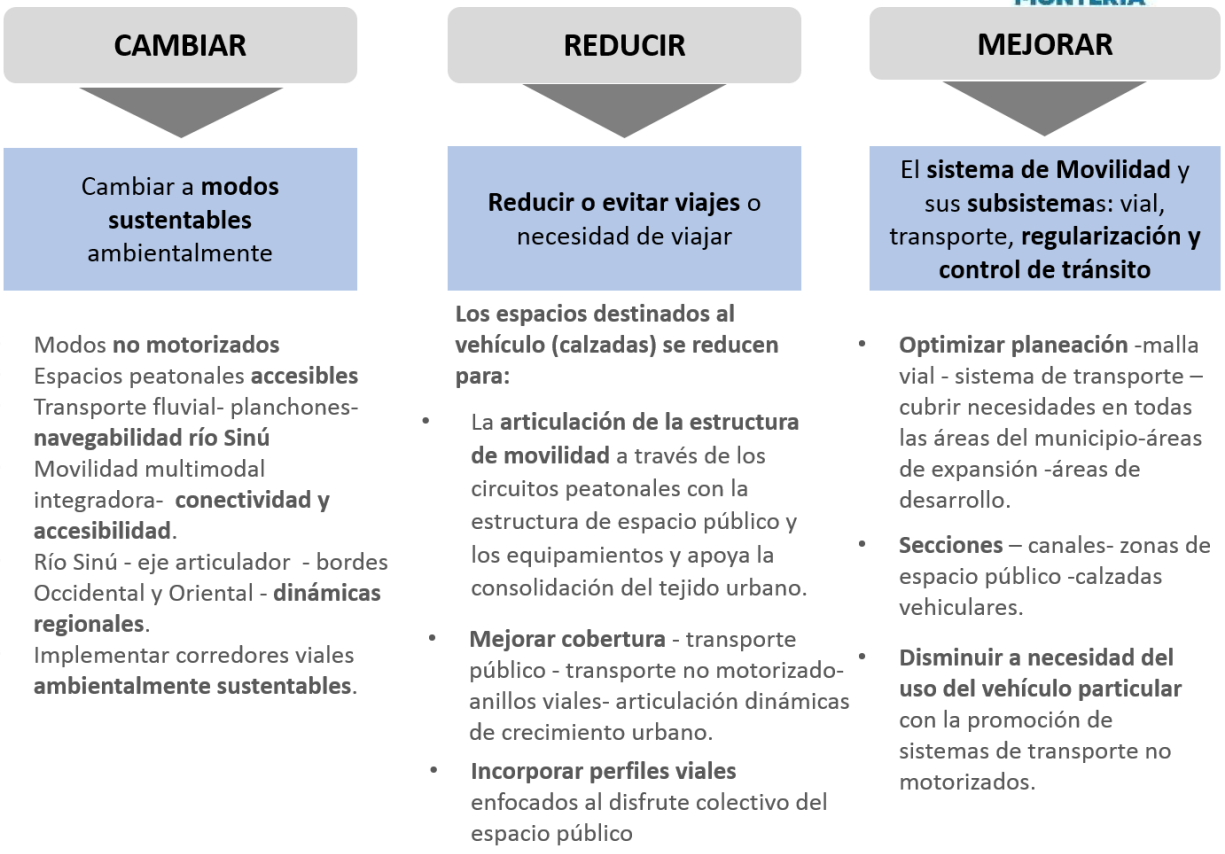
Se deberán tener en cuenta los siguientes lineamientos para la realización de estudios de carga en la ciudad:

1. Determinar los sitios atractores y generadores de la carga en la ciudad.
2. Determinar cuáles son los corredores por donde circulan los vehículos de carga en la ciudad.
3. Definir el tipo de carga que llega y sale se la ciudad y determinar volúmenes y frecuencias.

Movilidad Sostenible

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

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



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

Figura 13. **Pirámide del Sistema de Movilidad**



- **Uso de Tecnologías Limpias en el SETP**

El Sistema Estratégico de Transporte de Pasajeros deberá implementar el uso de tecnologías limpias en su parque automotor, con el objeto de reducir las emisiones de CO_2 y demás contaminantes y de minimizar el consumo de combustible y energía.

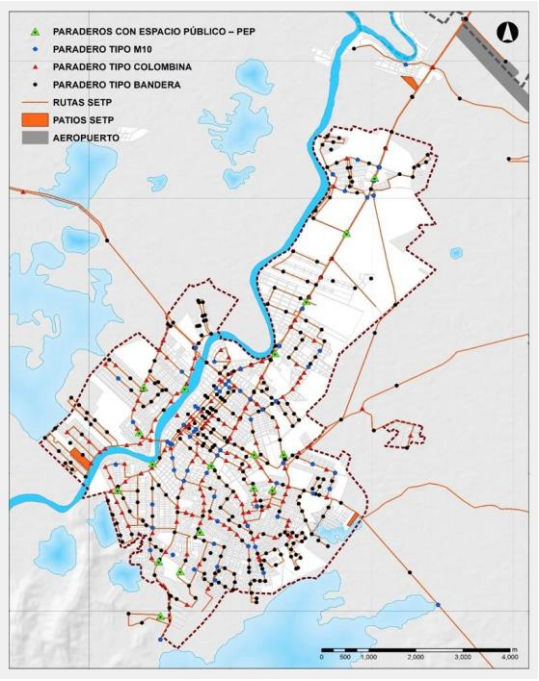
En estudios realizados por el BID con 17 buses en un tiempo de 30 horas continuas de trabajo en ciudades como Santiago, Río de Janeiro, Bogotá y Sao Paulo, se llega a la conclusión que con el uso de buses híbridos se puede alcanzar una reducción del 26 % menos de emisiones de CO_2 que las tecnologías diésel estándar. La reducción de demás contaminantes del aire varía entre el 62% y el 80%. Es de anotar que los buses eléctricos de baterías no se incluyen no producen emisiones directas.

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

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

1.1.3.5.1.1 Equipamientos de Transporte

Figura 14. **Equipamientos de transporte**



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

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

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

1.1.3.6 Subsistema de Control y Regulación del Tránsito.

1.1.3.6.1 Definición

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

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

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

1.1.3.6.2 Señalización Vertical y Horizontal:

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

1.1.3.6.3 Semaforización.

Se deberá instalar una central semafórica a través de la cual se tenga comunicación permanente con las intersecciones semafóricas en operación, las cuales deben contar con equipos de última tecnología. La implementación de nuevas intersecciones debe contar con un proceso de priorización de acuerdo a las directrices del Plan de Movilidad y enfocadas a facilitar la implementación y operación de los proyectos de transporte a desarrollar.

1.1.3.7 Normas aplicables al sistema de movilidad

- La provisión de estacionamientos para usos urbanos debe acoger lineamientos de la política de movilidad y desarrollo sostenible, y la implementación del SETP.

- Solo se permite el estacionamiento de vehículos en vías locales, definidas y señalizadas por el Plan Maestro de Estacionamiento (Acuerdo 030 de 2017) o las normas que lo modifiquen. Las zonas de estacionamiento en vía no pierden su carácter de espacio público y no generan derechos para los particulares cuando reciban autorización temporal de la administración para recaudar cobros por el estacionamiento vehicular.

- En los predios que hacen parte de la red de estacionamientos públicos, se deberá garantizar que la operación para el ingreso no producirá filas de vehículos sobre las vías públicas en las horas de más alta demanda, , lo cual será controlado por la autoridad competente, para lo cual recurrirá a las acciones de control policivo, así como al establecimiento de convenios con los propietarios tenedores o administradores de dichos predios para la instalación de elementos tecnológicos de control que garanticen esta condición.
- Las zonas para la construcción de estacionamientos de alta capacidad, en sótano y en altura en áreas de influencia de los puntos de integración del sistema estratégico de transporte de pasajeros- SETP, serán definidas por parte de la autoridad competente, como parte de la red de intercambiadores modales.

- Se debe garantizar la habilitación de estacionamientos para bicicletas y para el transporte alternativo en todas las infraestructuras de la red de intercambiadores modales del Sistema Estratégico de Transporte de Pasajeros –SETP- y en la red de cicloinfraestructura de la ciudad. Los estacionamientos tendrán una dimensión de 70x70 y se podrán localizar según lo expuesto por el Plan Maestro de Estacionamiento o Acuerdo 030 de 2017 o la norma que lo modifique.

- En vías colectoras y locales, se podrán incorporar cicloinfraestructura o carriles para biciusuarios a partir de los estudios y diseños correspondientes.

- La adopción de corredores de malla vial arterial la realizará la administración distrital una vez se realicen estudios técnicos que incluyan valoraciones sobre aspectos ambientales, urbanísticos, prediales, geotécnicos, estructurales, económicos, de patrimonio cultural, social, de movilidad y de redes que soporten la modificación.

- La administración municipal adoptará las zonas de reserva de los corredores de malla vial arterial y malla vial colectora propuestos en el preste Plan una vez realice los estudios que precisen la localización del trazado vial. Además, precisará el instrumento que permita la adquisición de este suelo.

- En el proceso de formulación de instrumentos de planificación derivada y complementaria contenidos en el presente plan, la administración municipal realizará un análisis de movilidad con base en la información que se establezca, y definirá las obligaciones urbanísticas y acciones de mitigación sobre el sistema el movilidad y el sistema de espacio público construido, además de su respectivo cronograma de ejecución, que serán exigibles a los interesados previo a la aprobación de dichos instrumentos.

- La administración municipal realizará los estudios específicos para integrar en la distribución de las secciones trnsversales de la vía garantizando la operatividad y funcionalidad de los diferentes modos de transporte que confluyen al tramo vial. Transporte No Peatones, motorizado, Transporte Público, Transporte de carga y Transporte Privado.

- Todo proceso de urbanización debe garantizar la continuidad de la Malla Vial arterial y colectora construida o propuesta en los sectores aledaños. La malla vial local deberá conectarse con la malla vial colectora o Arterial, aun cuando no tenga continuidad al otro costado de dichas vías.

- Los componentes del subsistema vial tales como los separadores de vías vehiculares y áreas de control ambiental, deberán propender por el establecimiento de coberturas vegetales y por la permeabilización de sus elementos, a través de técnicas o tecnologías que permitan la retención y amortiguación de la escorrentía superficial. Las zonas endurecidas deberán incorporar materiales con altos coeficientes de reflectancia.

1.1.3.8 Acciones de Mitigación de Impactos

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

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

1.1.3.9 Programas y proyectos

Tabla 19. Programas y Proyectos del sistema de movilidad

Programa	Proyectos		C	M	L
1. Movilidad integrada: La ciudad debe disponer de una infraestructura adecuada de tal manera que la movilidad se dé mediante la integración de modos de transporte de manera efectiva y que promueva una visión de planificación regional de los desplazamientos de las personas y mercancías.	Ampliación de la terminal vial de pasajeros.			M	
	Actualización del Plan Maestro de Movilidad de la ciudad, integrando los diferentes medios de transporte y proyectando su desarrollo en el mediano y largo plazo, de conformidad con lo establecido en este POT.		C		
	Elaboración de estudios técnicos para precisar y adoptar las zonas de reserva que requiere la construcción y ampliación de la malla vial arterial.		C	M	
	Extensión del SETP - Sistema Estratégico de Transporte Público, de conformidad con la consolidación de la malla vial arterial que aquí se propone, en función de los procesos de crecimiento urbano que se consoliden a partir de la aplicación de los instrumentos de planificación.		C	M	
2. Movilidad eficiente: Los sistemas de transporte de la ciudad deben ofrecer costos y tiempos de viaje razonables y equitativos para la población y sus visitantes. El transporte público deberá ofrecer el servicio más eficiente de la ciudad. Los sistemas de transporte deben reforzar políticas de ordenamiento y ocupación el territorio.	Definición detallada de las zonas de reserva para ampliar y adecuar de manera progresiva la infraestructura vial que da soporte a la oferta de rutas de transporte en la ciudad.		C		
	Culminación de la construcción de la infraestructura necesaria para el SETP (vías, intersecciones y equipamientos) con el fin de poner en marcha en su totalidad el SETP y garantizar recursos para el mantenimiento de esta infraestructura. El desarrollo de estos proyectos debe estar en mercados bajo los lineamientos de Desarrollo Orientado por el Transporte Sustentable.		C	M	

	Realización de estudios específicos para organizar el transporte de carga y la logística de carga en el municipio que incluye adoptar medidas para la regulación del transporte de carga, tales como medidas político-administrativas, medidas operativas de logística y ejecución de obras prioritarias.		C	M	
3. Movilidad accesible: La ciudad buscará que la movilidad sea incluyente; es decir que acceder a los modos de transporte sea un proceso sencillo y que por el contrario sea extraño la dificultad de acceder a ellos. De esta forma, se debe garantizar la accesibilidad de toda la población, incluyendo la población en condición de discapacidad a todos los modos de transporte.	Construcción de los pasos elevados para transporte no motorizado sobre el Río Sinú.		C	M	
4. Movilidad ambientalmente sostenible: Se buscará que la movilidad genere los menores efectos sobre el ambiente natural; que los desarrollos de infraestructura respeten los sectores protegidos y ayuden a delimitar las áreas de desarrollo urbano y que los vehículos produzcan las menores emisiones y ruido posible.	Conexión del circuito de cicloinfraestructura e implementación de bici-carriles para conformar una red articulada y continua para los usuarios de bicicleta.		C	M	
	Desarrollo de los estudios técnicos para Implementar e integrar tarifaria y operacionalmente, al SETP con un sistema de transporte alternativo para Bicicletas Públicas y Bici Taxi eléctrico. Incluye la adecuación de mobiliario y la red Bici correspondiente.		C		
	Definición y diseño para la Zona Central y las centralidades bajo el esquema de Urbanismo Ecológico, las Supermanzanas asociadas a las intervenciones priorizadas de espacio público.		C	M	
Movilidad segura: Los índices de accidentalidad y siniestralidad asociados con la movilidad deben ser monitoreados y propender por su reducción mediante planes y proyectos impulsados desde la administración municipal.	Implementación de nuevas intersecciones de acuerdo con las directrices del plan de movilidad, enfocadas a facilitar la implementación y operación de los proyectos de transporte a desarrollar.		C	M	
	Elaboración de inventario georreferenciación de la señalización vertical y horizontal.		C		
	Implementación del Plan Local de Seguridad Vial del municipio.		C		

Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

1.1.4 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

1.1.4.1 Sistema de Acueducto

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

Instalaciones de acueducto:

- Plantas de Tratamiento de Agua Potable
  Siete plantas de potabilización de agua (Sierra Chiquita Vieja y Sierra Chiquita Nueva), una en la margen izquierda (Los Campanos), otras dos en el norte de la ciudad (Iguanas I e Iguanas II), otra en el barrio Mocari-(Mocari) y en el corregimiento Los Garzones (Garzones). A continuación, se muestra un resumen de las capacidades de las PTAP.

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

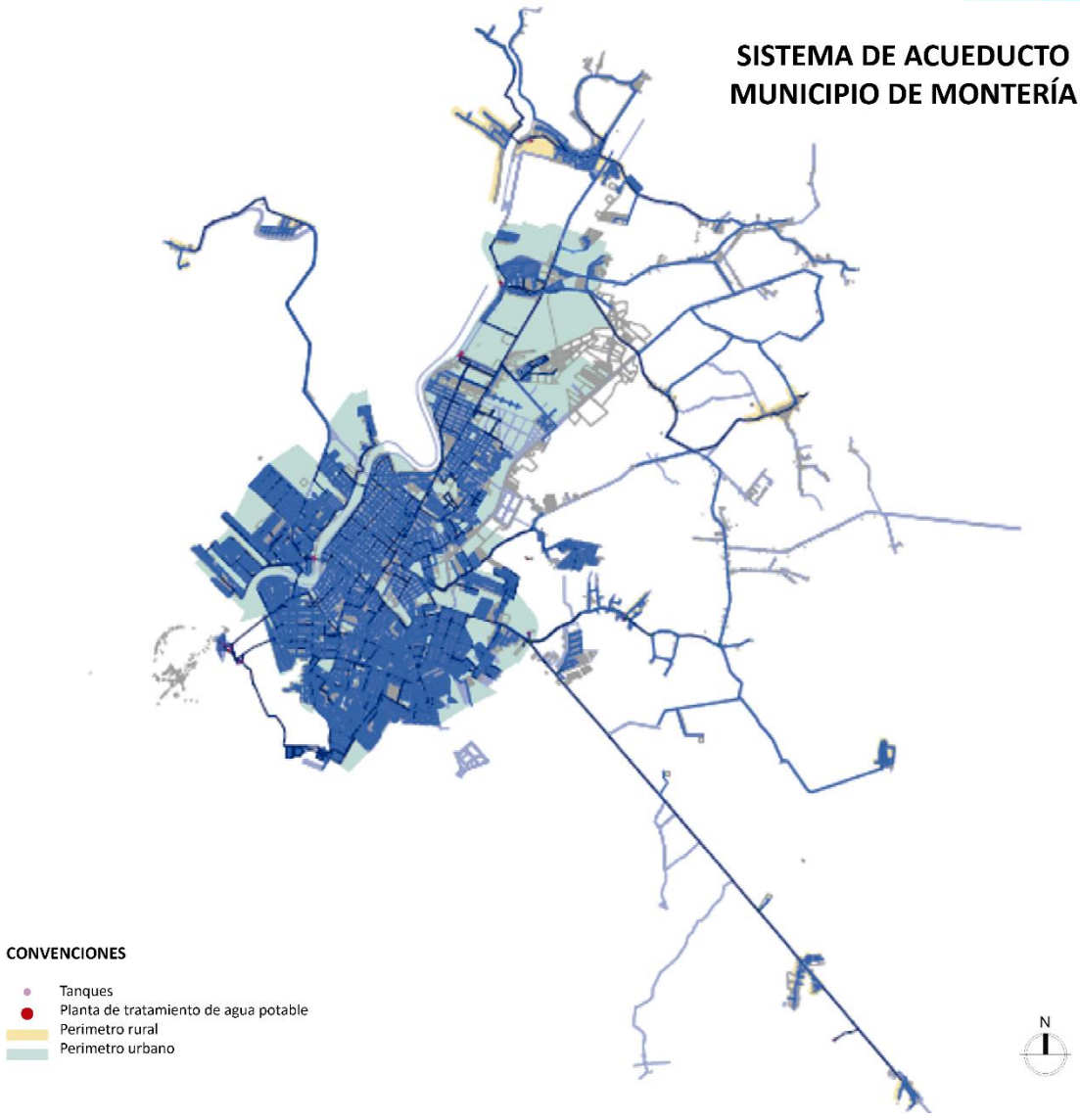
Plantas de Tratamiento	Proceso de tratamiento	Capacidad Máxima en l/s	Capacidad de Uso l/s
Sierra Chiquita Vieja-Tipo convencional	Coagulación, floculación, sedimentación, filtración y cloración	600	580
Sierra Chiquita Nueva-Tipo Convencional	Desarenación, floculación, sedimentación, filtración y cloración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

Fuente: Veolia Aguas de Montería (2018)

La captación del agua cruda se realiza a través de bocatomas laterales o barcaza flotante de acuerdo con la ubicación de cada una de las plantas y la fuente de abastecimiento es el río Sinú-

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

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



Fuente: Veolia Aguas de Montería (2018)

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

Tabla 21. Capacidad de Tanques de Almacenamiento

Plantas de Tratamiento	Tanque de almacenamiento	Capacidad M3
Sierra Chiquita Vieja	En concreto	300
Sierra Chiquita Nueva	En concreto	2500
Campanos	En concreto	100
Iguanas I	En concreto	200
Mocari	En concreto	200
Iguanas II	En concreto	2000
Garzones	En concreto	200
Totales		5500

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

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

Tabla 22. Capacidad de Tanques de Almacenamiento

Plantas de Tratamiento	Tanque de almacenamiento	Capacidad M3
Sierra Chiquita Vieja	Año 1960 Año 1980	3000 6000
Sierra Chiquita Nueva	Tanque elevado en cerro	10000
Campanos	Tanque elevado en cerro	500
Iguanas I	-	-
Mocari	Tanque elevado en cerro	400
Iguanas II	-	-
Garzones	Tanque elevado en cerro	400
Totales		20.300

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

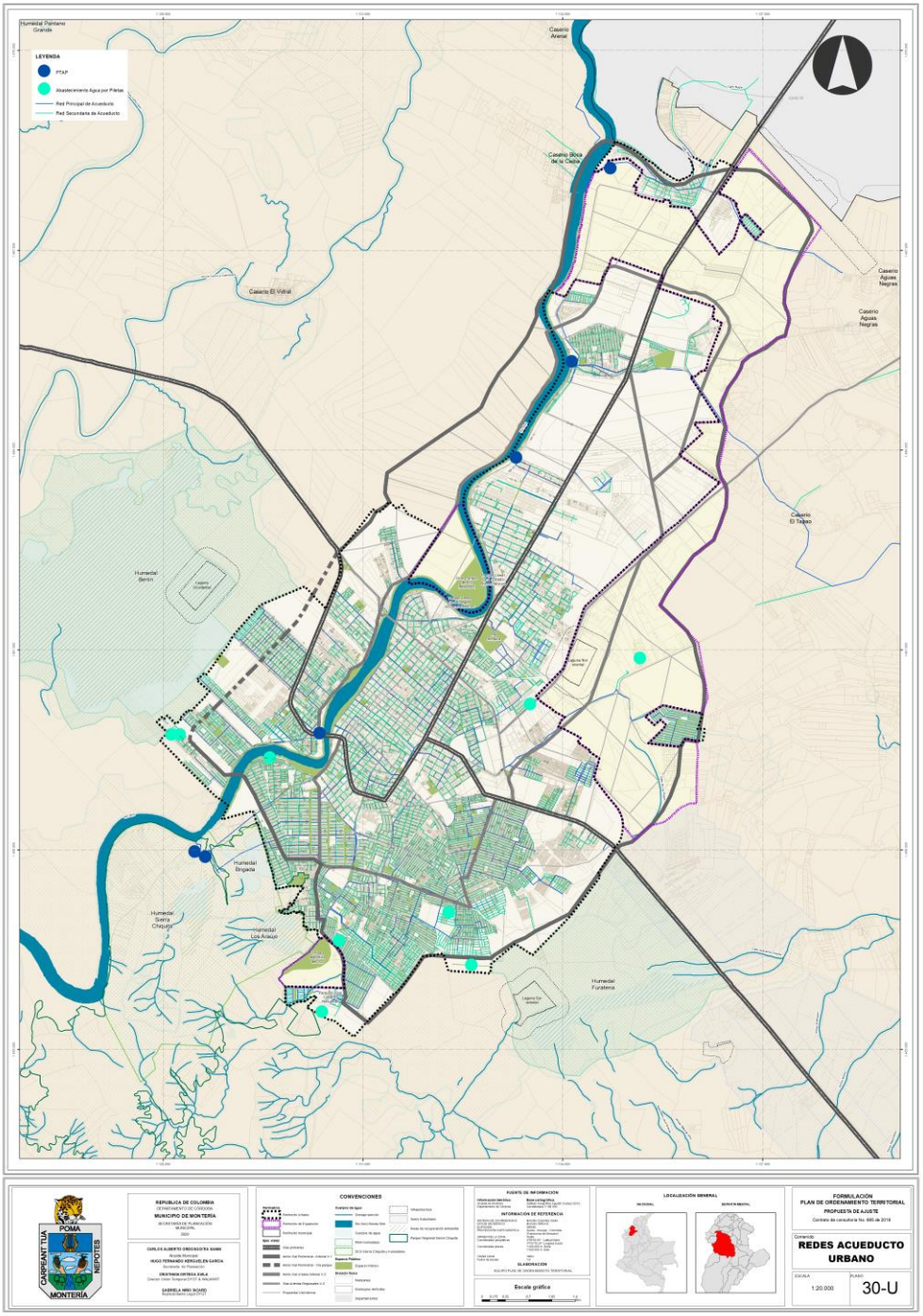
Redes de Acueducto: El sistema de acueducto está constituido por 843 km de redes o tuberías entre redes matrices y redes secundarias, de igual manera la ciudad de Montería se encuentra sectorizada

- Redes de Conducción.
- Redes de Aducción.
- Redes de Distribución: Las redes de distribución son de los siguientes tipos, polietileno de alta densidad (49%), PVC (41%), Asbesto cemento (8%), CCP (1%) y Hierro (1%).
- Redes Matrices o primarias.
- Redes Secundaria.
- Redes menores o locales.

Accesorios de Acueducto:

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

Plano 8. Coberturas de acueducto



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

1.1.4.2 Sistema de Alcantarillado

1.1.4.2.1 Alcantarillado Sanitario y pluvial

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

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

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

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

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

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

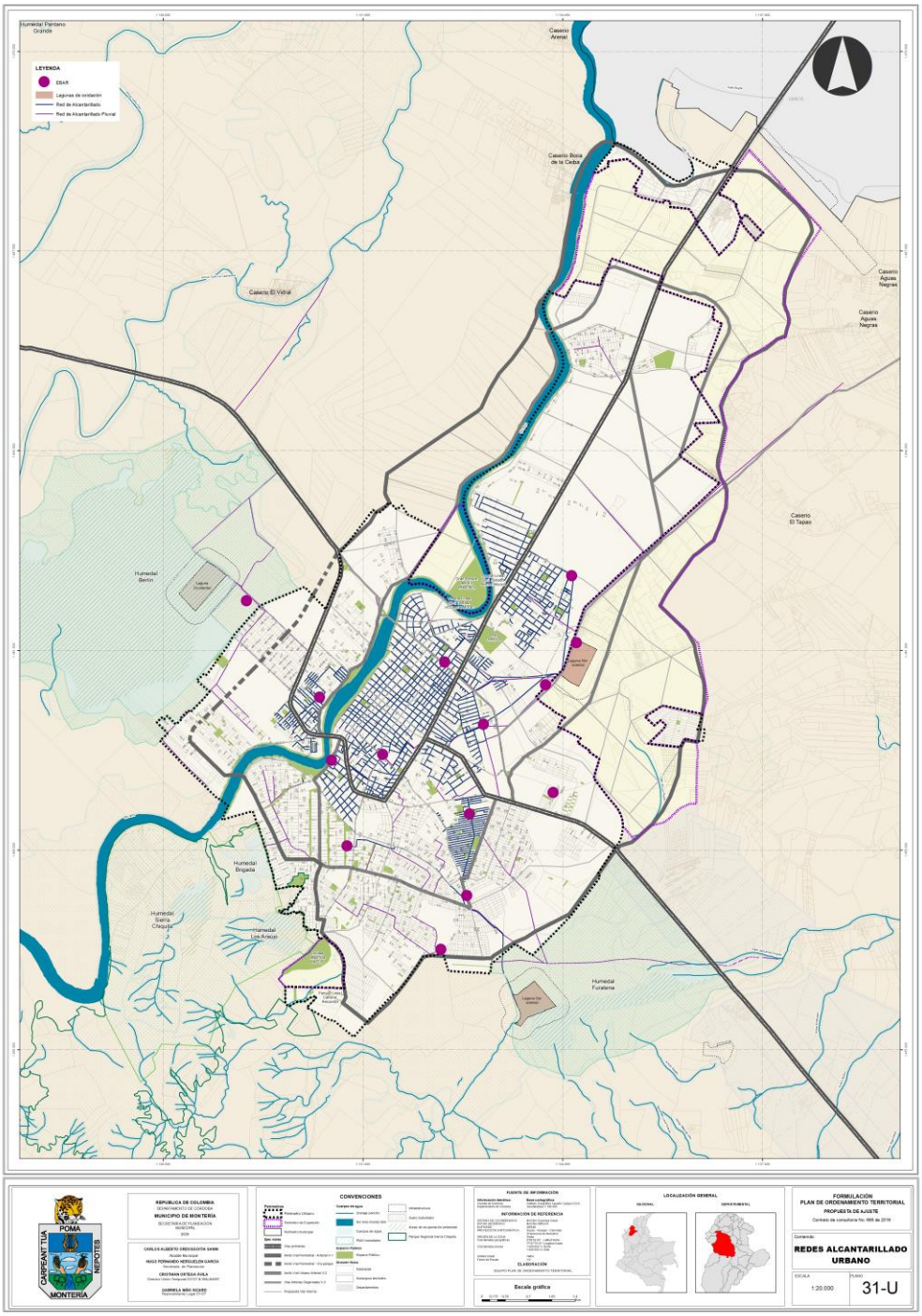
Redes de Alcantarillado Sanitario

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

Accesorios de Plan de drenaje sostenible

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

Plano 9. Redes de Alcantarillado



Fuente: Veolia Aguas de Montería (2018)

1.1.4.2.2 Tratamientos de Aguas Residuales

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

margen izquierda de la ciudad. Dichas lagunas están constituidas por las siguientes estructuras: Cámara de llegada, caja de distribución de caudales, pantalla de aquietamiento, Pantalla difusora, desarenador, trampa de grasas, caja de distribución de flujo, arquetas de reparto, estructuras de medición de caudales entrada y salida, caja de salida.

Tabla 23. Descripción de las Lagunas de Estabilización

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

Fuente: Veolia Aguas de Montería (2018)

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

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

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

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

Filtros percoladores de media y alta tasa	Centros Poblados	100

1.1.4.3 Sistema de Energía

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

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

1.1.4.3.1 Alumbrado público

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

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

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

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

1.1.4.3.2 Subterranización de redes

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

1.1.4.4 Sistema de telecomunicaciones

Las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones-TICs, son el conjunto de recursos, herramientas equipos, programas informáticos, aplicaciones, redes y medios, que permiten la compilación, procesamiento, almacenamiento, transmisión de información como voz, datos, texto, video e imágenes. El sector de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones está compuesto

por industrias manufactureras, comerciales y de servicios cuyos productos recogen, procesan, crean, transmiten o muestran datos e información electrónicamente.

Los componentes de las telecomunicaciones son:

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

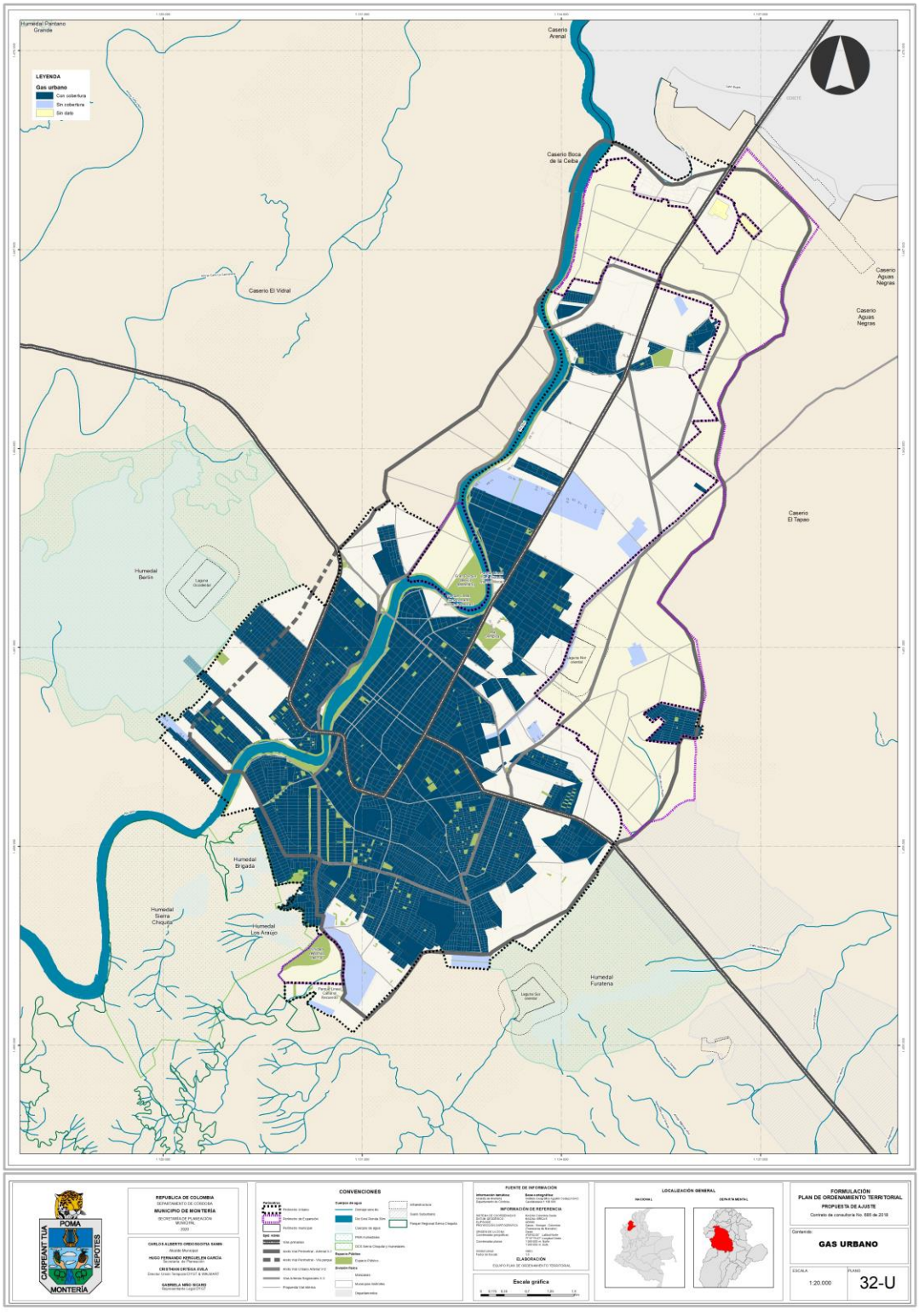
1.1.4.5 Sistema de Gas

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

Los componentes del sistema de gas son:

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

Plano 10. Cobertura de Gas Natural



Fuente: Consultoría DyGT Walmart, (2018)

1.1.4.6 Sistema de recolección y disposición de Residuos

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

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

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

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

Recolección, Barrido y Limpieza (RBL)
Equipamientos y servicios:

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

Mobiliario urbano

- Cestas
- Recipientes
- Contenedores

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

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

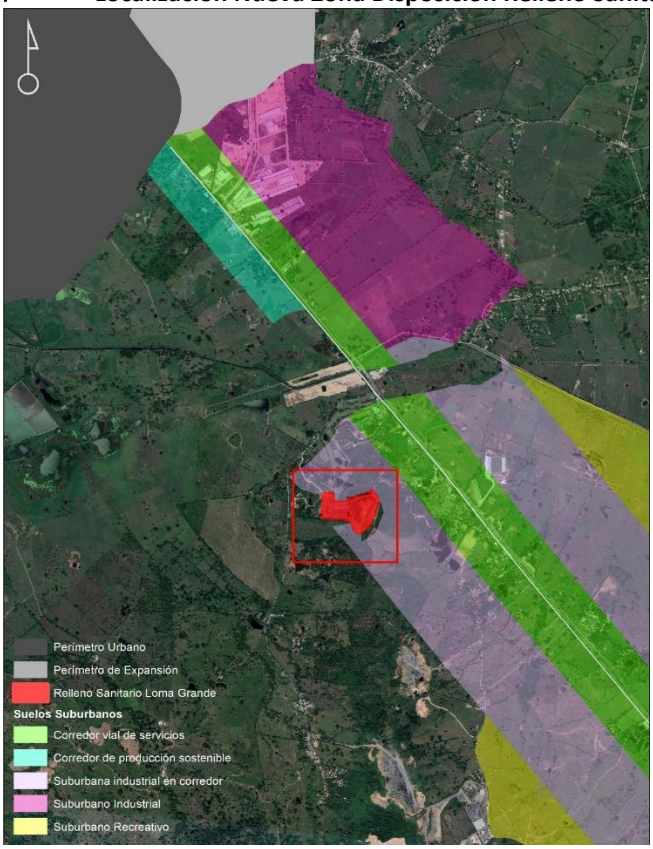
1.1.4.6.1 Suelo para la ubicación de áreas para el tratamiento y disposición final de residuos sólidos

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

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

La Administración municipal realizará los estudios de detalle para la ubicación de nuevos sitios potenciales para la disposición final de residuos sólidos, teniendo en cuenta la vigencia de la actual licencia ambiental del relleno sanitario, teniendo en cuenta lo señalado en el Plano de Áreas que admiten disposición de residuos.

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



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

1.1.4.6.2 Normas de disposición de residuos.

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

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

En concordancia con la actualización del PGIRS y según la Resolución 0754 de noviembre de 2014, *"Por la cual se adopta la metodología para la Formulación, Implementación, Evaluación, Seguimiento, Control y Actualización de los Planes de Gestión Integral de Residuos Sólidos",* y como respuesta a uno de los principios básicos para la prestación del servicio público de aseo y la gestión

integral de residuos sólidos, como es "*Promover gradual y progresivamente el manejo de los residuos sólidos de una gestión basada en la minimización de la generación, el aprovechamiento y valorización hasta la disposición final de residuos, hacia la reincorporación de residuos sólidos aprovechables en el ciclo económico productivo",* se requiere incorporar en la gestión integral de residuos, las organizaciones de recicladores y regularizar las bodegas de reciclaje que funcionan en la ciudad, de manera que se dé cumplimiento con las condiciones técnicas, sanitarias y ambientales en las que deben prestar el servicio.

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

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

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

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

1.1.4.7 Programas y Proyectos

Programas	Proyectos	I	C	M	L
Acueducto-área urbana					
Agua potable para la actual y futura ciudad de Montería	Formulación del Plan Maestro de Acueducto		C		
	Ampliar la cobertura del servicio de acueducto en área de expansión y zonas que presentan déficit		C	M	L
	Optimización de las plantas de tratamiento de agua potable Mocarí y los Garzones		C	M	
Drenaje Sostenible					
Elaboración del Plan de Drenaje Sostenible para toda la ciudad. (Se desarrolla en el componente de Gestión del Riesgo)	Formulación del Plan de Drenaje Sostenible.		C		

Alcantarillado					
Alcantarillado para todos en la Ciudad de Montería	Formulación del Plan Maestro de Alcantarillado, incluyendo: - Formulación de los estudios y diseños del sistema de tratamiento de aguas residuales (i) en las áreas existentes de la ciudad de Montería, y (ii) en las áreas de expansión de la ciudad de Montería. - Desarrollo estudio que evalúe si la configuración del sistema y las tecnologías en uso (Lagunas facultativas y propuesta de filtros percoladores de baja tasa) son óptimas para la ciudad y su crecimiento		C		
	Ampliación de redes de alcantarillado sanitario en zonas de expansión o deficitarias de la ciudad.		C	M	L
	Promover Incentivos y procesos para que los predios realicen acometidas para conectarse a la red de alcantarillado			M	
Energía					
Energía para todos en la ciudad de Montería	Construir las infraestructuras necesarias para ampliar la cobertura del servicio.			M	
Alumbrado Público eficiente	Sustituir luminarias en espacio público de bombillas de sodio por bombillas de Led.		C		
Recolección y Disposición de Residuos					
Fortalecimiento al manejo integral de residuos sólidos en la ciudad de Montería, orientado al aprovechamiento	Formulación de Plan de Gestión integral de Residuos sólidos PGIRS incorporando: - Componente de gestión de desechos de obra para reducir, reusar, recuperar, reciclar y finalmente eliminar, estableciendo objetivos de reciclaje de elementos estructurales y arquitectónicos recuperados para reutilización, y reciclaje de materiales para reuso.		C		
	Fortalecimiento a los recicladores de oficio orientada hacia el manejo integral de residuos sólidos		C	M	
	Instrumento normativo para regulación de infraestructuras privadas para el manejo integral de residuos sólidos parte de la Alcaldía Municipal de Montería		C		
	Un estudio para la identificación y definición de sitios potenciales para la Relocalización del Relleno Sanitario Loma Grande		C		
	Un estudio para la identificación y definición de sitios potenciales para la localización de la escombrera municipal			M	
Telecomunicaciones					
Masificación de las TICs en la ciudad de Montería para potenciar la productividad de sus habitantes	Aumentar la cobertura de internet en instituciones educativas públicas.		C		
	Ampliar las redes de telecomunicaciones en zonas de expansión y zonas deficitarias.		C	M	
	Expedición de instrumentos normativos para la regularización de antenas de telecomunicaciones en área de expansión y deficitarias de conformidad con la nueva legislación expedida por MINTIC.		C		
Gas Natural					
Gas Natural para la actual y futura Ciudad de Montería	Formulación del Plan Maestro de Gas Natural		C		
	Ampliación en la cobertura de gas natural domiciliario en el suelo urbano y de expansión y áreas deficitarias		C	M	
	Extender redes matrices y primarias en el área de expansión y zonas deficitarias.			M	L
Gestión del Riesgo SSPP					
Formulación del plan de gestión del riesgo de	Incorporación de medidas para conocer y reducir las condiciones de riesgo (actual y futuro) de sus instalaciones y de sus actividades u		C		

desastres de las entidades públicas y privadas - PGRDEPP.	operación que puedan generar daños y pérdidas a su entorno, al igual que dar respuesta a los desastres que puedan presentarse.				
	Articular las medidas con las entidades locales, regionales y nacionales a cargo de la gestión del riesgo.		C		
Formulación de programas de gestión del riesgo de desastres en los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo,	Formulación de acuerdo con la guía del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio - MVCT y la Unidad Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres - UNGRD.		C		

1.2 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

1.2.1 COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA URBANA

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

CATEGORÍAS		COMPONENTES O ELEMENTOS
Centralidades	Nodos de actividad económica	Nodos de actividad económica
	Nodos de servicios	Nodos de equipamientos (hacen parte del Sistema de Equipamientos de la Estructura Funcional y de Servicios)
Estrategia normativa para la ocupación del territorio	Clasificación de usos del suelo	Residencial
		Comercial
		Servicios
		Dotacional
		Industrial
		Comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto
	Áreas de actividad	Área de actividad residencial con zonas de actividad económica
		Área de actividad residencial mixta
		Área de actividad central
		Área de actividad de ejes múltiples
		Área de actividad dotacional
		Área de actividad urbana integral
	Tratamientos	Tratamiento de desarrollo
		Tratamiento de consolidación
		Tratamiento de renovación urbana
		Tratamiento de mejoramiento integral
		Tratamiento de conservación
	Mitigación de impactos	Emisión de ruido
		Medidas generales de mitigación de impactos urbanísticos
		Directrices de manejo de impactos urbanísticos
		Planes de mitigación de impactos urbanísticos

1.2.2 CENTRALIDADES URBANAS

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

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

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

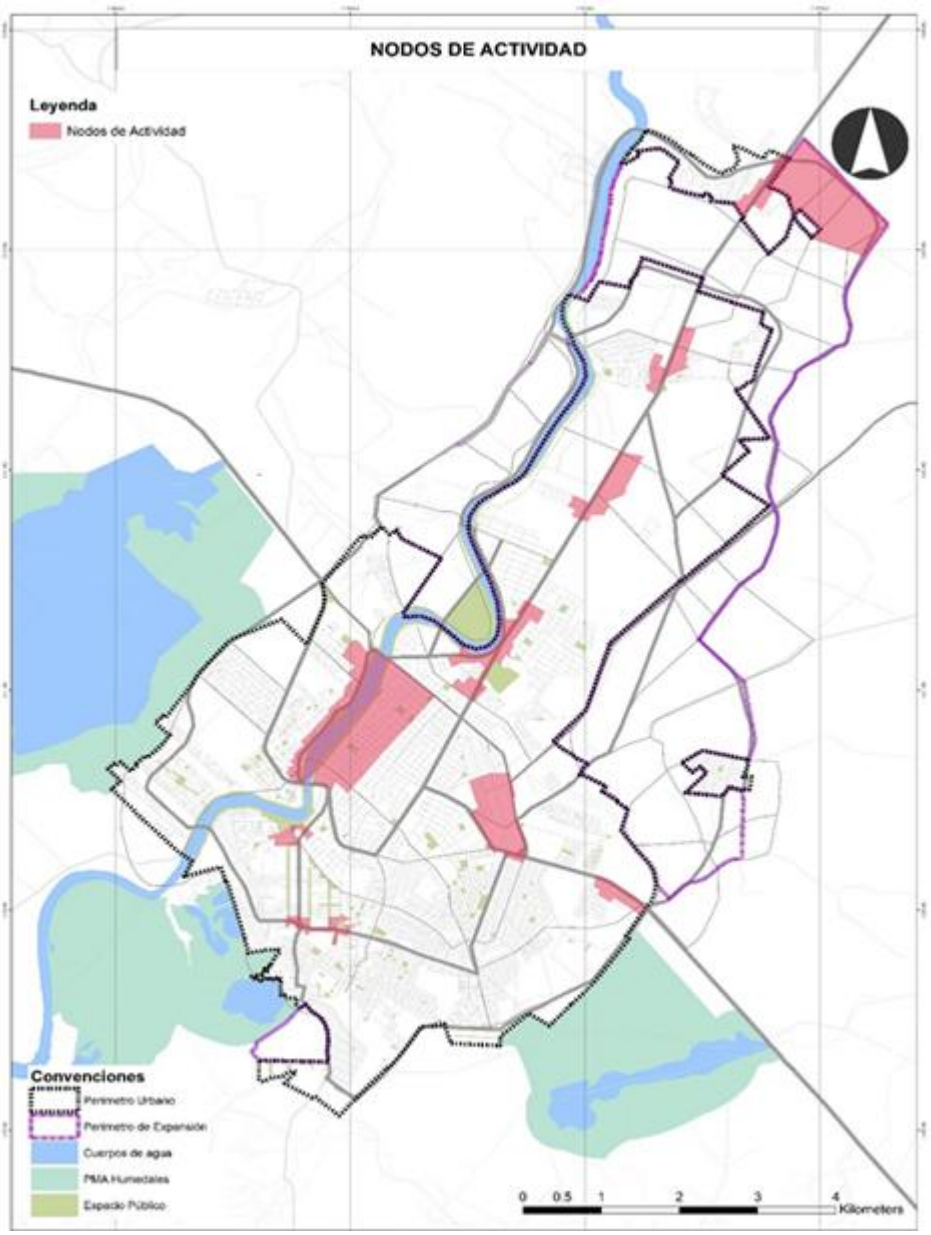
Tabla 25. Lineamientos para reglamentación de Nodos de Actividad Económica

Nodo de actividad	Lineamientos para reglamentación
Centro Histórico	Corresponde a la principal centralidad urbana, combina múltiples actividades económicas y medidas para la protección del patrimonio cultural. En esta centralidad, la norma urbanística de las UDP se enfocará en habilitar una mezcla de usos comerciales, servicios y residenciales, que se orienten a revitalizar el centro y a la vez proteger su patrimonio cultural; y asimismo mejorar la calidad del espacio público asignando medidas específicas de mitigación, como el manejo de estacionamientos públicos y cupos para predios privados, en articulación con el PEMP respectivo.
Nodo urbano-regional Terminal	Corresponde al área de influencia de la terminal de transportes, ubicada sobre vías arteriales de primera jerarquía, en donde la reglamentación de la UDP deberá precisar la mezcla de usos y el manejo del impacto asociado al funcionamiento de la terminal en los diversos tratamientos.
Nodo urbano-regional salida a Planeta Rica	Corresponde a la puerta oriental de la ciudad, en donde la articulación entre la actividad industrial y de servicios del corredor suburbano, y la cercanía de la ciudad, genera un atractivo para la localización de actividades económicas. La norma de las UDP promoverá la consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano-regional.
Nodo urbano-regional Garzones	Corresponde al área actual sobre la Av. Circunvalar y la futura zona de expansión de Ciudad-Aeropuerto. La norma de las UDP y de la Actuación Urbana Integral promoverá la consolidación de la centralidad con una vocación de usos regionales.
Nodo urbano Mocarí	Corresponde a la aglomeración sobre la Av. Circunvalar, que se asocia a la localización del sector de Mocarí, en donde existe un atractivo para la localización de actividades económicas. La norma de las UDP promoverá la consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano-regional.
Nodo urbano Universidad	Corresponde al área circundante a la universidad de Córdoba, en donde existe atractivo para la localización de actividades económicas asociadas al nodo de equipamiento. La norma de las UDP promoverá la consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano y el manejo adecuado de impactos.
Nodo urbano Villa Olímpica	Corresponde a un sector en proceso de consolidación de actividades económicas, cuya localización central y potencial inmobiliario lo hacen atractivo como nodo de actividad. La norma de las UDP promoverá la consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano y el manejo adecuado de impactos.
Nodo urbano la Granja	Corresponde a un sector en proceso de consolidación de actividades económicas, cuya localización en relación con vías de primer orden lo hacen atractivos para la localización de usos especializados, para el servicio de los barrios circundantes. La norma de las UDP promoverá la consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano y el manejo adecuado de impactos.
Nodo urbano del Sur	Corresponde a un sector en proceso de consolidación de actividades económicas, cuya localización en relación con vías de primer orden lo hacen atractivos para la localización de usos especializados, para el servicio de los barrios circundantes. La

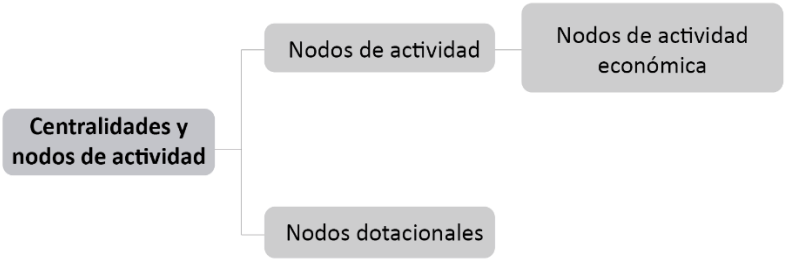
	norma de las UDP promoverá la consolidación del eje de actividad múltiple de carácter urbano y el manejo adecuado de impactos.

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

Plano 11. Localización indicativa Nodos de Actividad



Fuente: Consultoría DyGT Walmart, (2018)

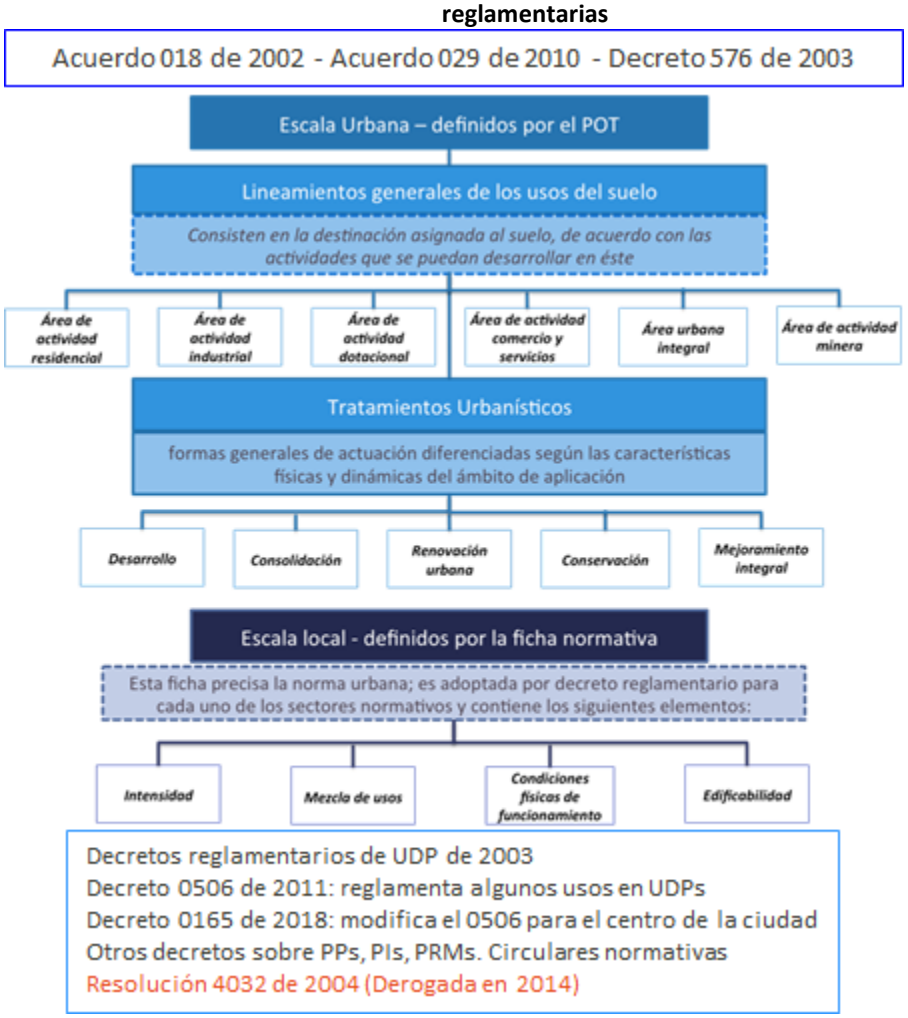


1.2.3 ESTRATEGIA NORMATIVA PARA LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

1.2.3.1 Objetivos de la definición de la norma urbanística

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

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



Fuente: Estudio GEU 2016

Se plantean tres retos para el ajuste normativo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Reducción de necesidad de desplazamientos intra-urbanos hacia un desarrollo urbano sostenible

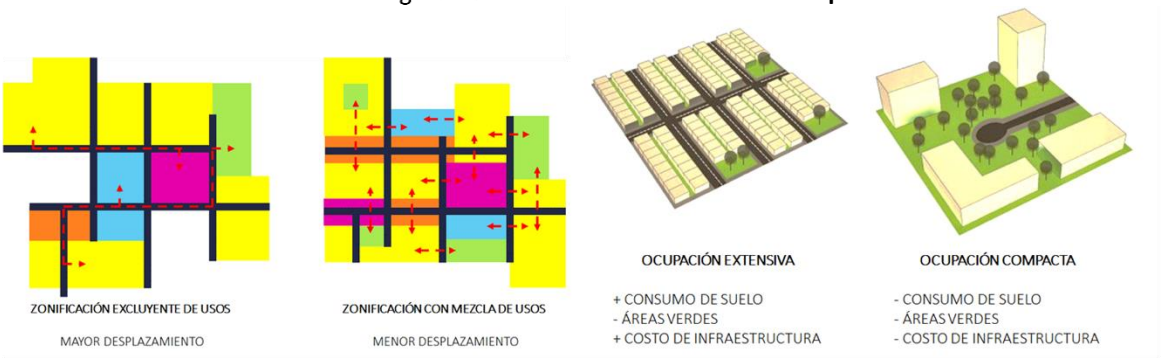
2. Promoción de la convivencia armónica de usos complementarios

3. Ocupación eficiente del suelo que aumente la oferta de áreas verdes y espacio público

4. Optimización del uso de la infraestructura vial y de servicios

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

Figura 18. **Modelo de ciudad compacta**



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

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

Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

Elementos de la norma urbanística del componente urbano

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

1.2.3.2 Áreas de actividad

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

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

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

Junto con la definición de áreas de actividad en el territorio, se plantea también un cuadro indicativo de usos permitidos por cada área, lo que se reglamentará en lo específico mediante las UDP. Se proponen definiciones que no impliquen una zonificación de usos excluyente por principio, sino que indique el grado y vocación de la mezcla de usos en los sectores de la ciudad. Para la reglamentación de las UDP se deberá racionalizar la definición de zonas y subzonas, para evitar que se subdivida innecesariamente el territorio y se restrinja sin orden o concordancia con el modelo como hoy se ha hecho en las UDP.

Se establecen las siguientes áreas de actividad, cuyas definiciones, principios y normas se determinan más adelante:

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

El siguiente cuadro sintetiza y explica a grandes rasgos las áreas de actividad.

Figura 19. **Tipos de áreas de actividad propuestas**

Áreas de Actividad	Características	Tipos
Residencial	Zonas con prevalencia de vivienda con usos complementarios	Residencial Mxta
		Residencial con Zonas de Acrtividad Económica
Mixta	Zonas y ejes de alta jerarquía que permiten una mezcla generalizada de usos	Central
		Ejes Múltiples
Dotacional	Zonas para la permanencia o desarrollo de equipamientos	Dotacional
Urbana Integral	Zonas en suelo urbano y de expansión sujetas al tratamiento de desarrollo o de renovación por redesarrollo	Urbana Integral en Suelo Urbano
		Urbana Integral en Suelo de Expansión

Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

1.2.3.3 Tratamientos urbanísticos

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

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

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

Se establecen las siguientes clases de tratamientos urbanísticos:

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

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

1.2.3.4 Usos de suelo urbano

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

- Usos permitidos: Son los usos principales o predominantes que determinan el destino urbanístico de las Áreas de Actividad, así como aquellos complementarios que contribuye

al adecuado funcionamiento del uso predominante, y en consecuencia se permiten en la totalidad de la misma.

- Usos condicionados: Son los usos que no son requeridos para el funcionamiento del uso principal, pero que puede permitirse en las áreas de actividad, bajo medidas de mitigación de impactos.

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

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

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

1.2.3.5 Unidades de planificación UDP y otros instrumentos.

1.2.3.5.1 Unidades de Planeamiento UDP

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

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

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

1.2.3.5.2 Actuaciones urbanas integrales

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

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

1.2.3.5.3 Planes Parciales

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

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

1.2.3.6 Medidas de mitigación de impactos

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

Las medidas de mitigación se clasifican en:

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

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

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

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

1.2.4 ÁREAS DE ACTIVIDAD

1.2.4.1 Antecedentes

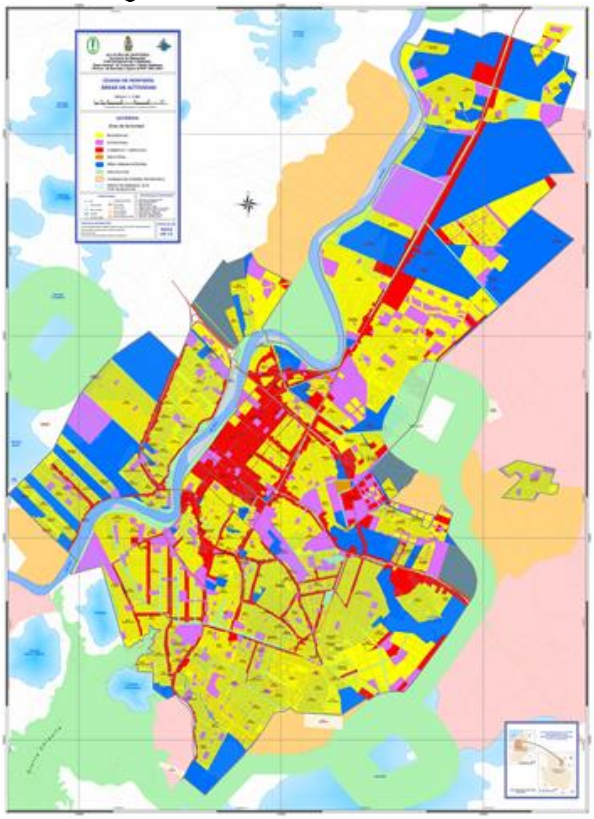
El Acuerdo 018 de 2002 modificado por el Acuerdo 029 de 2010, establece las siguientes áreas de actividad:

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

- Protección

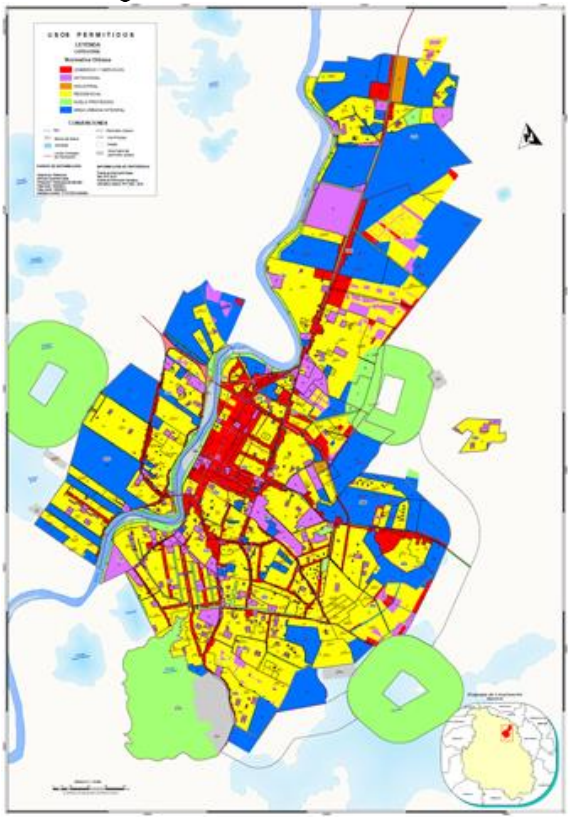
Un comparativo entre lo definido en la cartografía del Acuerdo 029 de 2010 y las reglamentaciones de las UDP permiten identificar diferencias entre lo adoptado por el POT y los instrumentos. También, muestran cómo consistentemente se zonifica y especializa de manera excesiva el territorio, mediante una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

Figura 20. **Áreas de actividad POT-**



Fuente: Acuerdo 029 de 2010

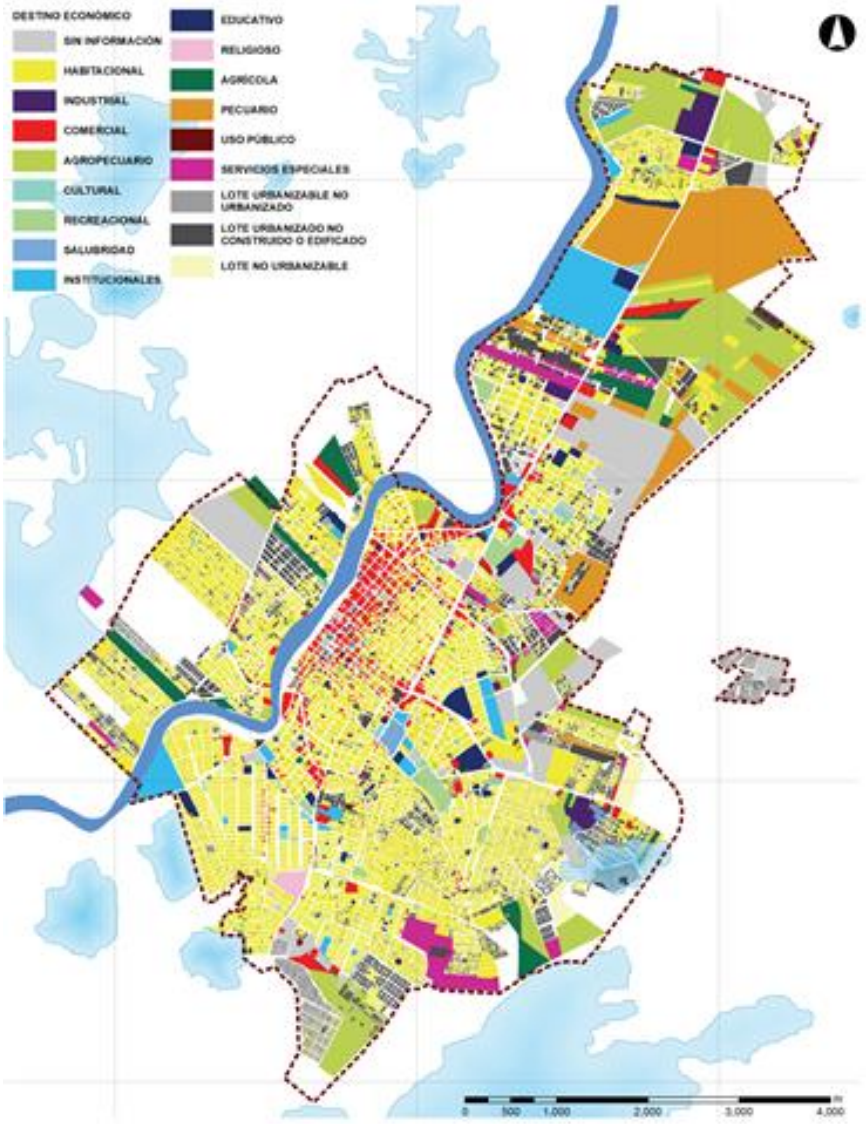
Figura 21. **Sectores de usos UDPS**



Fuente: Consultoría DyGT-W según Municipio

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

Figura 22. **Sectores homogéneos urbanos y planes parciales**



Fuente: Consultoría GEU según IGAC

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

1.2.4.2 Definición y finalidad

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

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

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

- Apoyar la consolidación del modelo de ocupación promoviendo la localización de los usos que cumplen una función estratégica para el desarrollo económico de la ciudad y el municipio, en un contexto regional.
- Garantizar la protección de entornos residenciales de los impactos producidos por usos incompatibles (reubicar usos contaminantes)
- Garantizar la consolidación de actividades productivas y equipamientos estratégicos en el suelo urbano y de expansión de Montería, mediante incentivos de localización.
- Propiciar la mezcla de usos en las diferentes áreas de actividad, para la vitalidad y uso eficiente del suelo, garantizando medidas de mitigación de impactos.
- Orientar la definición de usos de las futuras áreas urbanas mediante la asignación de vocaciones a los polígonos de expansión
- Racionalizar la zonificación de detalle a través de los sectores normativos, mediante el establecimiento de marcos generales que orienten la mezcla de usos, para evitar la exclusión normativa de usos necesarios para el funcionamiento de los usos principales de las áreas de actividad.
- Ciudad de 15 minutos. Este concepto busca que todas las personas tengan un área de comercio y servicio donde puedan satisfacer sus necesidades básicas a 15 minutos de su vivienda, esto con la finalidad de disminuir los viajes en vehiculo particular e incentivar los desplazamientos a pie.

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

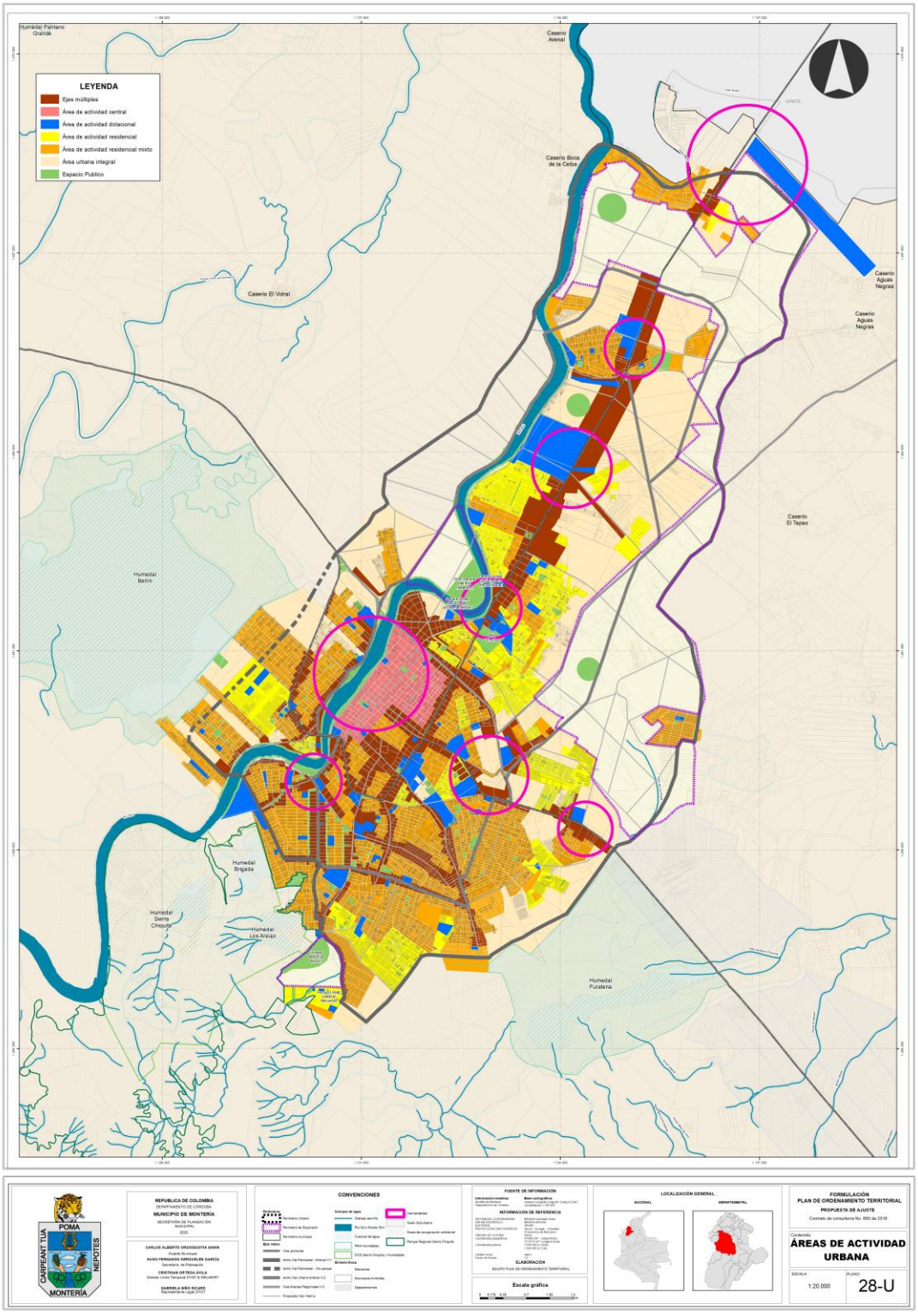
Son base para el desarrollo equilibrado y están directamente ligadas a los tratamientos y al espacio público, y deben ser la pauta para la definición de la norma urbana que deberá considerar en su desarrollo los siguientes lineamientos:

Tabla 26. Definición de áreas de actividad

Área de actividad	Categoría	Caracterización
	Residencial mixto	Vivienda con comercio y servicios en los primeros pisos o en predios en las mismas manzanas

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

Plano 12. Asignación de Áreas de actividad



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

1.2.4.3 Áreas de actividad residencial

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

1. Área de Actividad Residencial con Zonas de Actividad Económica: en las cuales se delimitan zonas a lo largo de ejes o sectores específicos denominadas Zonas de Actividad Económica Residencial, en los cuales se concentran los usos complementarios y condicionados, mientras en el resto del área de actividad se definen Zonas Residenciales donde la mezcla es más restringida. Aplica para sectores en donde la vivienda predomina y sus usos complementarios generalizados en el área son para ofrecer bienes y servicios de primera necesidad propios de la vida de barrio, pero requiere zonas cercanas de comercio, servicios y equipamientos de bajo y mediano impacto. La delimitación de estas zonas se hará en el marco de las UDP.

2. Área de Actividad Residencial Mixta: en las cuales se prevé un mayor rango de mezcla de comercio y servicios en los primeros pisos de la vivienda dentro de las Zonas Residenciales Mixtas, con la posibilidad de delimitar Zonas de Actividad Económica Residencial en manzanas específicas con mayor concentración de usos complementarios y condicionados. La delimitación de estas zonas se hará en el marco de las UDP.

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

1. Lineamientos de usos en el Área de Actividad Residencial Mixto:

a. Se permite vivienda con comercio y servicios en los primeros pisos o en predios en las mismas manzanas de vivienda, de cobertura barrial y/o zonal.

b. La mezcla de actividades productivas se puede desarrollar en viviendas unifamiliares o multifamiliares

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

2. Lineamientos de usos en el Área de Actividad Residencial con Zonas de Actividad Económica:

a. Predomina la vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar en predios destinados para ese uso, en los cuales se permite la localización de comercio, servicios e industria artesanal barriales y de bajo impacto en primeros pisos.

b. Se permite comercio, servicios e industria de escala zonal y vecinal en corredores viales intermedios, manzanas con borde sobre Ejes Múltiples y otras zonas determinadas, según se delimite en cada UDP y bajo el régimen de mezcla de usos que defina la misma.

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

- Las áreas de actividad residencial deben ser ajustadas y precisadas en la respectiva ficha normativa, en relación con las condiciones de intensidad y localización de usos complementarios sobre ejes locales o manzanas, así como densidades, ocupación, alturas, etc. No obstante, esta precisión no debe modificar las orientaciones de mezcla de usos previstas en el POT.

- Las manzanas de los Ejes Mixtos que tengan frente sobre áreas de actividad residencial deben minimizar la afectación sobre la vivienda, para lo cual, la transición de usos y pueden acoger los usos complementarios de menor escala compatibles con la vivienda, con el fin de asumir los impactos y proteger las zonas de mayor concentración de vivienda al interior.

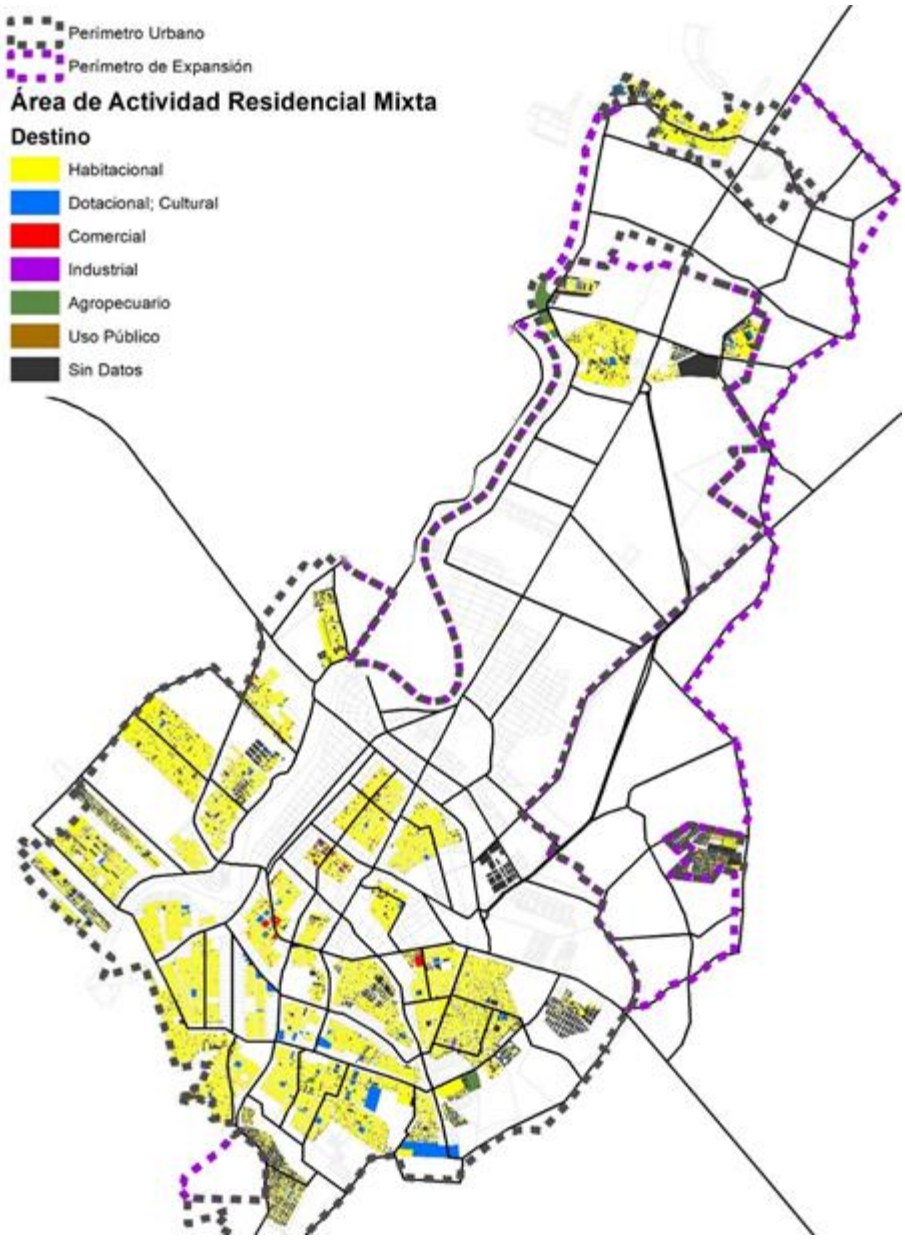
- Las áreas de actividad residencial tienen un rol de ordenamiento local y zonal y es el de contribuir a la consolidación de Nodos de Equipamientos que van a garantizar el acceso a servicios básicos por parte de la población, y que requiere una intervención urbana para mejores condiciones de espacio público y accesibilidad.

- El uso residencial no es exclusivo de esta área de actividad, pero es el énfasis y la caracterización de la misma, y deberá complementarse con actividades relacionadas con comercio, servicios, equipamientos, espacio público, etc., de escala local y zonal, que faciliten la permanencia de los residentes y que a mediano y largo plazo contribuyan a disminuir los desplazamientos masivos al centro u otras zonas de servicios y empleo de la ciudad.

- En la formulación de las UDP, al interior de las áreas de actividad residencial se definirán zonas de comercio y servicios o zonas mixtas sobre ejes viales intermedios o locales con alta concentración de actividades económicas, cuyos impactos sean mitigables en relación con el uso residencial.

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

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



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

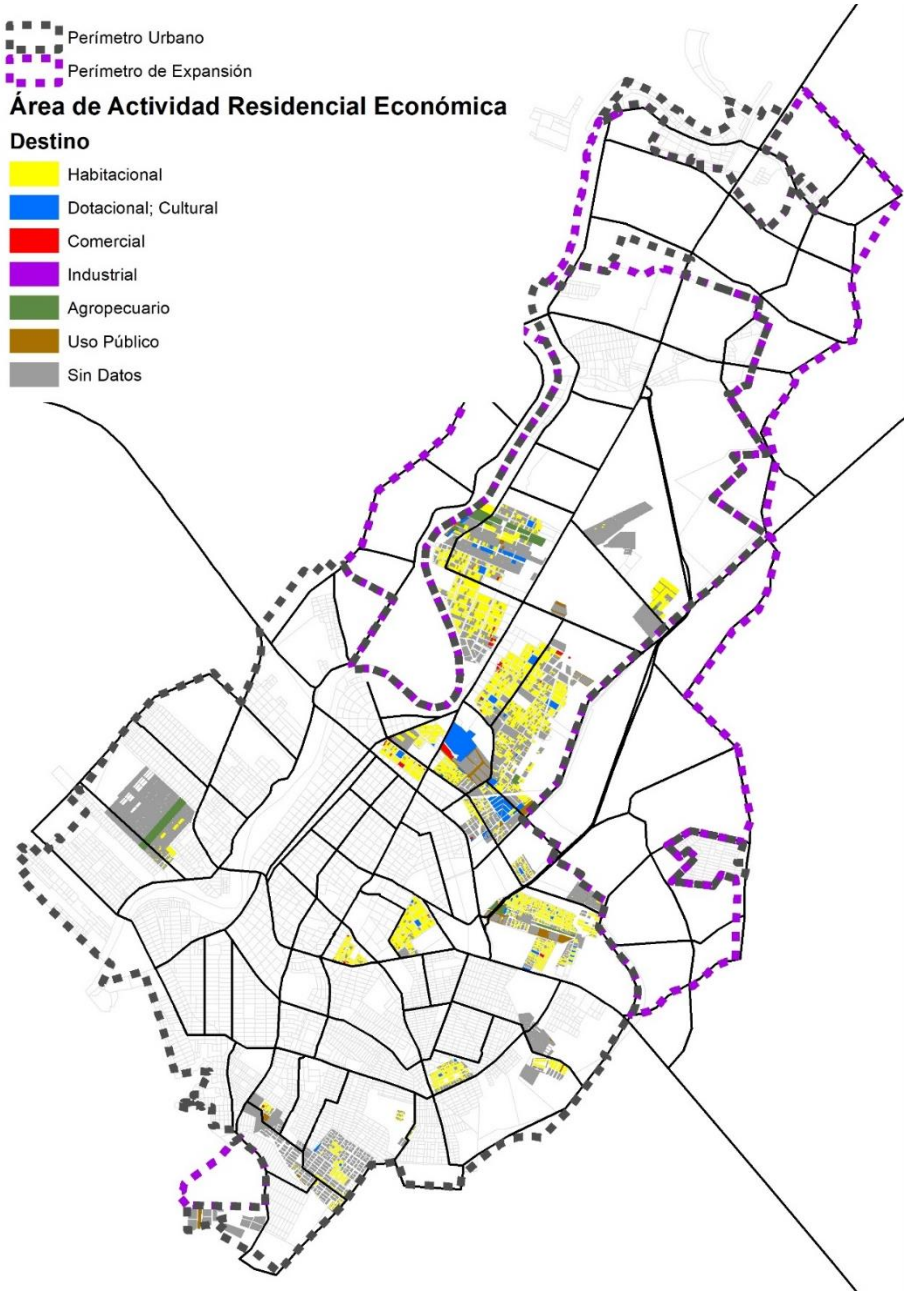
Lineamientos de usos en el Área de Actividad Residencial Mixto:

a. Se permite vivienda con comercio y servicios en los primeros pisos o en predios en las mismas manzanas de vivienda, de cobertura barrial y/o zonal.

b. La mezcla de actividades productivas se puede desarrollar en viviendas unifamiliares o multifamiliares

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

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



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

1.2.4.4 Áreas de actividad mixtas

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

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

1. Área de Actividad Central: que corresponde al centro tradicional que incluye el centro histórico, en donde se concentran las actividades de comercio, servicios y transformación y que, por su localización estratégica, es recomendable mantener una mezcla adecuada de usos para consolidar el modelo de ocupación urbano. El régimen de usos que asigne la UDP estará armonizado con el Plan Especial de Manejo y Protección, con el fin de preservar los valores de los inmuebles de interés cultural y controlar el deterioro tipológico, bajo el principio de vitalidad y competitividad del centro de la ciudad. La UDP podrá delimitar zonas especializadas dentro del centro histórico, atendiendo los lineamientos del PEMP.

2. Área de Actividad de Ejes Múltiples: que se delimitan sobre ejes viales principales que de acuerdo con las tendencias de la actividad económica y el modelo de ocupación propuesto, que se distribuyen a lo largo del territorio porque tienen la vocación de albergar usos de mayor jerarquía y/o de mayor impacto, conectando nodos de actividad económica, el centro y a la ciudad con la región. Los Ejes Múltiples se delimitan en general sobre manzanas completas, de modo que se logre un manejo diferenciado entre el frente sobre vías principales y el frente sobre zonas residenciales. Al interior de los Ejes Múltiples, se definirán Zonas Múltiples y Zonas Especializadas, estas últimas en la cuales se establecerán condiciones para permitir la localización de usos con localización restringida y/o de alto impacto, habilitando su localización en el territorio, pero restringiendo su dispersión descontrolada en la ciudad.

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

1. Lineamientos de usos en el Área de Actividad Central:

a. Se establece sobre el Centro Tradicional de la ciudad y el Centro Histórico, por lo cual su delimitación puede ajustarse en concordancia con el Plan Especial de Manejo y Protección.

b. Se permite una mezcla de usos que restrinja o condicione la localización de usos de alto impacto y de escalas que generen una transformación negativa de la traza urbana.

c. Se fomenta la adecuación de unidades de vivienda dentro de los bienes de interés cultural, permitiendo según sea el caso la posibilidad de generar subdivisiones arquitectónicas que no signifiquen una subdivisión del terreno ni alteración a la fachada de la tipología original

d. Se fomenta la localización de equipamientos sociales, de preferencia de tipo cultural, educativo y bienestar, incluso si este uso no es el original del bien de interés cultural, y se permitirá la mezcla de usos en las edificaciones.

2. Lineamientos de usos en el Área de Actividad de Ejes Múltiples:

a. Se define sobre corredores de mixtos a lo largo de vías principales que cubren manzanas completas, destinadas a la mezcla de uso según lo que determinen las UDP

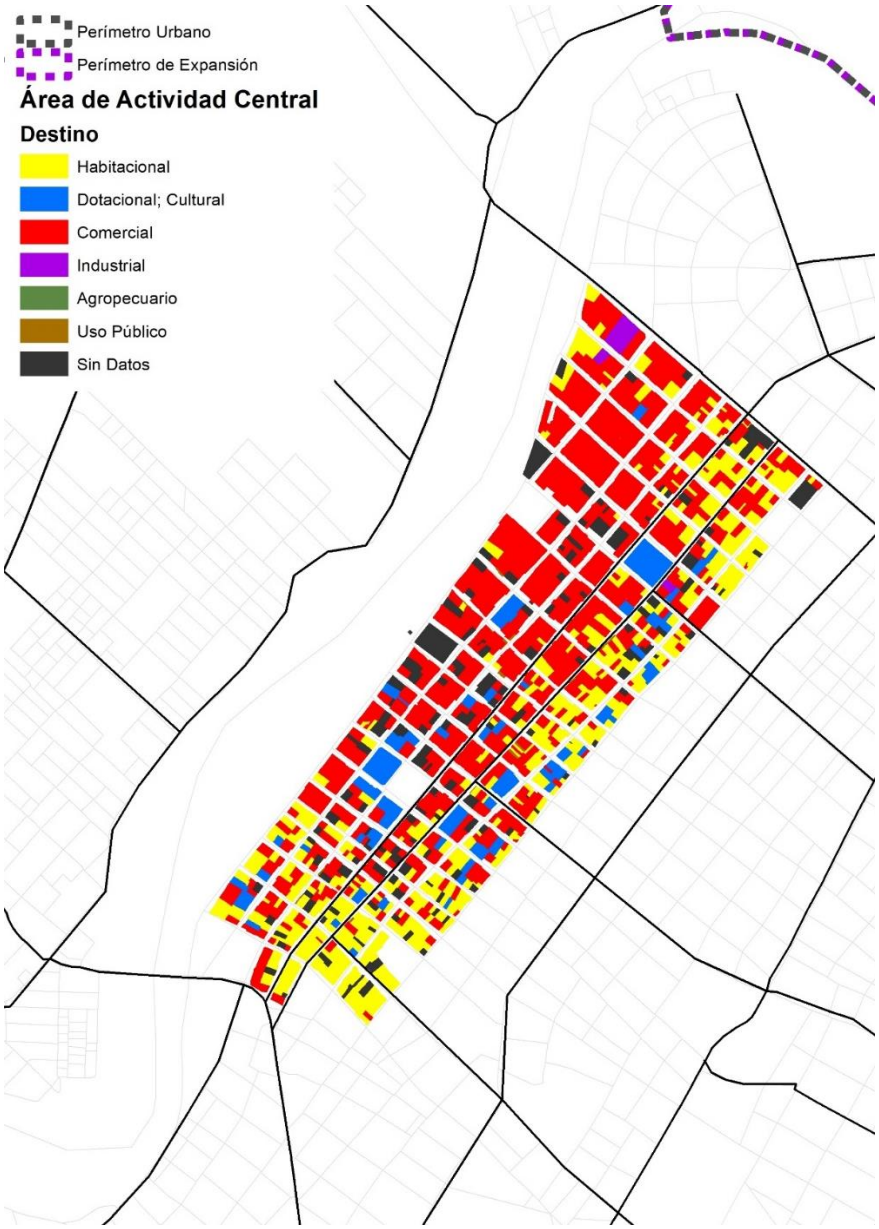
b. Se orienta la localización de actividades de mayor escala sobre los corredores arteriales y colectores, se permiten accesos sobre vías intermedias o locales para mitigar el impacto de movilidad. Se controla el estacionamiento en vía sobre las zonas de vivienda, y se promueven usos de menor impacto y un control del desborde de la actividad de mayor escala hacia las zonas residenciales.

c. Las UDP definirán las Zonas Múltiples en las cuales se permite una mezcla generalizada de usos según los lineamientos del presente POT, y donde se desarrollarán de manera detallada las condiciones en cuanto a los diferentes grados de acciones de mitigación de impactos para los usos complementarios y condicionados.

d. Las UDP delimitarán las Zonas Especializadas dentro de los ejes múltiples, en los cuales se permitirá la localización de usos con localización restringida y/o de alto impacto, tomando como lineamiento las recomendaciones contenidas en el DTS.

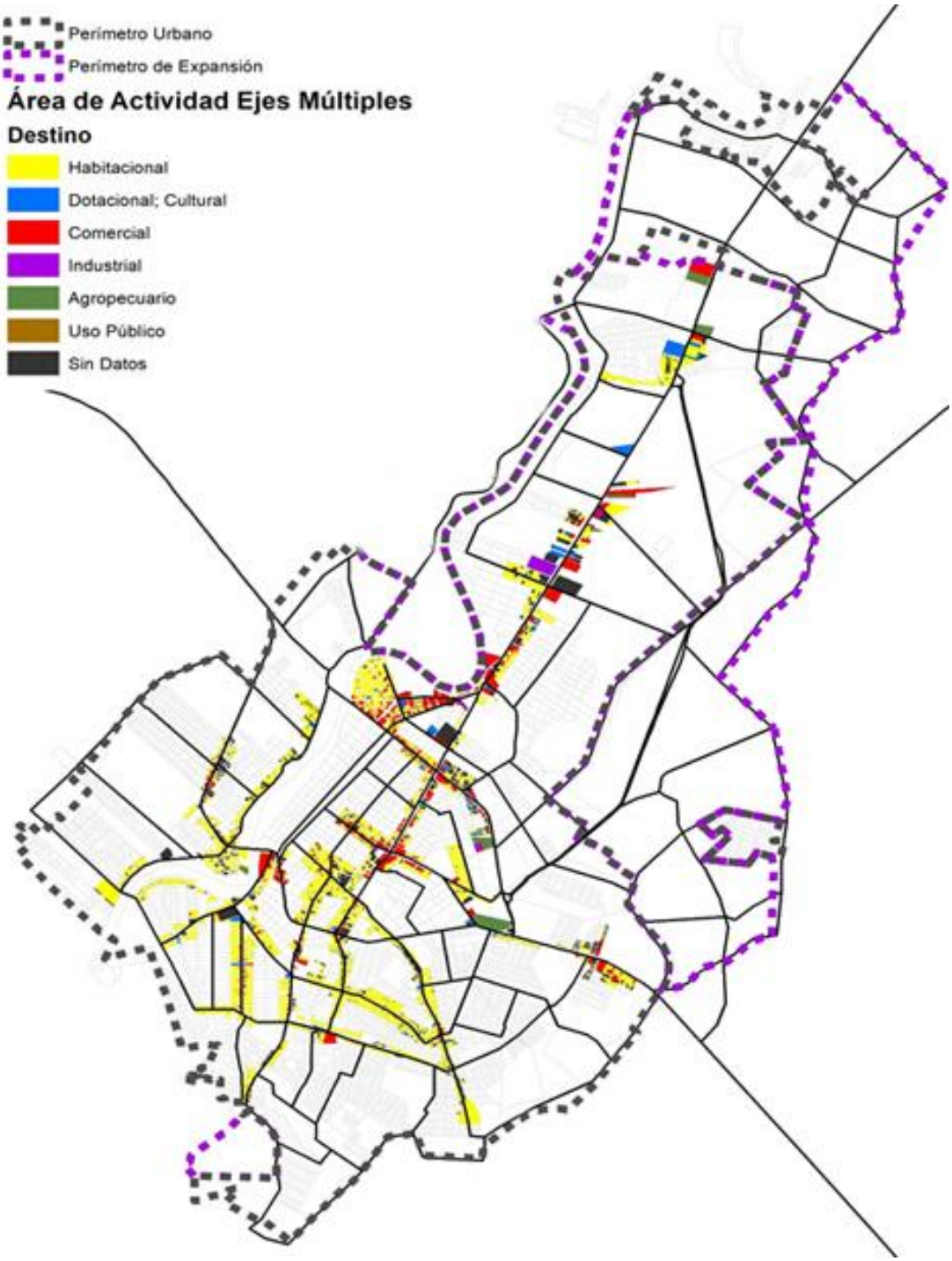
Las siguientes imágenes ilustran el estado de destinos económicos catastrales identificados en los ámbitos del área de actividad central y del área de actividad de ejes múltiples.

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



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

Plano 16. Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Ejes Múltiples



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

1.2.4.5 Áreas de actividad Dotacional

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

Las Áreas de Actividad Dotacional pueden considerar usos diferentes siempre y cuando complementen el uso principal y contribuyan al mejoramiento de su función y a la consolidación de nodos de equipamientos. Estas áreas de actividad tendrán un área mínima de 5.000 m2.

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

1. De manera general, en el área de actividad dotacional se permite hasta el 20% con usos complementarios. Cuando en el área de actividad dotacional se determinen Nodos de Equipamientos, los usos complementarios podrán ocupar hasta el 40% del área construida.

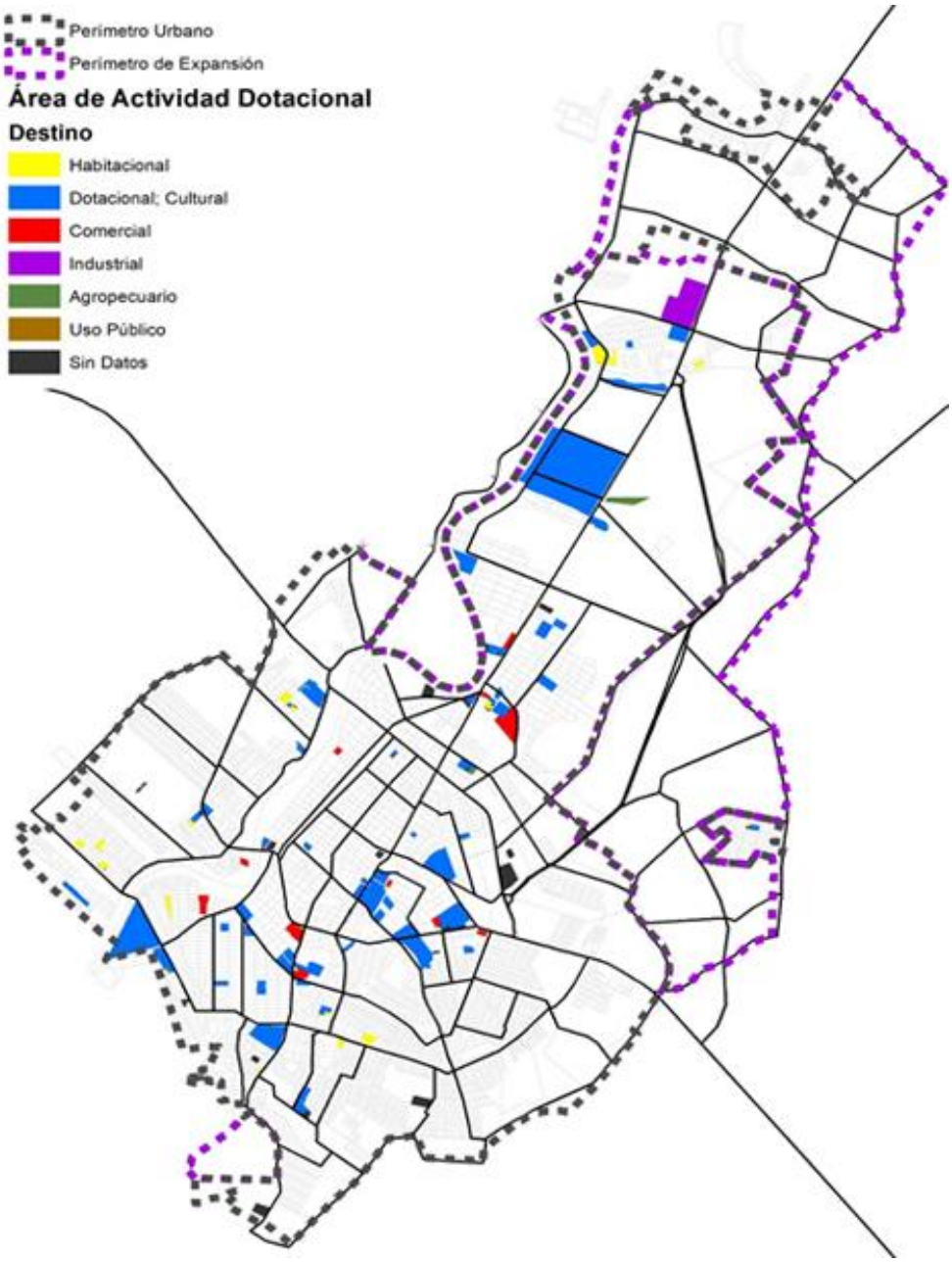
2. No se permiten en el área de actividad dotacional, incluso cuando se conformen nodos, usos que afecten el funcionamiento del uso principal existente.

3. Los predios al interior del área de actividad dotacional tendrán las condiciones de permanencia y posibilidad de transformación que se determina en el Sistema de Equipamiento del presente Plan. Cuando el equipamiento opte por la transformación del uso, podrá conservar el régimen de usos del área de actividad o acceder al régimen de las áreas de actividad urbana integral

4. Las UDP podrán ampliar el ámbito de las áreas de actividad dotacional, cuando se construya un nuevo equipamiento cuya escala supere los 5.000 m2 de área de terreno, o para la conformación de un nodo de equipamientos contiguos articulados por el espacio público y la movilidad peatonal y bicicleta.

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

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



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

1.2.4.6 Áreas de actividad urbana integral

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

Se definen dos tipos de Áreas de Actividad Urbana Integral:

1. En suelo urbano: Áreas al interior del perímetro urbano, que deben surtir procesos de urbanización mediante licencia de urbanización, ya sea que medie o no plan parcial.

2. En expansión: Áreas en suelo de expansión, que requieren para su desarrollo la aprobación previa de planes parciales, los cuales se adoptarán según las determinaciones de las Actuaciones Urbanas Integrales que se expidan para estos sectores.

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

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

Polígono	Nombre	Descripción	Área (m2)	Área (ha.)
2	**Zona universitaria**			
(futura extensión de la Comuna 2)	2-A Gran Parque del río	Desarrollo de un gran nodo de parque-dotacional en mínimo en el polígono 2-A, colindando con el río, prolongación de la Cra. 2 y proyecto inmobiliario en el resto del su polígono. Dicho parque y las vías públicas que se generen se considerarán cargas de las actuaciones urbanísticas.	200.000	20
		Este nuevo parque se clasifica como expansión para ser generador de derechos de construcción y desarrollo y receptor de cumplimiento de cargas urbanísticas mediante la actuación urbana integral.		
		Este parque incluirá la generación de equipamientos sociales y de servicios básicos de gran escala.		
	2-B Ciudad Universitaria	Desarrollo de un gran nodo de parque-dotacional en mínimo en el polígono 2-A, colindando con el río, prolongación de la Cra. 2 y proyecto inmobiliario en el resto del su polígono. Dicho parque y las vías públicas que se generen se considerarán cargas de las actuaciones urbanísticas.	880.000	88
4	**Zona sur**			
(futura extensión de la Comuna 4)	4-A Unidad Deportiva del Sur	Desarrollo de un nodo de parque-dotacional deportivo en el 40% del área del polígono 4 la AUI, hacia Sierra Chiquita para apoyar la conformación del borde urbano, continuidad del anillo vial externo y conectividad de espacio público mediante los circuitos peatonales.	169.977	17
	4-B Ciudad Sur	Para vivienda y usos mixtos. Se incentiva la localización de equipamientos colectivos. Las cargas urbanísticas de esta Actuación se podrán generar parcialmente en la nueva unidad deportiva del Sur.	324.554	32
		La Actuación urbana integral definirá las condiciones para este cumplimiento.		
10	**Zona innovación**			
(futura Comuna 10)	10-A Ciudad Innovación	Se orienta a la localización de equipamientos y actividades de investigación, desarrollo, logística, economía naranja y agroindustria, para conformar a futuro la agrópolis de Montería. Su desarrollo mediante planes parciales se planeará mediante la formulación de una AUI.	3,180,474	318
		Se conformará un corredor que dé continuidad al eje múltiple urbano sobre la Av. Circunvalar, en el cual se privilegiará la localización de usos de alta jerarquía mediante incentivos de norma urbanística.		

		Al interior, se conformarán proyectos de usos mixtos y/o de vivienda.		
		Se deberá procurar la conformación de un parque de escala urbana de al menos 15 hectáreas, resultante del traslado de cargas para espacio público de los planes parciales del polígono, cuya localización indicativa se señala en este DTS.		
		Asimismo, en los planes parciales se deberá garantizar la generación de las vías y sistema de espacio público señalados en la cartografía del presente POT.		
	10-B Ciudad Aeropuerto (1° sector)	Se localiza en el área de influencia aeroportuaria en la cual se restringe la localización de viviendas y equipamientos colectivos que se vean afectados por la emisión de ruido, así como las alturas que afecten las labores de aproximación.	671.015	67
		Se destina a la conformación de usos logísticos, industriales y equipamientos básicos compatibles con la proximidad al aeropuerto		
11	**Zona anillo vial nororiental**			
(futura Comuna 11)	11-A Ciudad nororiental	Se define entre el área urbana y el nuevo anillo vial, para contener el crecimiento de la ciudad hacia las áreas productivas rurales del distrito de riego de Mocarí.	3.119.016	312
		Destinado a vivienda y usos mixtos. Se incentiva la localización de equipamientos sociales		
	11-B Ciudad Aeropuerto (2° sector)	Se localiza en el área de influencia aeroportuaria en la cual se restringe la localización de viviendas y equipamientos colectivos que se vean afectados por la emisión de ruido, así como las alturas que afecten las labores de aproximación.	388.467	39
		Se destina a la conformación de usos logísticos, industriales y equipamientos básicos compatibles con la proximidad al aeropuerto		
12	**Zona oriente**			
(Futura Comuna 12)	12-A Parque de la Laguna	Área de expansión oriental entre la ciudad y Villa Cielo. Se orienta a ordenar el crecimiento oriental hasta Villa Cielo, proveer el nuevo parque alrededor de la PTAR y generar usos mixtos y de vivienda por el ajuste al área de impacto de la laguna según la norma RAS.	1.481.100	148
		Se permite la localización de industria y servicios de mediano impacto hacia el sector industrial suburbano, según lo defina la AUI.		
	12-B Ciudad Oriente	Se orienta a proveer el nuevo parque alrededor de la PTAR de conformidad con el proyecto que se diseñe por parte de la Administración y Proactiva, el cual establecerá el cronograma y mecanismos de implementación. La administración podrá emplear los instrumentos de gestión señalados en el presente POT para obtener el suelo y financiar las obras.	4.327.337	433
		Las áreas que se liberen y no sean requeridas para el proyecto del parque se podrán desarrollar con usos mixtos y vivienda según la norma de usos del área de actividad urbana integral del polígono 12-A.		
		En todo caso, se deberá dar cumplimiento a la norma técnica RAS.		
Total			14.743.864	1.474

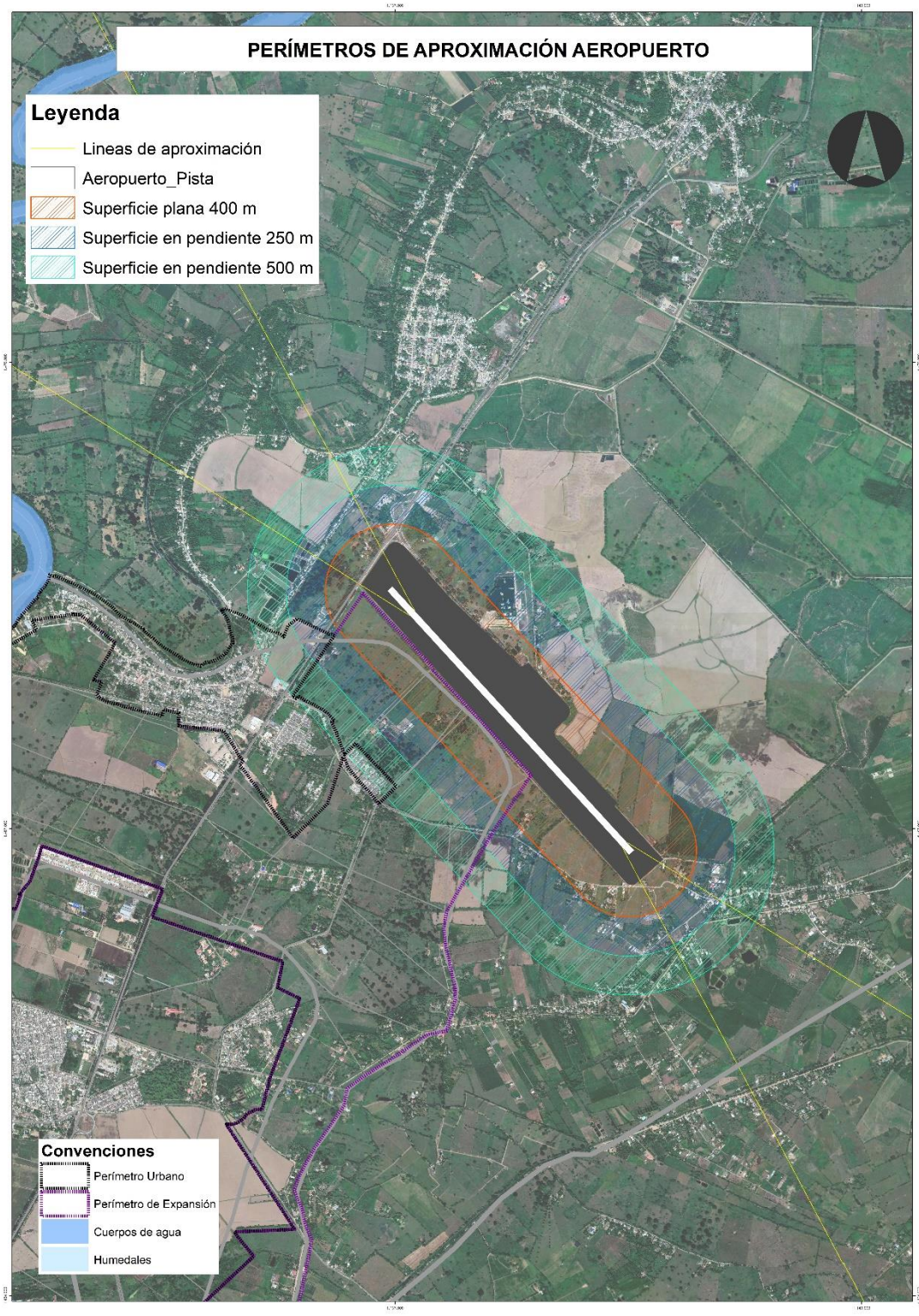
b. De manera indicativa, los cuadros que contienen los anexos No. 6-13 “Usos y áreas de actividad urbano y rural”, orientarán la formulación de las Actuaciones Urbanas Integrales, las cuales en todo caso deberán analizar las preexistencias, precisión del trazado de la estructura urbana, sistema de reparto de cargas y beneficios de los planes parciales y las vocaciones señaladas arriba para precisar dicho régimen.

c. Para la definición de la norma específica en la formulación de la Actuación Urbana Integral de la futura comuna 10 y 11, se deberá tener en cuenta el área de influencia aeroportuaria y las condiciones de restricción aplicables, y considerar como insumo la guía de usos del suelo en áreas aledañas al aeropuerto. El manejo del área del área aledaña al aeropuerto, se deberán atender las normas específicas planteadas en el numeral 1.2.7.7. sobre restricción aeronáutica.

   La definición de los polígonos 10-B y 11-B restringen la posibilidad de desarrollar vivienda y equipamientos sociales en estos sectores, de modo que se orienten a usos industriales y logísticos. En ningún caso, estos usos pueden generar peligro aviar según la guía de uso de suelos en áreas aledañas a aeropuertos de Aerocivil. Igualmente, deberán ser usos compatibles con los niveles de ruido según la zonificación que al respecto se plantea en el numeral 1.2.5.1 del presente Plan

   Para la reglamentación de la AUI, se ha identificado la siguiente afectación por aproximación a las pistas.

Figura 23. **Conos de aproximación al aeropuerto**



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

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

a. De manera indicativa, los cuadros que contienen los anexos # 6-13 “Usos y áreas de actividad urbano y rural”, orientará la formulación de las UDP en las cuales se encuentren Áreas de Actividad Urbana Integral, y establecerán un régimen acorde con las características del entorno reglamentado en la misma UDP.

b. Para las Áreas de Actividad Urbana Integral que se localicen en el área de la Operación Urbana Ciudad Bienestar, se establecen los siguientes lineamientos que se incorporarán en la respectiva UDP:

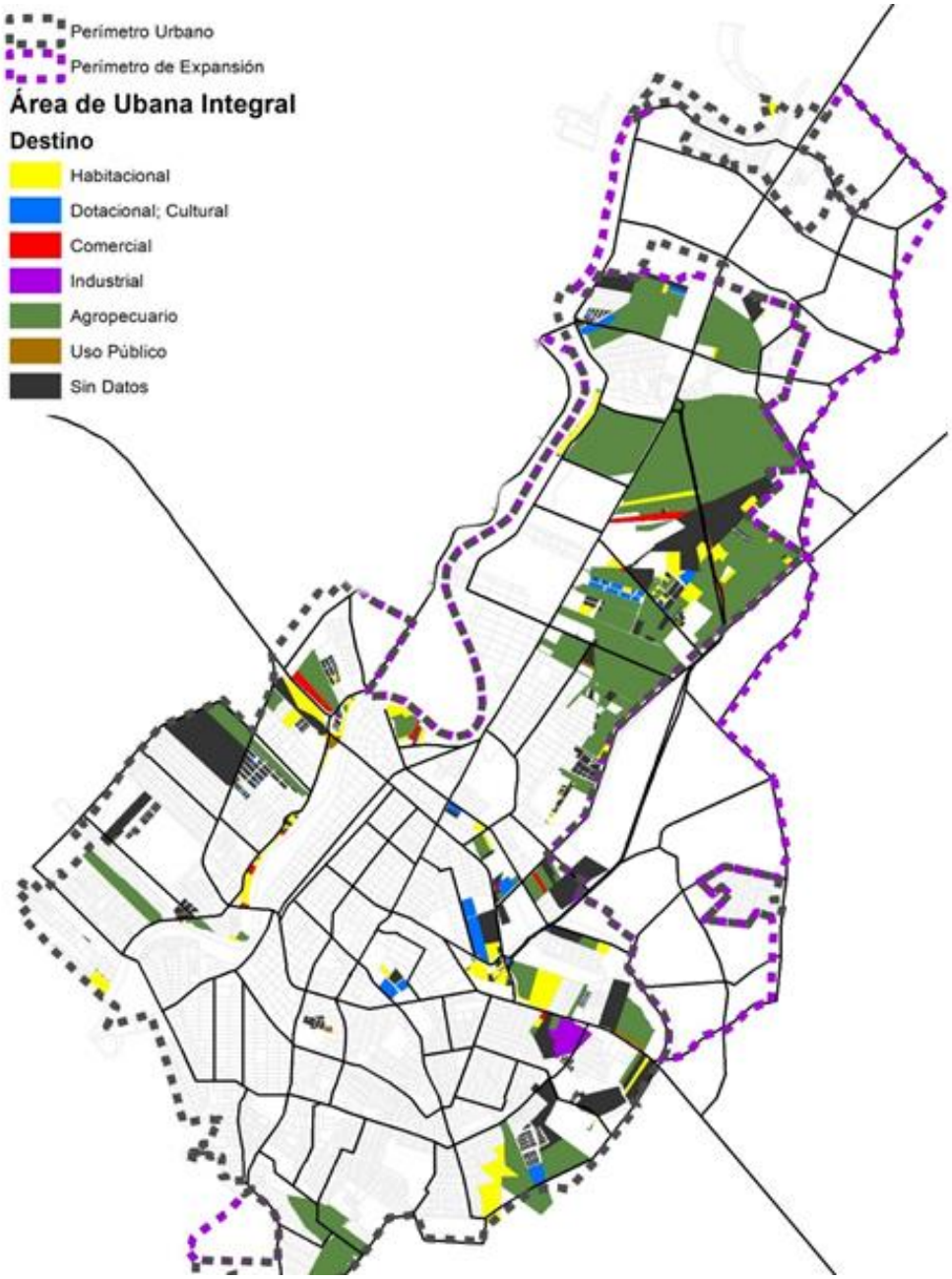
- Esta operación se orienta a precisar el trazado geométrico del sistema vial principal arterial y colector, a ser tenido en cuenta en los planes parciales y proyectos urbanísticos

- Predelimitar los planes parciales dentro del área de la Operación, como guía para los futuros procesos de formulación de planes parciales en cumplimiento de las normas contenidas en el presente Plan y el procedimiento definido por el Decreto 1077 de 2015.

- Incentivar la localización de actividades asociadas a servicios de bienestar, economía naranja y competitividad, entre otros: Actividades de investigación y desarrollo; actividades creativas, innovación y de entretenimiento; servicios de logística y mensajería; comercio agropecuario; dotacionales sociales de cultura, recreación, deporte y salud; y centros de economía naranja.

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

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



Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

1.2.4.7 Nodos de actividad económica

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

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

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

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

La formulación del Nodo tendrá en cuenta:

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

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

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

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

1.2.4.8 Lineamientos de asignación de usos por áreas de actividad

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

Tabla 27. Lineamientos de asignación general de usos por áreas de actividad

Código		Uso	Tipo	Descripción y lineamientos para áreas de actividad
R		**Residencial**		
R	R1	Residencial	Unifamiliar/bifamiliar	Siempre que no se destine a alojamiento temporal y/o por horas, como hotel, motel, apartahotel, posada, hostal, hospedaje. Tampoco, al alojamiento de población vulnerable en el marco de programas sociales, lo cual corresponde a equipamiento de bienestar.
	R2		Multifamiliar	
	R3		Colectiva	
C		**Comercial**		
C	C1	Comercio	Comercialización de productos básicos al por menor. Incluye centros comerciales	Comprende tiendas, almacenes de productos básicos con bajo impacto ambiental. Los centros comerciales podrán incluir comercio C2 y servicios, siempre que su impacto se resuelva en el predio y no generen afectación al entorno de tipo ambiental, movilidad o urbano
	C2		Comercialización de productos especializados al por menor	Comprende almacenes de productos especializados que por su logística suelen generar algunos impactos en movilidad, por lo que tienden a ubicarse en áreas de actividad de ejes múltiples, o sobre vías intermedias y zonas delimitadas dentro de las áreas de actividad residencial
	C3		Comercialización de productos al por mayor	Comprende establecimientos que por su impacto en la movilidad tienden a ubicarse en áreas de actividad de ejes múltiples y en áreas urbanas integrales
	C4		Comercialización de maquinaria y equipo al por mayor	Comprende establecimientos que por su impacto en la movilidad y ambientales no son compatibles con zonas residenciales y por lo tanto se ubican en ejes múltiples sobre vías principales, y en la zona aeroportuaria
	C5		Comercio agropecuario	Comprende establecimientos de venta al por menor y por mayor que se incentivan en la actuación urbana integral de innovación, con preferencia sobre los ejes viales principales.
S		**Servicios**		
S	S1	Servicios	Consumo de alimentos y bebidas	Comprende cafeterías, restaurantes, casas de eventos, que según su área son compatibles con las diferentes áreas de actividad
	S2		Servicios personales de primera necesidad	Comprende servicios básicos permitidas en áreas residenciales y sus vías intermedias según la escala, como peluquerías, fotocopias, lavanderías, gimnasios, etc.
	S3		Oficinas de servicios financieros y seguros	Comprende bancos, fiduciarias, aseguradoras, y demás servicios que funcionan en oficinas y que según su escala y afluencia de público se permiten en las distintas áreas de actividad
	S4		Oficinas inmobiliarias, de asesoría y de consultoría	Comprende oficinas en general, cuyo impacto en la movilidad es bajo a moderado según la escala y no generan gran afluencia de público. Según su escala se permiten en las distintas áreas de actividad
	S5		Servicios de alquiler	Comprende establecimientos abiertos al público especializados en alquiler, que pueden generar algún impacto en la movilidad. Según su escala se permiten en las diferentes áreas de actividad protegiendo las zonas residenciales.
	S6		Servicios profesionales	Comprende establecimientos con moderada afluencia de público, como consultorios, asociaciones, agencias de

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

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

					escala en el perímetro urbano, en especial procesamiento de combustibles, químicos básicos y jabones a escala masiva.
	I6		Fabricación de productos de metalurgia, maquinaria, equipo y similares		Corresponde a forjas, fabricación de herramientas, metalmecánica y productos de metal, que por su impacto urbano y ambiental se permiten actividades de baja y mediana escala solo en ejes múltiples y actuaciones urbanas integrales
	I7		Fabricación de productos electrónicos, informáticos, comunicación, iluminación y similares		Corresponde a fabricación de computadoras y partes electrónicas, equipos de comunicación, instrumentos de precisión y similares. Por su impacto ambiental se permiten e incentivan en la actuación urbana integral de innovación
	I8		Fabricación de vehículos y partes		Corresponde a plantas de fabricación de vehículos de varios modos de tranasporte. En el área urbana se permite sólo la fabricación de bicicletas, sillas de ruedas y similares que generen impacto mediano a bajo, en los ejes múltiples
	I9		Manufactura en general		Corresponde a fabricación de diversos productos, como muebles, instrumentos musicales, joyería, juegos, entre otros, que por su impacto ambiental se permiten en escalas baja y media en ejes múltiples y en la actuación urbana integral de innovación
D		**Dotacional**			
DS	DSE	Dotacional	Dotacional para servicios sociales	Educación formal	Corresponde a establecimientos de educación básica, media, vocacional y universitaria que según su escala se permiten en las áreas de actividad. En general, los de escala zonal y vecinal se permiten en toda la ciudad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se incentivan en la actuación urbana integral ciudad universitaria y en la operación urbana ciudad bienestar.
				Educación no formal	Corresponde a establecimientos de educación técnica no formal, que según su escala se permiten en las áreas de actividad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación.
	DSC			Cultura	Corresponde a bibliotecas, teatros, museos, planetarios, etc., que según su escala se permiten en las áreas de actividad. En general, los de escala zonal y vecinal se permiten en toda la ciudad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se incentivan en la actuación urbana integral ciudad universitaria, el centro histórico y en la operación urbana ciudad bienestar.
	DSD			Deporte	Corresponde a coliseos, pistas, polideportivos, piscinas, que según su escala se permiten en las áreas de actividad. En general, los de escala zonal y vecinal se permiten en toda la ciudad, excepto en la zona aeroportuaria, con el cumplimiento de medidas de mitigación. Se incentivan en la actuación urbana integral ciudad universitaria y en la operación urbana ciudad bienestar.
	DSR			Recreación	Corresponde a clubes y parques temáticos privados que según su escala se permiten en las distintas áreas de actividad. Se incentiva su transformación de uso.
	DSS			Salud	Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud de todos los niveles. En general, los de escala zonal y vecinal se permiten en toda la ciudad, excepto en la zona aeroportuaria, con el

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

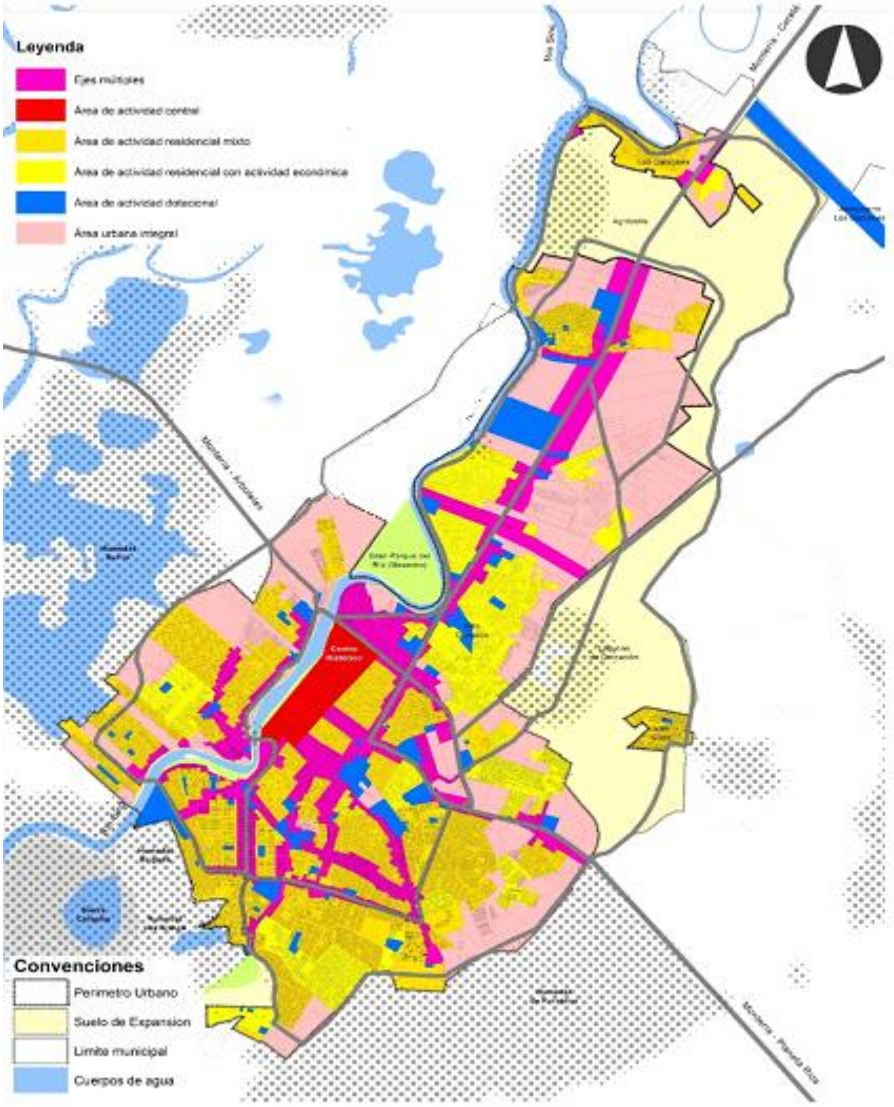
	DPN			Centros de economía naranja	Corresponde a centros de investigación y desarrollo ofrecidos por el Estado. Se incentivan en la actuación urbana integral de innovación, no se permiten en la zona aeroportuaria.

Fuente: Consultoría DyGT-Walmart (2018)

El cuadro anexo # 6. "Clasificación de usos en suelo urbano" define las condiciones de usos principales, complementarios y condicionados en cada área de actividad, las cuales servirán de guía para la reglamentación de las UDP.

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

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



Localizaciones indicativas ECAs de escala urbana

Localizaciones indicativas Zonas Especializadas de entretenimiento (bares, discotecas, no incluye establecimientos para servicios sexuales, moteles, etc.)

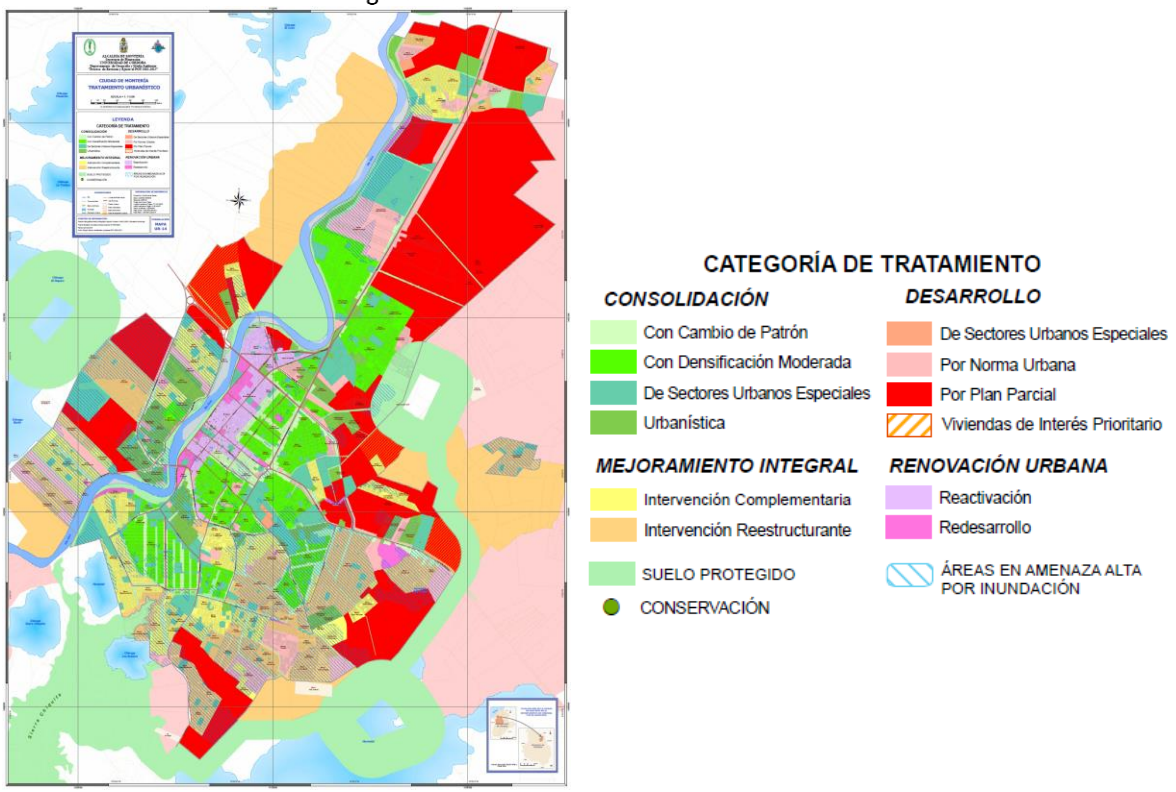
Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

1.2.5 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

1.2.5.1 Antecedentes

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

Figura 24. **Tratamientos Acuerdo 029 de 2010**



Fuente: Acuerdo 029 de 2010

Con base en la norma establecida por los Acuerdos 018 de 2002 y 029 de 2010, los estudios previos realizados por la administración muestran a manera de síntesis la siguiente asignación de potenciales de edificabilidad por tratamiento:

Tabla 28. Índices urbanísticos según el POT (2002) contrastados con los tratamientos urbanísticos de la Revisión del POT (2010)

Índices urbanísticos					
Tratamiento	Edificabilidad	Índice de ocupación		Índice de Construcción	
Consolidación con cambio de patrón	Según capacidad de la	Vías de menos de 12 metros	0,6	Vías de menos de 12 metros	2.0
		Vías de 12- 15 metros	0,6	Vías de 12- 15 metros	3.0

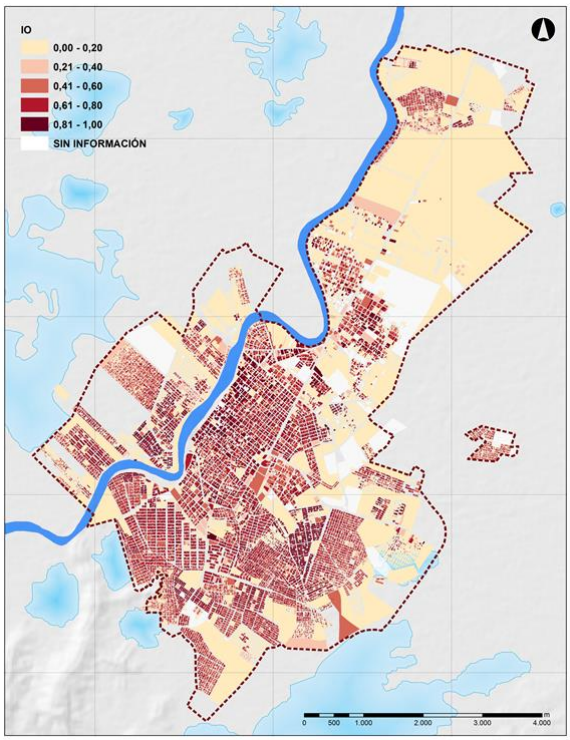
	malla vial predominante	Vías de 15-18 metros	0,6	Vías de 15-18 metros	3.5
		Vías de 18-22 metros	0,7	Vías de 18-22 metros	4.0
		Vías de más de 22 metros	0,7	Vías de más de 22 metros	Resultante
		Vías arterias con control ambiental	0,7	Vías arterias con control ambiental	Resultante
Consolidación con densificación moderada	Resultante de IO y de IC únicamente para urbanizaciones por sistema de loteo	0.6		2.0	
Consolidación de sectores urbanos especiales	Resultante de IO y de IC para equipamientos y para zonas industriales	Equipamientos	0.6	Equipamientos	1.50
		Zonas industriales	0.8	Zonas industriales	2.0
Consolidación urbanística	Resultante de IO y de IC	0.6		3	
Desarrollo de sectores urbanos especiales	Índice de construcción/ superficie total del lote	(Área ocupada*100%) / superficie total del lote		Área ocupada * número de pisos	
Desarrollo por normas en áreas urbanas					
Desarrollo por plan parcial					
Mejoramiento integral de intervención complementaria	Según capacidad de la malla vial predominante	(Área ocupada*100%) / superficie total del lote		Área ocupada * número de pisos	
Mejoramiento integral de intervención reestructurante					
Renovación urbana con reactivación	Índice de construcción/ superficie total del lote	(Área ocupada*100%) / superficie total del lote		Área ocupada * número de pisos	
Renovación urbana con redesarrollo					
Suelo protegido	Tratamiento no contemplado en el POT de 2002				

Fuente: Consultoría GEU

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

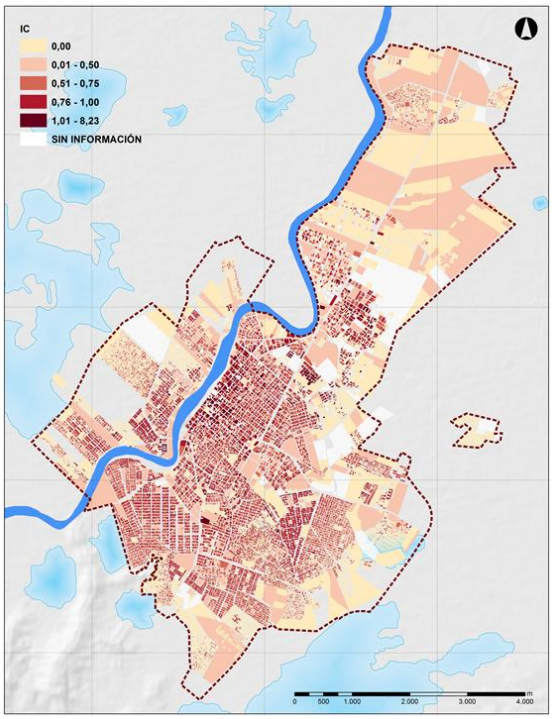
Para la redefinición de tratamientos, es necesario conocer la dinámica de construcción de la ciudad, tal como se analizó en los estudios previamente realizados.

Figura 25. **Índices de ocupación actuales**



Fuente: Consultoría GEU según IGAC

Figura 26. **Índices de construcción actuales**



Fuente: Consultoría GEU según IGAC

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

Tabla 29. Edificabilidad actual de los predios frente al tratamiento asignado por el Acuerdo 029 de 2010

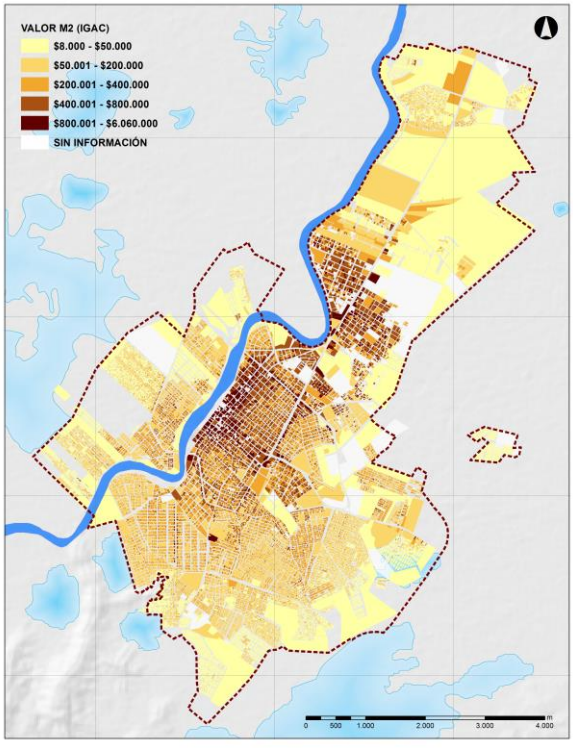
TRATAMIENTO	SUMA AREA LOTES	SUMA AREA OCUPADA	SUMA PISOS	PROM. AREA LOTES	PROM. AREA OCUPADA	PROM. PISOS	PROM. IO	PROM. IC	MÁX. PISOS	MÁX. IC
Consolidación con cambio de patrón	3,714,820	916,256	6,466	566.89	139.82	0.99	0.62	0.85	6	25.25
Consolidación con densificación moderada	7,207,427	2,311,128	18,640	375.35	120.36	0.97	0.59	0.77	10	19.78
Consolidación de sectores urbanos especiales	9,019,260	985,750	4,119	1,650.97	180.44	0.75	0.39	0.51	12	74.45
Consolidación urbanística	3,555,795	582,571	5,488	454.88	74.53	0.70	0.43	0.66	4	12.42
Desarrollo de sectores urbanos especiales	668,868	49,472	342	942.07	69.68	0.48	0.26	0.37	2	4.19

Desarrollo por normas	13,770,549	357,587	1,800	3,631.47	94.30	0.47	0.20	0.30	5	16.89
Desarrollo por plan parcial	1,250,884,846	1,971,808	8,768	66,219.42	104.38	0.46	0.08	0.10	10	6.20
Mejoramiento integral intervención complementaria	5,878,570	1,315,926	16,225	285.58	63.93	0.79	0.48	0.50	3	8.25
Mejoramiento integral intervención reestructurante	11,743,670	510,927	6,785	840.39	36.56	0.49	0.26	0.28	3	12.37
Renovación urbana reactivación	1,001,453	719,081	3,049	389.06	279.36	1.18	0.65	1.40	12	74.45
Renovación urbana redesarrollo	1,028,081	153,947	275	2,341.87	350.68	0.63	0.34	0.50	4	8.36
Suelo protegido	19,200,609	273,576	908	12,459.84	177.53	0.59	0.30	0.38	5	5.84
Sin tratamiento	6,335,374	78,819	119	6,886.28	85.67	0.13	0.05	0.05	3	2.30
TOTAL	**1,334,009,322**	**10,226,848**	**72,984**	**13,019.81**	**99.81**	**0.71**	**0.38**	**0.49**	**12**	**74.45**

Fuente: Consultoría DyGT-W según IGAC

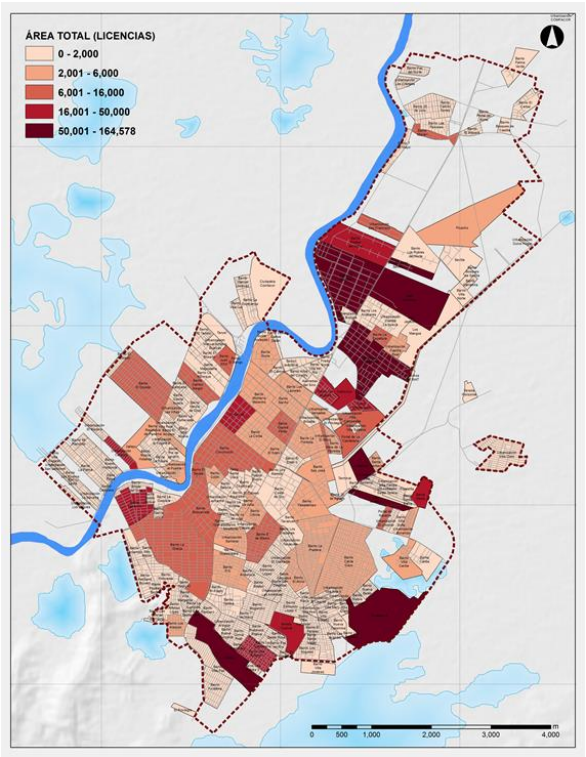
Por su parte, los datos de valor del suelo y de licenciamiento muestran el patrón claro de mayor valor y aprovechamiento del centro tradicional, pero también una tendencia clara de la dinámica inmobiliaria sobre los sectores de Castellana, lo que es consistente con la dinámica de aprobación de planes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

Figura 27. **Valor del suelo por m2**



Fuente: Consultoría GEU según IGAC

Figura 28. **Área total licenciada**



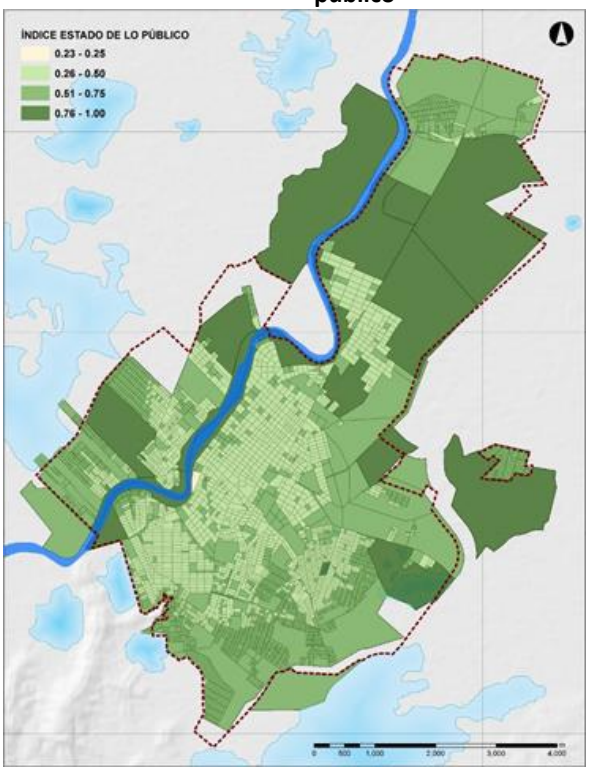
Fuente: Consultoría GEU según IGAC

De acuerdo con el diagnóstico realizado en 2016, "en Montería se observa que los índices de número de pisos, de construcción y de ocupación tienden a ser similares a lo largo de la mancha urbana, si bien se tiene la propensión de que sean mayores en las zonas adyacentes al Río Sinú, así como en

el Centro Histórico. Es de resaltar, en este mismo sentido, que en el artículo 60 de la revisión del POT (2010) apunta a ajustar la edificabilidad de la ciudad, con miras a generar redensificación por medio de un mayor índice de altura permitida". Señala también que en las áreas ya desarrolladas el índice de ocupación predial supera el 70%, lo que exige una revisión con el fin de mejorar la permeabilidad de la ciudad.

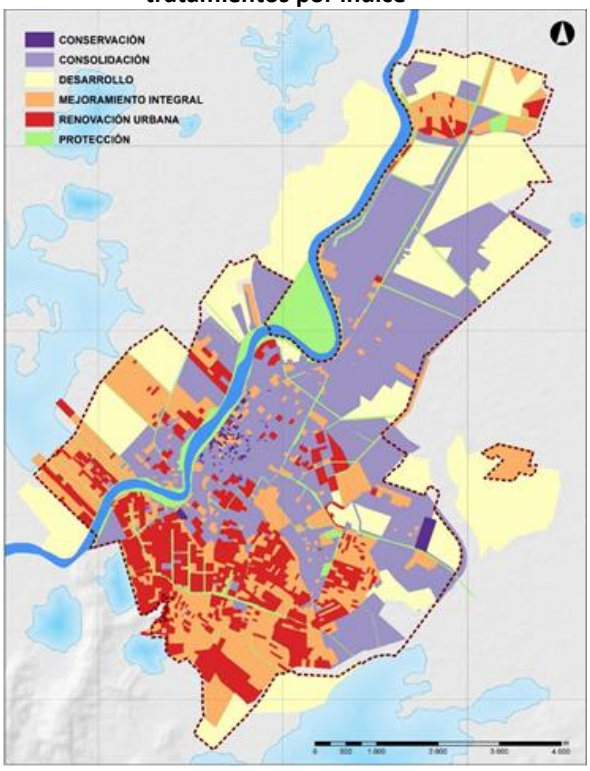
Finalmente, para la redefinición de tratamientos se tiene en cuenta el análisis de estado de lo público y lo privado por manzana, elaborado por la consultoría GEU, así:

Figura 29. **Índice de estado de lo público**



Fuente: Consultoría GEU

Figura 30. **Asignación de tratamientos por índice**



Fuente: Consultoría GEU

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

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

Para la redefinición a realizar, vale la pena señalar la condición en que se ha venido aplicando el tratamiento de Desarrollo. Para el Acuerdo 18 de 2002, el tratamiento de desarrollo "Es aquel que se aplica a zonas del suelo urbano o de expansión, urbanizables, no urbanizadas, que deban

incorporarse al desarrollo, mediante el adelanto de procesos de urbanización". Ese Acuerdo determina cuatro modalidades del tratamiento:

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

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

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

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

Tabla 30. Estado de avance de planes parciales a 2018

NOMBRE PP	AREA DEL PP (m2)	AREA DEL PP (Ha)	PP DESAR.	PP DE RENOV.	ESTADO		ADOPCIÓN		MODIFICACIÓN		AVANCE
					FORM.	ADOP.	No	FECHA	No	FECHA	
PLAN PARCIAL CORTIJO	32,000	3.20	X		DETER.			-		-	0%
PLAN PARCIAL PRADOS DE SANTA HELENA	320,980	32.10	X		DETER.			-		-	0%
PLAN PARCIAL SANTA ELENA	110,783	11.08	X			DECRETO	0967	2009	0095	2016	100%
PLAN PARCIAL FILADELFIA	79,409	7.94	X			DECRETO	0695	2008	0413	2017	17%
PLAN PARCIAL FURATENA 2	1,294,570	129.46	X			DECRETO	0405	2005	0467	2008	37%
PLAN PARCIAL LA GLORIA	490,921	49.09	X			DECRETO	0221	2009			100%
PLAN PARCIAL PORTAL DE LA CANDELARIA	169,588	16.96	X			DECRETO	0075	2007	0060 0395	2016 2017	70%

PLAN PARCIAL TERMINAL	160,370	16.04	X			DECRETO	0675	2007	0381 0498 0602	2017	36%
PLAN PARCIAL CALIFORNIA	142,700	14.27	X			DECRETO	0447	2008			100%
PLAN PARCIAL CIUDADELA COMFACOR	368,018	36.80	X			DECRETO	0542	2009	0346	2014	0%
PLAN PARCIAL COCA COLA	20,703	2.07		X		DECRETO	0448	2007			59%
PLAN PARCIAL PALMA VERDE	173,424	17.34	X			DECRETO	0676	2007			43%
PLAN PARCIAL PICACHO	712,664	71.27	X			DECRETO	0963	2009	0426	2014	32%
PLAN PARCIAL PORTAL DE NAVARRA	44,335	4.43	X			DECRETO	0337	2006			100%
PLAN PARCIAL SAN ANTONIO	208,519	20.85	X			DECRETO	0262	2009	0375	2014	65%
PLAN PARCIAL SAN JERONIMO DE BUENAVISTA	713,873	71.39	X			DECRETO	0520	2010	0088	2015	21%
PLAN PARCIAL SEVILLA	254,588	25.46	X			DECRETO	0521	2007	0409	2017	34%
PLAN PARCIAL TERUEL	123,450	12.35	X			DECRETO	0261	2009			0%
PLAN PARCIAL VILLANOVA	146,858	14.69	X			DECRETO	0697	2009			86%
PLAN PARCIAL PORTAL DE LA CANDELARIA	138,198	13.82	X			DECRETO	0075	2007	0483	2008	53%
PLAN PARCIAL LOS MANGOS	495,101	49.51	X			DECRETO	0338	2006	0489	2011	43%
PLAN PARCIAL DISTRITO NORTE	67,811	6.78	X		DETER.	SPM	0017	2011			0%
PLAN PARCIAL PILAMO	43,863	4.39	X			DECRETO	0308	2011			0%
PLAN PARCIAL VILLA OLY	72,689	7.27	X		DETER.	SPM	0042	2010			0%
PLAN PARCIAL SANTA BARBARA	40,000	4.00	X			SPM	0080	2004	0047	2013	100%
PLAN PARCIAL GANEM	167,460	16.75	X			SPM	0190	2014			43%
PLAN PARCIAL SAN RAFAEL			X		DETER.	SPM	0021	2016			0%
PLAN PARCIAL PORTUGAL	152,500	15.25	X			SPM	0069	2011			0%

1.2.5.2 Definición y finalidad de los tratamientos

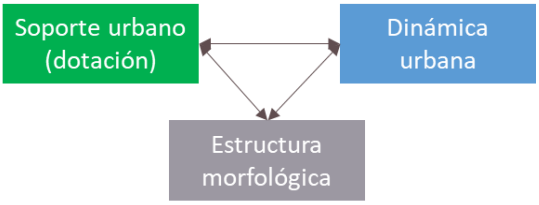
En función de las características físicas de los sectores urbanos y su papel en el modelo de ocupación del POT, los tratamientos establecen normas para un manejo diferenciado en términos del aprovechamiento de la construcción y las obligaciones o cargas que se requieren para obtener un balance adecuado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

Son finalidades de los tratamientos:

- Ajustar la delimitación de tratamientos para ordenar las nuevas dinámicas de desarrollo de la ciudad acordes con el estado de los soportes físicos, en especial el espacio público, y el modelo de ocupación del POT.
- Redefinir el alcance de los tratamientos y en especial los rangos o mínimos y máximos de aprovechamiento y las obligaciones que se generan como contraprestación por mayores densidades, de modo que no se generen nuevos déficits y no se desvirtúe la función de regulación de la ocupación que tienen los tratamientos. No se podrán alterar los potenciales de edificabilidad con instrumentos no adecuados y se reorientará alcance de planes parciales.
- Establecer normas de alturas, índices de construcción y de ocupación e incentivos que permitan consolidar el modelo de ciudad compacta y en particular que permitan introducir medidas de adaptación al cambio climático.

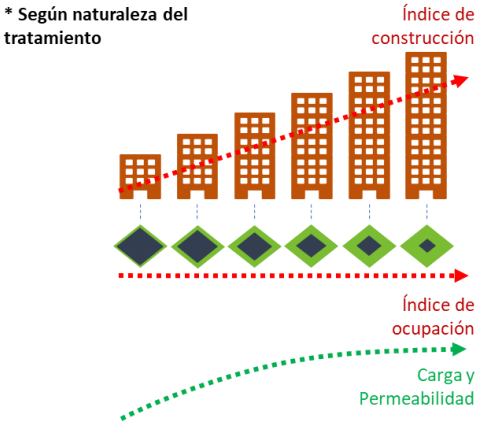
Se asignan los tratamientos con base en la combinación de los siguientes criterios, cuya situación se ilustra más arriba:

Figura 31. **Criterios para asignación de tratamientos urbanísticos**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

Figura 32. **Relación entre carga y edificabilidad**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

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

1.2.5.3 Clases de tratamientos Urbanísticos

1.2.5.3.1 Tratamiento de Desarrollo

1.2.5.3.1.1 Definición del Tratamiento de Desarrollo

Para la formulación del presente POT se consideran tres enfoques:

- La ley 388 de 1997, posteriormente el decreto 1281 de 2006 y ahora el decreto compilado 1077 de 2015, establecen las condiciones para la aplicabilidad del plan parcial. Se considera

un error delimitar en el espacio las áreas sujetas a plan parcial en tratamiento de desarrollo, ya que la delimitación de cada del ámbito de cada plan parcial debe surtir el procedimiento establecido en el decreto mencionado, así:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

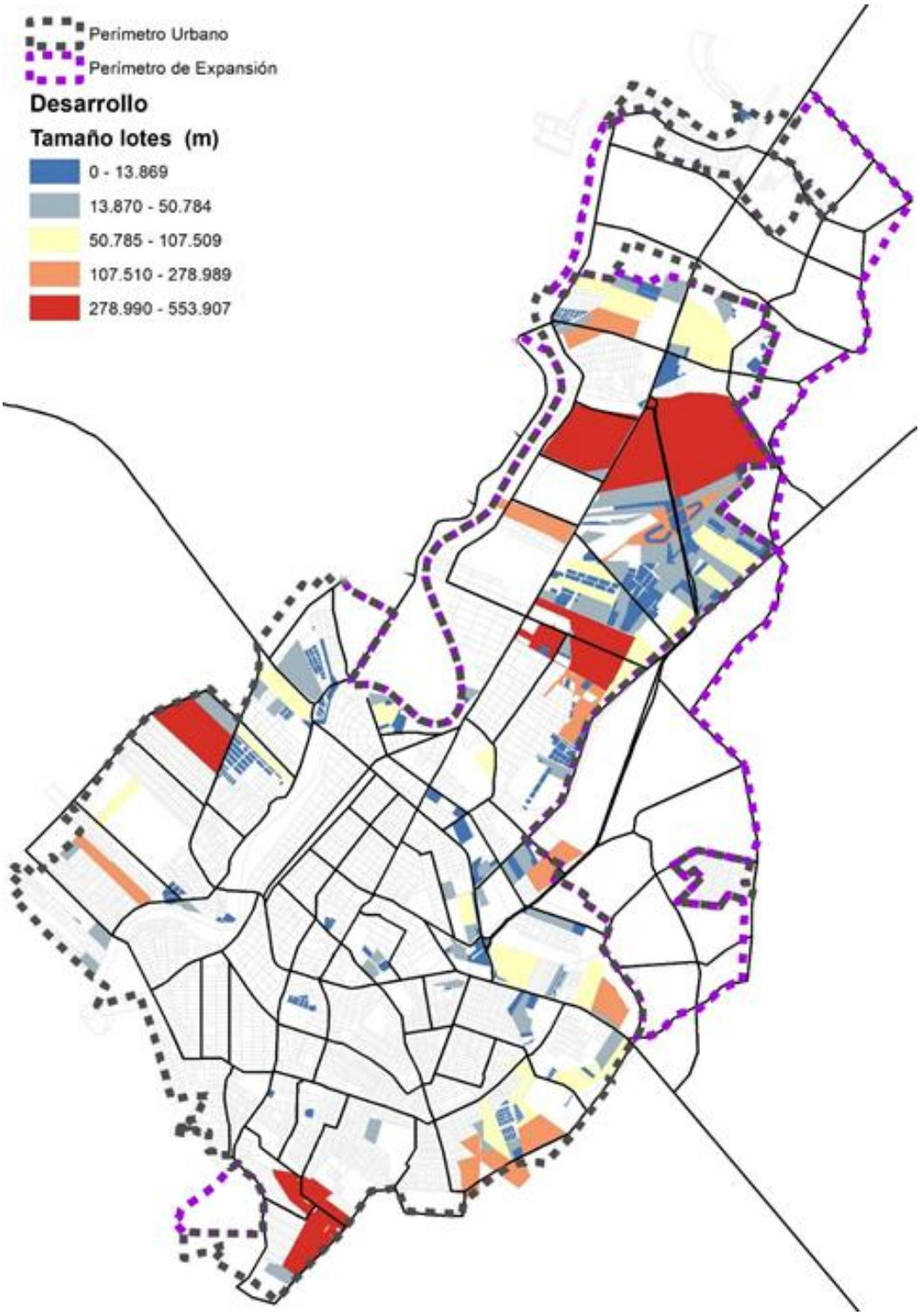
- Se debe actualizar la aplicación del desarrollo según la norma nacional y según el estado de urbanización actual de la ciudad. Se debe precisar la transición normativa y las condiciones para acceder al tratamiento de desarrollo.

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

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

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

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



Fuente: Consultoría DyGT Walmart

1.2.5.3.1.2 Ámbito de aplicación del Tratamiento de Desarrollo

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

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

Los predios identificados en el presente tratamiento de desarrollo pero que hayan obtenido la correspondiente licencia de urbanización y cumplido con las obligaciones derivadas de la licencia, podrán ser incorporados al tratamiento de consolidación.

Se definen dos modalidades del tratamiento:

- Desarrollo: A ser ejecutado mediante licencia de urbanización, con o sin plan según los criterios de delimitación señalados en este Plan.
- Sectores urbanos especiales: Se prevé para poder determinar zonas para el desarrollo de nuevas áreas de actividad dotacional en las Actuaciones Urbanas Integrales, que servirán para orientar la localización de nuevos servicios sociales, básicos o de productividad que se convierten en determinantes para los correspondientes planes parciales; o se pueden delimitar en las UDP, para orientar la implementación de proyectos de equipamientos y que servirán como determinantes para planes parciales cuando sea aplicable el instrumento.

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

La definición de rangos de edificabilidad en el tratamiento de desarrollo deberá procurar el aumento de áreas libres verdes, tanto públicas como privadas, mediante el control al índice de ocupación y la imposición de cargas urbanísticas.

Esta asignación, en todos los casos, debe considerar de manera prevalente la protección del medio ambiente, evitar la afectación sobre los elementos de la estructura ecológica, reducir los factores de riesgo y promover la consolidación del sistema de espacio púiblico. Por lo tanto, no se podrá asignar la posibilidad del desarrollo de predios de rondas hídricas o de protección por riesgos, ni las

zonas de recuperación o restauración ambiental de los planes de manejo ambiental adoptados prohíban la urbanización.

- Rango alto. Aplicable a las áreas con mayores soportes urbanos y las que permiten financiar, mediante aprovechamientos adicionales, proyectos estructurantes como cargas generales. Corresponde a sectores de la ciudad cerca de vías arteriales, sobre el río Sinú, sobre parques de escala urbana o superior, o sectores cuyo sistema de reparto de cargas y beneficios se encamine a generar proyectos estratégicos del presente Plan según las orientaciones de las Actuaciones Urbanas Integrales y Operaciones Estratégicas.

  En este rango, se permite la mayor edificabilidad a cambio de la mayor asignación de obligaciones de cargas. De manera indicativa, y con el fin de orientar la reglamentación de las UDP y AUI, se plantea su determinación sobre áreas sin desarrollar con frente sobre vías arteriales, el río Sinú, frente a parques de escala urbana o regional, o en las que determinen las Actuaciones Urbanas Integrales según los estudios específicos en materia de dimensionamiento de redes de servicios, espacio público y malla vial arterial que se elaboren para la formulación de dichas Actuaciones.

- Rango medio. Aplicable a las áreas con condiciones medias de soportes urbanos. Corresponde a sectores de la ciudad cerca de vías colectoras o locales, o áreas de actividad dotacional con potencial para la mezcla de usos, o sectores cuya disponibilidad de servicios públicos permite una densidad poblacional media.

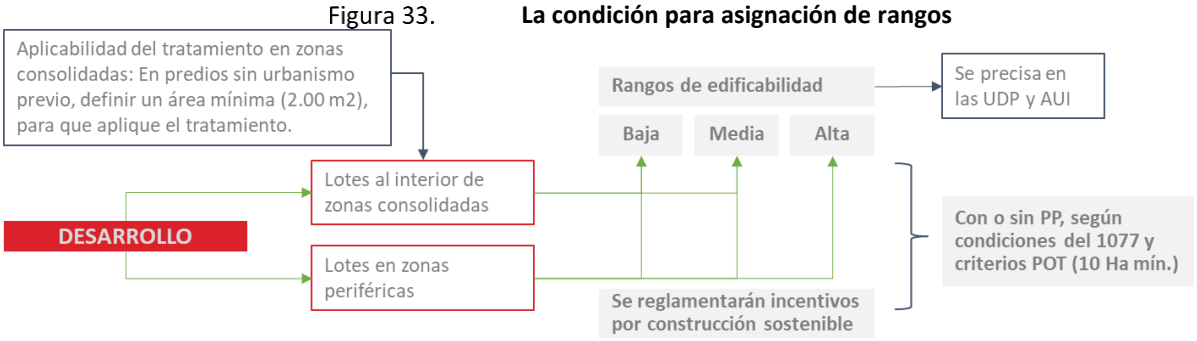
- De manera indicativa, y con el fin de orientar la reglamentación de las UDP y AUI, se plantea su determinación sobre áreas sin desarrollar con frente sobre vías colectoras o locales, frente a parques de escala zonal, en zonas con riesgo medio o en las que determinen las Actuaciones Urbanas Integrales según los estudios específicos en materia de dimensionamiento de redes de servicios, espacio público y malla vial arterial que se elaboren para la formulación de dichas Actuaciones. Para predios en tratamiento de desarrollo sin plan parcial y que colinden con zonas en tratamiento de consolidación, se procurará asignar un rango de edificabilidad que se armonice con la altura media existente, sin contradecir las consideraciones para el rango alto indicadas anteriormente,

- Rango bajo. Aplicable a las áreas cuya altura debe ser restringida en razón a su uso o la protección del paisaje urbano. Corresponde a sectores que no se conectan directamente desde vías arteriales o colectoras, o destinados a equipamientos sin mezcla de usos, o ubicados en entornos en tratamiento de mejoramiento integral, o con limitaciones por riesgo. En este último caso, se podrá concentrar la edificabilidad en las áreas urbanizables del(los) predio(s), por lo cual el área en riesgo no mitigable podrá contabilizarse para el cálculo de índice de construcción.

  De manera indicativa, para orientar la reglamentación de las UDP y las AUI, se plantea su determinación sobre áreas sin desarrollar rodeadas del tratamiento de mejoramiento integral, en zonas con riesgo medio y alto, y en el área del humedal Berlín dentro del perímetro urbano. También se asignará a sectores que determinen las Actuaciones Urbanas

Integrales según los estudios específicos en materia de dimensionamiento de redes de servicios, espacio público y malla vial arterial que se elaboren para la formulación de dichas Actuaciones.

Figura 33. **La condición para asignación de rangos**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

La asignación de edificabilidad y cargas por rangos se define en el siguiente cuadro:

Tabla 31. **Rangos de edificabilidad en el tratamiento de desarrollo**

	EDIFICABILIDAD BÁSICA				EDIFICABILIDAD MÁXIMA				VIP
RANGO	IO	IC	ALTURA	CESIONES	IO	IC	ALTURA	CARGAS	
BAJO	0.45	1.5	6	17% espacio público 8% equipamientos	0.45	3.0	8	0.03 a 0.05 m2 por cada m2 construido adicional	20% suelo útil residencial, según Decreto 1077 de 2015
MEDIO	0.45	1.5	6		0.40	4.0	10		
ALTO	0.45	1.5	6		0.30	6.0	20 (Libre en los predios con frente a la ronda del Río Sinú)		

Parágrafo 1. Las Unidades de Planificación UDP definirán los índices específicos de ocupación y construcción para predios aislados inferiores a 1 hectárea, según el rango de edificabilidad aplicable, sin superar los índices acá señalados.

Las edificaciones que se desarrollen dentro de la altura básica de 6 pisos o dentro del índice básico de construcción de 1.5, podrán desarrollar hasta un (1) nivel adicional destinado a estacionamientos, el cual no contará dentro de la edificabilidad permitida. Las edificaciones con altura superior a seis (6) pisos podrán desarrollar hasta dos (2) niveles adicionales destinados a parqueadero, los cuales no contarán dentro del cálculo de edificabilidad permitida.

Hasta un máximo del 50% del área en primer piso que se destine a equipamiento comunal, adicional a los niveles de parqueadero, no contará dentro del área neta construida para el cálculo del índice de construcción.

En el área urbana colindante con el humedal Berlín, se aplicará el rango de edificabilidad bajo atendiendo un manejo diferenciado que se establece para evitar futuras afectaciones sobre el humedal, que se indica en el Componente General.

REGLAMENTACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Los anteriores rangos de edificabilidad serán asignados en el decreto reglamentario del tratamiento de desarrollo que adopte la administración luego de la entrada en vigencia del presente Plan.

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

a. Dimensiones de antejardines acordes con el ancho del perfil vial

b. Dimensiones de aislamientos laterales contra predios vecinos, acordes con la tipología arquitectónica continua, aislada, en plataforma o irregular.

c. Dimensiones de retiros laterales y frontales entre construcciones dentro del mismo proyecto urbanístico, asegurando condiciones de confort climático, habitabilidad e iluminación

d. Alturas máximas, cuando sea requerido, para conformar continuidad con el paisaje urbano, y condiciones para el manejo de altura libre en las zonas permitidas.

1.2.5.3.1.3 Cálculo de edificabilidad en el tratamiento de desarrollo

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

1.2.5.3.1.3.1 Aprovechamiento básico

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

$$ICB = ATC / ANU = 1.5$$

Donde:

ICB: Índice de Construcción Básico

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

ANU: Área neta urbanizable

1.2.5.3.1.3.2 Aprovechamiento Adicional

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

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

Donde:

ICA: Índice de Construcción Adicional

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

ANU: Área neta urbanizable

1.2.5.3.1.3.3 Aprovechamiento Máximo

Se define como la sumatoria del aprovechamiento básico y el aprovechamiento adicional tope que se permite en cada rango de edificabilidad, según se refleja en el cuadro de asignación de edificabilidad por rangos.

1.2.5.3.1.4 Asignación de cargas en el Tratamiento de Desarrollo

1.2.5.3.1.5 Asignación de cargas

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

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

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

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

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

El urbanizador responsable deberá asumir las siguientes obligaciones urbanísticas como cargas generales para acceder a este aprovechamiento

- Redes matrices de servicios públicos. Suelo y construcción de redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado. Para el caso de las Unidades de Actuacion Urbanistica debe presentarse un diagnostico para el Tratamiento de Aguas Residuales para determinarse las áreas necesarias para la localización de la infraestructura necesaria.
- Cesión adicional para la conformación de parques de escala urbana y ecológicos correspondiente al indicador que adopte la administración municipal en el marco de la reglamentación del tratamiento de desarrollo, y las condiciones del Fondo de Compensación de Cargas Urbanísticas de que habla el Acuerdo 013 de 2017, de suelo para parques por cada 1 m2 neto construido adicional. Esta carga podrá ser generada en sitio o, en caso de que no se generen parques de dicha escala en el mismo proyecto, podrá ser trasladada en su totalidad al Parque del Meandro, Parque lineal del río Sinú, y parque ecológico Sierra Chiquita o compensada en dinero con la siguiente fórmula, al fondo que para el fin establezca y reglamente la Administración Municipal:

CC = AAC (e) * (rango entre 0.03 y 0.05 que será reglamentado)

Donde:

CC: Carga objeto de compensación

AAC (e): Área Adicional Construida (efectivamente prevista) en metros cuadrados

- Suelo y construcción de redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado

Se deberán establecer estímulos por sostenibilidad: porcentaje de retención de aguas lluvias y zonas verdes incluidas en cubiertas.

1.2.5.3.1.6 Normas generales Tratamiento de Desarrollo

- Destinación de las cesiones públicas

Las cesiones para parques y para equipamientos serán destinadas únicamente a la consolidación de ambos sistemas. La Secretaría de Planeación Municipal determinará la destinación del suelo dotacional que se genere como cesión.

Las cesiones adicionales se destinarán a la consolidación de la estructura ecológica y de los parques de mayor escala que se señalan en el sistema de espacio público.

- Normas generales para planes parciales de desarrollo:

En suelo urbano y de expansión, el área neta urbanizable mínima para la formulación de un plan parcial de desarrollo será de 6.5 hectáreas. En suelo de expansión el área neta urbanizable mínima para la formulación de un plan parcial será de 6.5 hectáreas. En caso de que, en la fase de determinantes de planes parciales en suelo de expansión, el área delimitada tenga un área inferior, los planes parciales deberán delimitarse con otros predios para alcanzar el área mínima y será en todo caso exigible la formulación de plan parcial de conformidad con la Ley 388 de 1997.

En tratamiento de renovación urbana, el área mínima para la formulación de planes parciales será de 10.000 m2 o una manzana.

Cuando se acceda a plan parcial de renovación en zonas a las que se haya asignado el tratamiento de mejoramiento integral, el área mínima de terreno será de 5.000 m2.

La formulación y ejecución de planes parciales deberá considerar los siguientes criterios, los cuales serán establecidos por la Secretaría de Planeación Municipal para la adopción y serán verificados por los curadores urbanos en el trámite de licencias:

- Conformar una pieza completa de ciudad con continuidad frente a la estructura urbana.
- Asegurar la continuidad de la red vial, complementar el espacio público y los equipamientos existentes.
- Incorporar y precisar geométricamente las dmecanismos eterminantes de estructura urbana contenidas en el presente POT, en especial sobre la conformación de la red vial y el espacio público.

- Generar primeros pisos activos sobre el espacio público, que eviten la generación de condiciones de inseguridad o discontinuidad visual.
- Dar estricto cumplimiento a las normas sobre conformación de cesiones y en general sobre el cumplimiento de cargas y obligaciones urbanísticas.
- Tramitar y obtener licencia urbanística acorde con el proyecto urbanístico, trazado y áreas aprobadas en el decreto de plan parcial, de conformidad con el Decreto 1077 de 2015.
- Establecer en el decreto de plan parcial un cronograma de ejecución como término de vigencia, al cabo del cual, de no haberse ejecutado el proyecto, perderá fuerza ejecutoria.

Los proyectos desarrollados mediante plan parcial o directamente mediante licencia de urbanización y que se encuentren en zonas identificadas con amenaza alta, deberán realizar los estudios de detalle que señala el decreto nacional 1077 de 2015 y obtener autorización por parte de la autoridad ambiental, previo al trámite de licencias. En el caso de planes parciales, estos estudios se incorporarán en el proceso de formulación y serán objeto de concertación ambiental. Las áreas identificadas por los estudios de detalle como en riesgo no mitigable se considerarán suelo de protección en los proyectos urbanísticos y no serán desarrollables. No obstante, según la concertación ambiental, se podrán habilitar como parques de protección por riesgo y considerados como cesión en una proporción de 2 a 1 (dos m2 de parque de protección cuentan como 1 m2 de exigencia de cesión), siempre que se adecúen e incorporen a la estructura de espacio público del proyecto.

- Previsiones para el reparto:

En los procesos de urbanización se deberán prever, como mínimo, las siguientes áreas:

- El suelo requerido para la conformación de la Estructura Ecológica Principal
- El suelo requerido para la construcción de vías de la malla vial arterial y para las redes matrices de servicios públicos, de conformidad con los sistemas de reparto de cargas generales.
- Las áreas de cesión obligatoria y gratuita para la conformación de la malla vial local, los parques y equipamientos, según la norma definida en el presente Acuerdo.
- Las áreas de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a las infraestructuras locales de servicios públicos domiciliarios
- Las franjas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial y franjas de retiro sobre canales, definidas en los perfiles viales.

Todo terreno por urbanizar que se encuentre afectado por suelos de protección por rondas deberá ceder gratuitamente estas franjas, las cuales corresponden a las delimitadas en el presente Plan hasta que se surta el procedimiento de acotamiento de la ronda previsto. Así mismo, el urbanizador deberá contribuir en la ejecución de obras de reforestación, protección y estabilización que demande el área de influencia de estos suelos de protección. Estas zonas no se contabilizarán como parte de las áreas de cesión para parques y equipamientos.

- Normas generales para subdivisión en procesos de urbanización:

En los procesos de urbanización que se adelanten en tratamiento de desarrollo, ya sea por plan parcial o mediante licencia de urbanismo, así como en los que sean fruto de planes parciales de

renovación urbana, se podrán generar manzanas que podrán subdividirse en a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

a. El área máxima de una manzana no podrá superar las dos (2) hectáreas, con un frente máximo de 160 metros.

b. Cada manzana y supermanzana deberá quedar conformada por vías vehiculares al menos en tres costados, y se deberá dar continuidad a las vías de los barrios vecinos, para evitar la ruptura de la circulación vehicular, peatonal y de bicicletas. El costado que no se delimite por una vía, si esto ocurre, será conformado por las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.

c. Se podrán generar supermanzanas de uso residencial con un área máxima de 5 hectáreas netas urbanizables. Al interior de esta se generarán manzanas de máximo 2 hectáreas cuya conformación deberá atender los literales anteriores. Se exceptúan del requisito de la división en manzanas, las supermanzanas con destinación exclusiva a uso diferente del residencial, las cuales podrán generarse como una unidad predial.

- Sistemas de Loteo

Las manzanas resultado del proceso de urbanización podrán subdividirse en unidades prediales mediante cualquiera de los siguientes sistemas:

a. Sistema de loteo individual: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas, vinculadas directamente a los espacios públicos y deslindados de las propiedades vecinas. En este sistema de loteo pueden desarrollarse unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliares, multifamiliar o edificaciones de otros usos.

b. Sistema de loteo por agrupación: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades privadas susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal. No se permite la generación de manzanas o supermanzanas mayores a un área de dos (2) hectáreas, excepto para el desarrollo de nuevos equipamientos cuyo uso requiera de mayores áreas.

Sin embargo, Las normas para subdivisión de predios se regirán por lo establecido en el presente Plan y lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique.

Exigencia de VIP

En los planes parciales de desarrollo tanto en suelo urbano como de expansión urbana, o en proyectos urbanísticos en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano, se establece la destinación del 20% del suelo útil residencial para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario.

El suelo útil residencial para el desarrollo de VIP podrá disponerse en otras zonas de la ciudad mediante mecanismos de compensación a través de los patrimonios autónomos o fondos que creará el Municipio con la finalidad de desarrollar proyectos de Vivienda de Interés Social o de interés prioritario.

Cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se localice en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

En todo caso, las áreas correspondientes sólo podrán ser destinadas a este tipo de vivienda y deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios o por el Municipio.

Los proyectos de iniciativa pública o público privada cuya área construida destinada al uso dotacional corresponda a más del 80% del área total construida y los que en su totalidad se destinen al uso industrial y los proyectos cuya área construida sea destinada en un 70% a VIS, no están sujetos al cumplimiento de la obligación de VIP.

1.2.5.3.2 Tratamiento de Consolidación

1.2.5.3.2.1 Definición de Tratamiento de Consolidación

El tratamiento de consolidación es aplicable a las áreas del suelo urbano en donde se propende por conservar la estructura urbana y se permite una transformación moderada de las construcciones siempre que se garantice coherencia entre la intensidad de aprovechamiento del suelo y el sistema de espacio público.

La aplicabilidad del tratamiento de consolidación está definida para el presente Plan así:

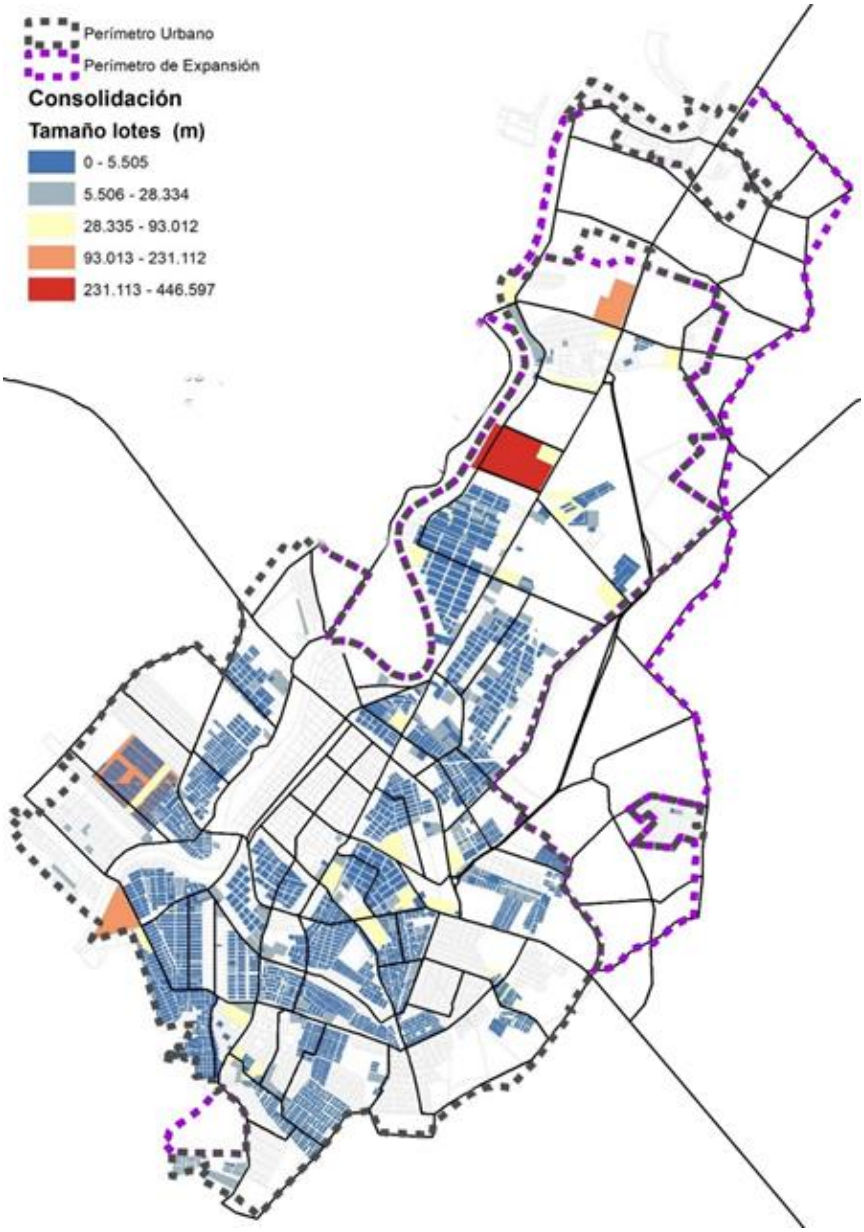
- Para predios a los cuales el presente Plan haya asignado el tratamiento de consolidación.
- Para unidades de actuación urbanística o unidades de gestión de planes parciales que se hayan ejecutado y cumplido con todas las obligaciones del proceso de urbanización de conformidad con la norma aplicable. En estos casos, la unidad de actuación urbanística o unidad de gestión se incorporará al tratamiento de consolidación urbanística manteniendo la norma original del plan parcial.
- Para agrupaciones, conjuntos de vivienda y barrios de vivienda en serie que se identifiquen en la reglamentación de las UDP y que deban mantener sus condiciones actuales de edificabilidad y volumetría, sin acceder a edificabilidad adicional.

Se definen tres modalidades del tratamiento de consolidación:

- Urbanística: Se asigna a sectores con bajo potencial de transformación por su estructura tipológica, predial y estado de desarrollo actual.
- Densificación moderada: Se asigna a sectores que se encuentran en dinámica de densificación o tienen potencial para la densificación, en donde la transformación física limitada no afecta significativamente los estándares de soportes públicos.
- Sectores urbanos especiales: Se asigna a sectores ocupados por equipamientos y grandes superficies, en las cuales la tipología excéntrica suele manifestar bajas alturas

La siguiente imagen ilustra los rangos de área de terreno catastrales identificados en los ámbitos del tratamiento de consolidación:

Plano 21. Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Consolidación



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

1.2.5.3.2.2 Aprovechamiento en el tratamiento de Consolidación

Se establecen las siguientes normas generales para las modalidades de consolidación:

- Urbanística:

Urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que por haber gozado de la aplicación constante de la norma original han mantenido sus características urbanas y ambientales, por lo cual deben

conservarlas como orientadoras de su desarrollo. A esta categoría pertenecen también las urbanizaciones nuevas, una vez sean aprobadas, así como aquellas que presentan una alta calidad en sus condiciones urbanas y ambientales, derivadas de la aplicación de una norma general o específica, así ésta no sea la original.

En estos la edificabilidad asignada por las UDP será la actual o la aprobada por la licencia urbanística, según determine la UDP.

- Densificación moderada:

Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.

La edificabilidad básica reconoce la media existente en condiciones de equilibrio urbanístico hasta 4 pisos del predio útil, y permite edificabilidades máximas hasta 6, 8 y 12 pisos, según sea definido en las UDP, contra asunción de cargas adicionales para compensar la posible generación de desequilibrio en los soportes urbanos de espacio público y servicios públicos. La UDP establecerá los índices de ocupación y demás condiciones volumétricas.

Las alturas máximas indicadas arriba buscarán articularse con la edificabilidad máxima promedio de la zona y tomará como base la capacidad de cobertura de acueducto y alcantarillado y el manejo de canales según el Plan de Drenaje Sostenible. El manejo de las superficies de áreas libres privadas atenderá las disposiciones de la norma técnica RAS sobre infiltración en el predio.

- Sectores urbanos especiales:

Edificaciones de comercio y servicios en grandes superficies, y dotacionales existentes desarrolladas bajo las orientaciones de una norma específica, que deban asegurar y/o recuperar sus condiciones como espacios de calidad.

Se asigna una edificabilidad base de 1.0 sobre área neta ó 3 pisos sobre área útil, con índice de ocupación máximo de 0.7 sobre área útil. Se permite el aumento de edificabilidad, con cargas diferenciadas según se trate de equipamientos o de usos comerciales y de servicios y reducción progresiva del índice de ocupación.

Para equipamientos se establece un índice de construcción sobre área neta máximo de 5.0, y para comercio y servicios en esta modalidad del tratamiento, un índice de construcción sobre área neta máximo de 6.0. Podrán generarse ampliaciones a las áreas actuales construidas, previo cumplimiento de las acciones requisitos de mitigación de impactos que sean aplicables a los usos y escalas.

Asimismo, mediante nodos de equipamientos se podrá acceder a las condiciones de edificabilidad aplicables a estos nodos, según la norma del sistema de equipamientos.

Tabla 32. Edificabilidad en las modalidades del tratamiento de consolidación

MODALIDAD	I.O.	I.C. Básico	I.C. Adicional	Cargas
URBANÍSTICA	Actual	Actual, según licencia de urbanización	N.A.	N.A.
DENSIFICACIÓN MODERADA	Según UDP	Existente	6, 8 o 12 pisos	En UDP, según la fórmula recomendada
SECTORES URBANOS INTEGRALES	0.7 sobre AU	I.C. = 1.0 sobre ANU Ó	I.C. dotacional = 5.0 sobre ANU	

		3 pisos sobre AU	I.C. comercio y servicios = 6.0 sobre ANU	en tratamiento de desarrollo

En la Modalidad de Densificación Moderada, las edificaciones que se desarrollen dentro de la altura básica podrán desarrollar hasta un (1) nivel adicional destinado a estacionamientos, el cual no contará dentro de la edificabilidad permitida. Las edificaciones con altura superior a seis (6) pisos podrán desarrollar hasta dos (2) niveles adicionales destinados a parqueadero, los cuales no contarán dentro del cálculo de edificabilidad permitida.

Hasta un máximo del 50% del área en primer piso que se destine a equipamiento comunal, adicional a los niveles de parqueadero, no contará dentro del área neta construida para el cálculo del índice de construcción.

1.2.5.3.3 Tratamiento de Renovación Urbana

1.2.5.3.3.1 Definición del Tratamiento de Renovación Urbana

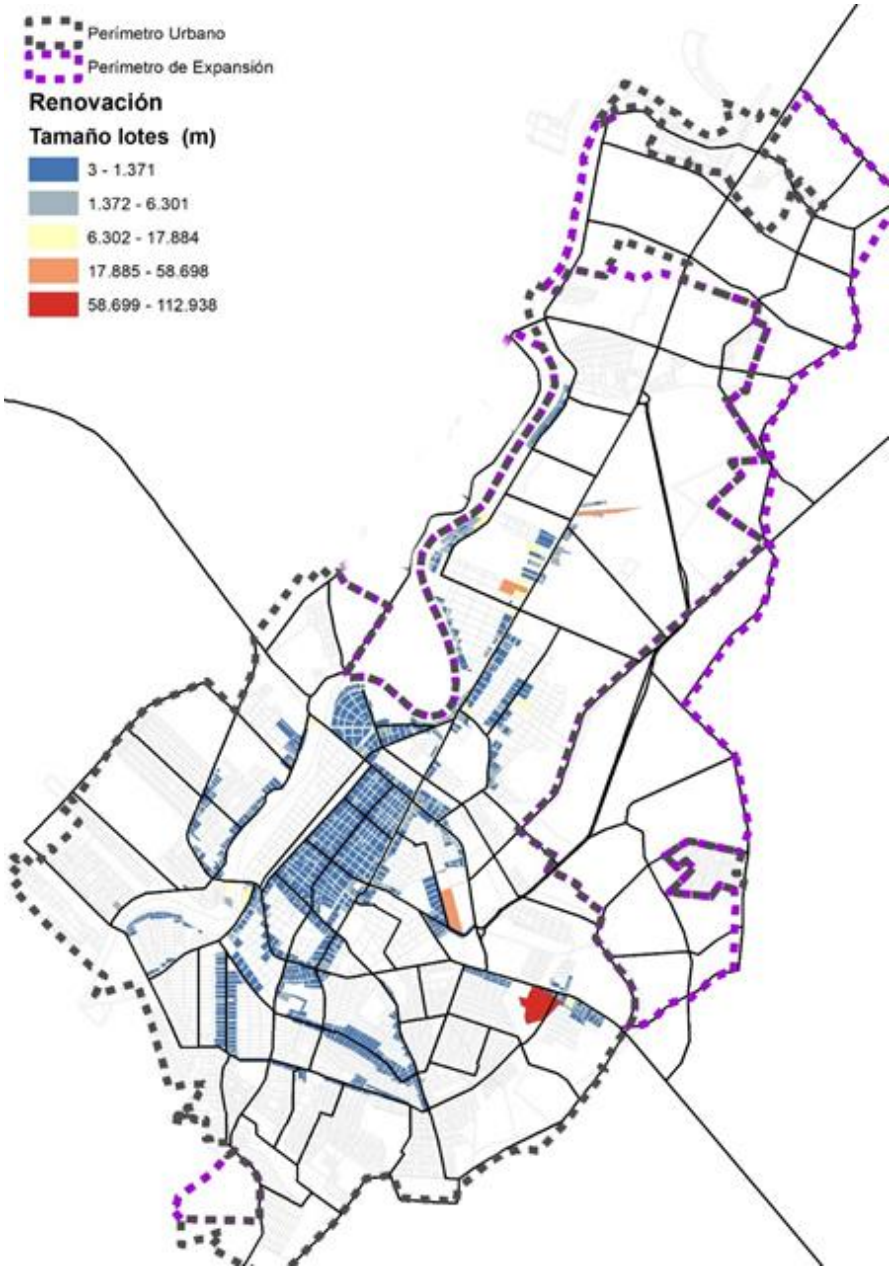
Es aplicable a sectores con tendencia a la alta transformación por la dinámica inmobiliaria o proyectos, o con alto potencial por su relación de balance público/privado. Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad (decreto 1077 de 2015).

Se establece la edificabilidad y la obligación de cargas, según las siguientes modalidades.

- Modalidad reactivación
- Modalidad redesarrollo

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

Plano 22. Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Renovación



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

La aplicabilidad del tratamiento de renovación urbana está definida para el presente Plan así:

- Para predios a los cuales el presente Plan haya asignado el tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades.
- Para predios o conjuntos de predios colindantes, cuya superficie sume al menos 5.000 m2 en tratamiento de mejoramiento integral, y sobre los cuales se plantee por parte de la administración o de al menos uno de los propietarios del área, la realización de proyectos

urbanísticos cuya edificabilidad supere lo asignado al sector. Esta incorporación al tratamiento de renovación se formalizará mediante el acto que expida las determinantes del plan parcial, y tendrá la vigencia de dichas determinantes. Sólo se podrán incorporar al tratamiento ámbitos de proyectos que se ubiquen sobre corredores viales arteriales, colectores o intermedios, cuyo perfil supere los 12 m.

- Para proyectos estratégicos que adelante la administración municipal en el marco del programa de ejecución del presente Plan y que requieran de la gestión predial e inmobiliaria para la implementación, soportado en un acto administrativo motivado expedido por la Secretaría de Planeación.

1.2.5.3.3.2 Modalidades del Tratamiento de Renovación Urbana

- Modalidad reactivación

Corresponde a las zonas en las cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas al, interior de los predios con el fin de promover la redensificación de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás. Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial contiene normas urbanísticas que permiten el desarrollo individual de los predios mediante licencias de reurbanización y construcción sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial.

Aprovechamiento en la Modalidad de reactivación

Todas las áreas en esta modalidad tendrán una edificabilidad base de 2 a 4 pisos, con índice de construcción de 1.5 a 2.0 sobre área útil, rango en el cual no se hace necesario asumir cargas urbanísticas. Los aprovechamientos mayores se podrán obtener contra cargas urbanísticas que pueden ser generadas en sitio o se compensan con pago al fondo, destinadas a espacio público y vías.

En la modalidad de reactivación se establece una edificabilidad máxima de 15 pisos o altura libre en sectores frente al río Sinú. Para acceder a la edificabilidad adicional es necesario la asunción de cargas adicionales, así como la reducción progresiva del índice de ocupación.

La asignación de rangos de edificabilidad se realizará mediante las UDP, que establecerán además las condiciones volumétricas, y tendrán como criterios la accesibilidad vial, el estado de oferta de espacio público, la edificabilidad predominante y la ejecución de proyectos estratégicos del programa de ejecución. Se establecerán en las UDP rangos de edificabilidad de la modalidad de reactivación, así:

- Rango alto. Aplicable a las áreas con mayores soportes urbanos y las que permiten financiar, mediante aprovechamientos adicionales, proyectos estructurantes como cargas generales. Corresponde a sectores de la ciudad cerca de vías arteriales, sobre el río Sinú, sobre parques de escala urbana o superior, o sectores cuyo sistema de reparto de cargas y beneficios se encamine a generar proyectos estratégicos del presente Plan.

- Rango medio. Aplicable a las áreas con condiciones medias de soportes urbanos. Corresponde a sectores de la ciudad cerca de vías colectoras o locales, o áreas de actividad dotacional con potencial para la mezcla de usos, o sectores cuya disponibilidad de servicios públicos permite una densidad poblacional media.
- Rango bajo. Aplicable a las áreas cuya altura debe ser restringida en razón a su uso o la protección del paisaje urbano. Corresponde a sectores que no se conectan directamente desde vías arteriales o colectoras, o destinados a equipamientos sin mezcla de usos, o ubicados en entornos en tratamiento de mejoramiento integral, o con limitaciones por riesgo no mitigable. En este último caso, se podrá concentrar la edificabilidad en las áreas urbanizables del(los) predio(s), por lo cual el área en riesgo no mitigable podrá contabilizarse para el cálculo de índice de construcción.

- Modalidad redesarrollo

Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos. En esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial define las directrices generales para los Planes Parciales se desarrollan. En este tratamiento se permite adelantar las actuaciones de urbanización con el fin de urbanizar nuevamente los predios (decreto 1077 de 2015).

Está dirigido a promover la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que se encuentran en deterioro físico y social y que por ello presentan condiciones de subutilización de la infraestructura existente.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público, redes de infraestructura y manejo ambiental, en consonancia con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo y las características ambientales de la zona. Implica además la formulación de estrategias sociales que permitan atender a las demandas de los grupos sociales actualmente localizados en el área.

Podrán acceder a la modalidad de redesarrollo, los sectores en tratamiento de mejoramiento integral que desean realizar intervenciones de edificación en por lo menos 5.000 m2 de suelo, siempre que se ubiquen sobre una vía arterial o colectora en buen estado y debidamente conectada, evento en el cual deberán atender la norma definida para el presente tratamiento. Igualmente, los proyectos que se pretendan desarrollar en zonas delimitadas en modalidad de reactivación, sobre un área de terreno a partir de 1 hectárea, podrán optar por la modalidad de redesarrollo para formular y ejecutar un plan parcial.

En tratamiento de renovación urbana, la Administración Municipal podrá decretar la expropiación de inmuebles según los motivos de utilidad pública determinados en los literales c) y l) del artículo 58 de la ley 388 de 1997, siempre y cuando se trate de la ejecución de unidades de actuación urbanística de planes parciales, o cuando se trate de proyectos de renovación urbana cuya área de actuación permita la generación de alguno de los proyectos previstos en el programa de ejecución

del presente Plan, o la conformación de elementos de la Estructura Ecológica Principal, o cuyo ámbito sea superior a 5.000 m2.

Tabla 33. Edificabilidad en las modalidades del tratamiento de renovación

RENOVACIÓN	EDIFICABILIDAD BASICA			EDIFICABILIDAD MAXIMA			
MODALIDAD	IO	ALTURA /I.C.	CESIONES	IO	ALTURA/I.C.	CARGAS ADICIONALES	VIP
REACTIVACIÓN	Según UDP	4 pisos I.C. de 2.0	N.A.	Según UDP	15 pisos	Según UDP	N.A.
REDESARROLLO	Según PP	Según PP	N.A.	Según PP	Según PP	Según PP	N.A.

1.2.5.3.3.3 Normas generales para el Tratamiento de Renovación Urbana

Para el tratamiento de renovación urbana se establece un potencial de aprovechamiento básico, sujeto al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas o cargas locales, y un aprovechamiento adicional sujeto al cumplimiento de cargas locales adicionales y cargas generales.

a) Para acceder al potencial de aprovechamiento básico (ICB), el urbanizador responsable deberá cumplir con la totalidad de exigencias como cargas locales, así:

- Generación de las acciones de mitigación a que haya lugar según el tipo y escala del uso, de conformidad con lo previsto en el presente Plan
- Construcción de redes locales y secundarias de servicios públicos domiciliarios del proyecto
- Dichas obligaciones deberán ser generadas en el ámbito del mismo proyecto o podrán ser compensadas o trasladadas según lo establecido en el presente Plan.

b) Para acceder al potencial adicional de aprovechamiento (ICA), se deberán asumir obligaciones urbanísticas adicionales en proporción al aumento de edificabilidad cargas generales. Para optar por el índice de construcción adicional en modalidad de reactivación, el proyecto deberá adelantar el englobe de al menos tres predios o un frente mayor a 20 metros.

1.2.5.3.4 Tratamiento de Mejoramiento Integral

1.2.5.3.4.1 Definición del Tratamiento de Mejoramiento Integral

Identifica, orienta y regula las actuaciones urbanísticas que se requieren para solucionar los déficits de soportes urbanos cualificados y mitigar los impactos causados por riesgos de remoción en masa y/o inundación, para lograr así la articulación de estas zonas con los diferentes sistemas estructurantes. Se aplica en asentamientos humanos de origen informal o barrios con procesos incompletos de urbanización en los cuales se haya desarrollado o no procesos de legalización, con el fin de lograr un equilibrio y cualificación en el entorno construido, y en sectores ya desarrollados definidos en condición de riesgo que requieren estudios puntuales.

La aplicabilidad del tratamiento de Mejoramiento Integral está definida para el presente Plan así:

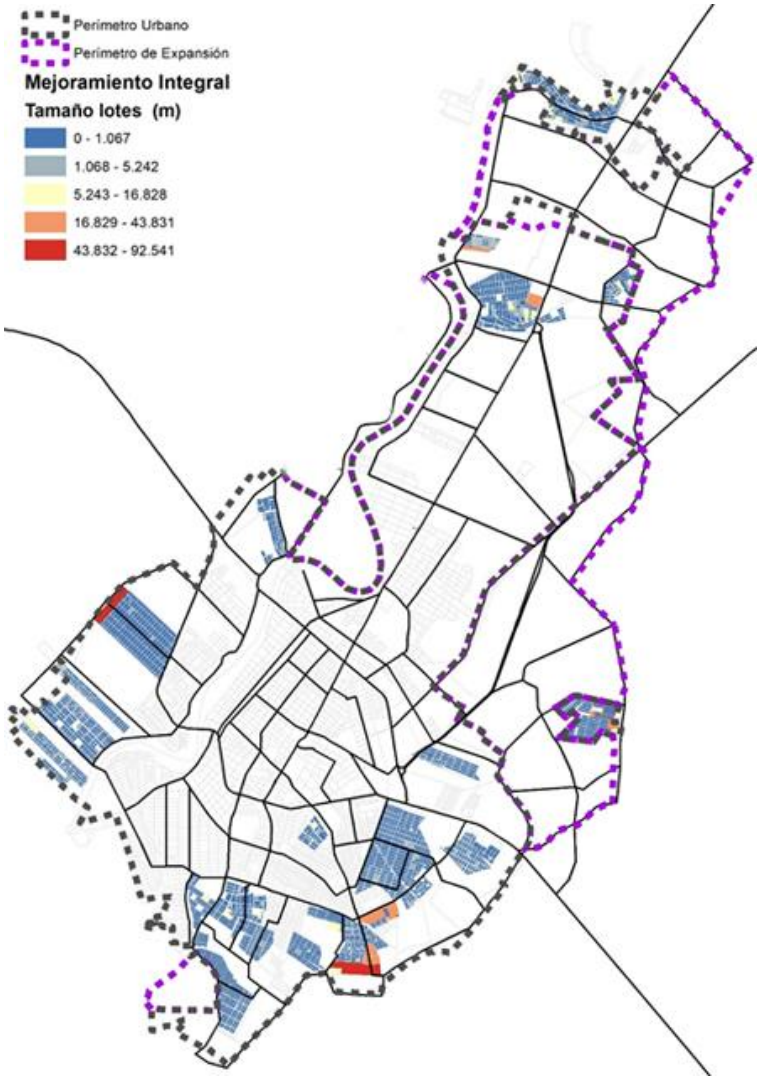
- Para predios a los cuales el presente Plan haya asignado el tratamiento de Mejoramiento Integral en cualquiera de sus modalidades.

- Para predios que sean objeto posterior de procesos de legalización urbanística de conformidad con las definiciones del Decreto 1077 de 2015, y se encuentren previamente en otros tratamientos.

La edificabilidad dependerá del estado de lo público. No obstante, en este tratamiento se puede acceder a renovación por reactivación, para que dotando de soportes públicos se pueda asignar más edificabilidad y cualificar el entorno.

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

Plano 23. Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Mejoramiento Integral



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

1.2.5.3.4.2 Modalidades del Tratamiento de Mejoramiento Integral

Se establecen dos modalidades del tratamiento de mejoramiento integral:

- Modalidad complementaria.

Se asigna en sectores que por su alto deterioro urbano o bajo estado de lo público admiten poca edificabilidad. Su altura base es de 2 pisos, pudiendo aumentar hasta 5 pisos en predios con frente sobre vías arteriales y colectoras.

- Modalidad reestructurante.

Se asigna sobre vías principales y en sectores con mejor condición urbanística, que admiten mayor edificabilidad. Su altura base es de 2 pisos, pudiendo aumentar hasta 8 pisos en los predios con frente sobre vías arteriales y colectoras.

Tabla 34. Edificabilidad en las modalidades del tratamiento de mejoramiento integral

MEJORAMIENTO	EDIFICABILIDAD BASICA			EDIFICABILIDAD MAXIMA			
MODALIDAD	IO	ALTURA /I.C.	CESIONES	IO	ALTURA/I.C.	CARGAS ADICIONALES	VIP
COMPLEMENTARIA	Según UDP	2 pisos	N.A.	Según UDP	5 pisos 8 pisos sobre malla vial arterial y colectora	Según UDP	N.A.
REESTRUCTURANTE	Según UDP	2 pisos	N.A.	Según UDP	8 pisos 12 pisos sobre malla vial arterial y colectora	Según UDP	N.A.

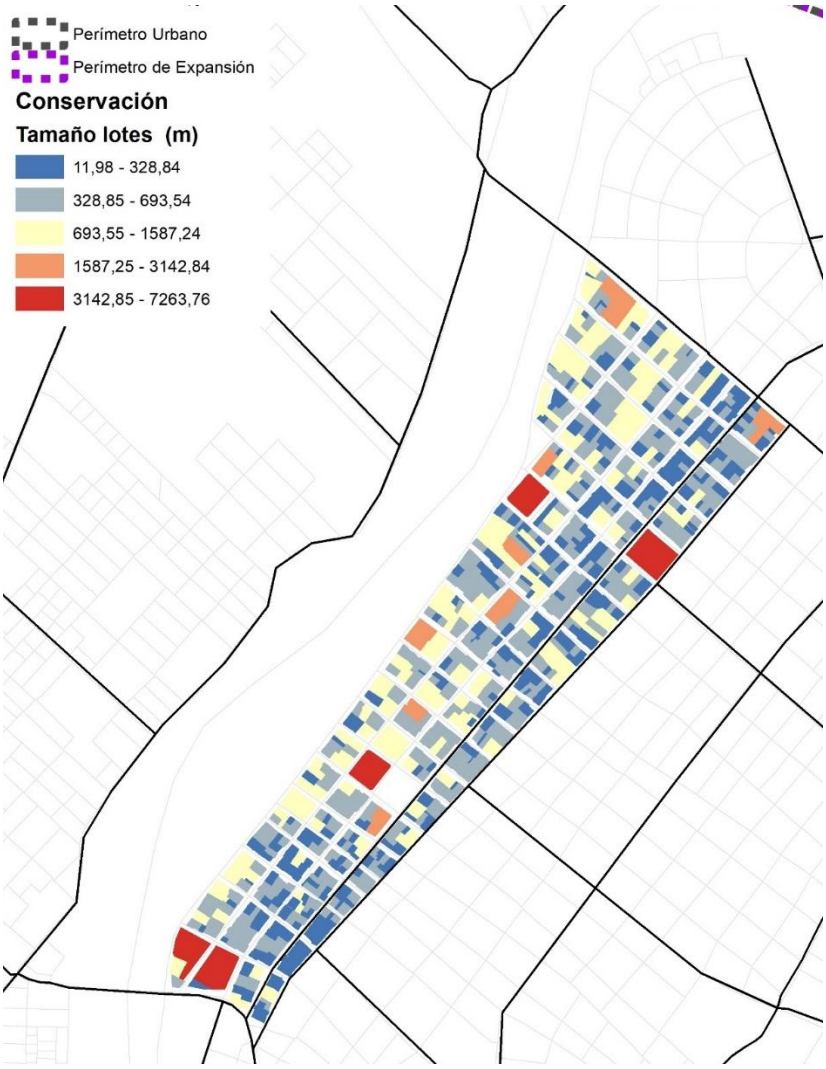
1.2.5.3.5 Tratamiento de Conservación

1.2.5.3.5.1 Definición del Tratamiento de Conservación

Dentro del marco del Plan de Ordenamiento Territorial, es necesario determinar los tratamientos urbanísticos, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normativa que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. En el caso del centro histórico, con el fin de asegurar la permanencia de los valores que yacen en el patrimonio construido, se ha determinado la adopción del tratamiento de conservación, ya que tiene por objeto proteger el patrimonio cultural del municipio representado en las áreas que poseen valores urbanísticos, históricos, arquitectónicos y ambientales, recuperando y poniendo en valor las estructuras representativas de una época del desarrollo de la ciudad, e involucrándolas a la dinámica y las exigencias del desarrollo urbano contemporáneo, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial.

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

Plano 24. Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Conservación



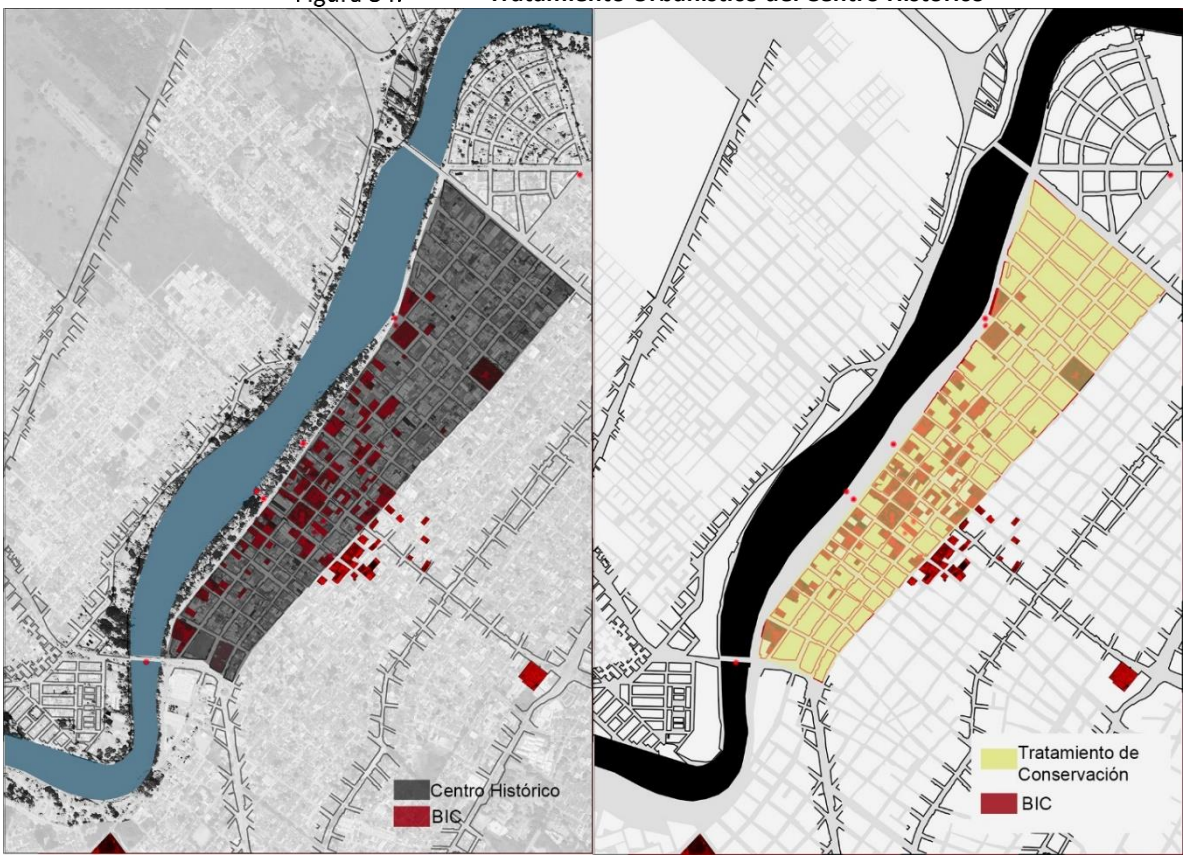
Para el manejo de los inmuebles localizados en la zona de tratamiento de conservación se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

- Las intervenciones que se realicen en los inmuebles que se encuentran en sectores que tengan tratamiento de conservación, así como las obras nuevas, deben conservar la estructura urbana y arquitectónica representativa del municipio del centro histórico, y deben atender lo establecido en la ficha normativa.
- Los inmuebles localizados dentro del sector sometidos a tratamiento de conservación deberán tener en cuenta el nivel de intervención que le fue asignado para definir las posibilidades normativas que para el efecto tienen
- En los inmuebles clasificados en el nivel 3 de intervención que cuenten con áreas libres se podrá posibilitar su desarrollo en las condiciones previstas en la ficha normativa.
- Las intervenciones en el sector de conservación podrán posibilitar el cambio de uso de la edificación, siempre y cuando se conserven las características volumétricas en empates y paramentos de fachada, así como de espacios interiores (patios), cuando estos sean representativos.

- Cualquier intervención que se haga en predios sometidos al tratamiento de conservación deberá tener el visto bueno de las instancias competentes para el efecto.
- En los inmuebles clasificados en el nivel 3 de intervención que cuenten con áreas libres se podrán posibilitar su desarrollo en las condiciones previstas en la ficha normativa.

Dadas las condiciones de restricción que en determinados casos precisa el tratamiento de conservación para la intervención sobre inmuebles o sectores con condiciones patrimoniales, se hace necesario que se compense a los propietarios a partir del otorgamiento de diferentes opciones de estímulos e incentivos que estimulen la protección de los BIC.

Figura 34. **Tratamiento Urbanístico del Centro Histórico**



Fuente: Consultoría DYGT Walmart (2018)

1.2.5.3.5.2 Normas generales para el Tratamiento de Conservación

- **Normas para el Centro Histórico**

Las normas aplicables al Centro Histórico son las que definió en el PEMP. Se desarrollan aspectos normativos que vinculan los siguientes aspectos:

- Asignar el tratamiento de Conservación a toda el área del área delimitada precisando condiciones diferenciadas.

- Redefinición de usos adecuado al equilibro de las actividades que soportan el modelo de ordenamiento propuesto.
- Redefinición de índices de ocupación y construcción acordes los tratamientos y usos a desarrollar y en pro de garantizar la sostenibilidad del municipio.
- Las condiciones normativas básicas que permitan el desarrollo de los proyectos.

Así mismo se tendrán en cuenta los siguientes objetivos:

- Proponer en desarrollo del modelo de ocupación de Montería condiciones para la adecuada protección, manejo y sostenibilidad de todas las manifestaciones del patrimonio cultural existente y valorado del centro histórico.
- Vincular a la normatividad propuesta los programas y proyectos propuestos, con el fin de propiciar la valoración y reconocimiento real del patrimonio como una unidad urbano-territorial articulada a su entorno natural, de alta significación cultural y paisajística.
- Definir una normatividad sencilla y ajustada a las reales posibilidades de las zonas homogéneas definidas en el área de influencia definida para el PEMP.
- Promover actuaciones públicas en el espacio público, infraestructura y equipamientos a corto, mediano y largo plazo, que permitan la recualificación y aprovechamiento del área de intervención, para promover nuevas dinámicas en la zona y la generación en su entorno inmediato de nuevas actividades económicas que complementen y suplan las carencias detectadas en el municipio.
- Incentivar la consolidación en condiciones óptimas de las zonas urbanas sin desarrollar, para garantizar la protección y sostenibilidad del BIC y promover el desarrollo de la vivienda.
- Fomentar mecanismos de coordinación y gestión interinstitucional para permitir la viabilidad de la inversión pública en la planeación, diseño y desarrollo de las intervenciones propuestas.
- Complementar la red de espacio público articulada con un sistema de equipamientos de diferentes escalas y temáticas, que responda a las exigencias funcionales y a la conformación de la estructura urbana propuesta.
- Promover y garantizar que las intervenciones propuestas aprovechen los valores de las visuales y el paisaje.
- Promover mediante la normatividad y la gestión, la revitalización de las manifestaciones y costumbres del patrimonio inmaterial, particularmente en las actividades relacionadas con la ganadería y la agricultura como principal medio de subsistencia.

- **Normas Inmuebles de Interés Cultural**

Las normas para todos los Inmuebles de Interés Cultural identificados deberán cumplir con las siguientes condiciones normativas generales que se precisan a continuación acorde a cada uno de los niveles de Intervención asignados y en cumplimiento de los siguientes lineamientos:

Las Intervenciones deberán propender por:

- Conservar los valores culturales del bien.
- La mínima intervención, entendida como las acciones estrictamente necesarias para la conservación del bien, con el fin de garantizar su estabilidad y sanearlo de las fuentes de deterioro.

- Tomar las medidas necesarias que las técnicas modernas proporcionen para garantizar la conservación y estabilidad del bien.
- Permitir la reversibilidad de la intervención si en el futuro se considera necesario.
- Respetar la evolución histórica del bien y abstenerse de suprimir agregados sin que medie una valoración crítica de los mismos.
- Reemplazar o sustituir solamente los elementos que sean indispensables para la estructura. Los nuevos elementos deberán ser datados y distinguirse de los originales.
- Documentar todas las acciones e intervenciones realizadas.
- Las nuevas Intervenciones deben ser legibles.

1.2.5.3.5.3 Usos

En los inmuebles del BIC, los usos que se permiten deben cumplir con las siguientes condiciones generales:

- Que no se presenten conflictos de uso de suelo que pongan en peligro los valores origianales ales del inmueble y los diversos elementos o partes que son objeto de protección.
- Que las obras necesarias para su correcto funcionamiento correspondan a los tipos de obras aplicables según el nivel permitido de intervención, y sean conformes a lo dispuesto por la ficha normativa correspondiente.

Se proponen en desarrollo del PEMP usos que se armonizan con las distintas opciones de actividades a realizar en el territorio del municipio

1.2.5.3.5.4 Instancias Patrimoniales

Dada la inexistencia de Instancias patrimoniales en el municipio se hace necesario fortalecer institucionalmente la estructura de la administración municipal, que debe incluir una dependencia que se encargue de la protección, preservación, recuperación y sostenibilidad del patrimonio cultural.

Esta dependencia debe promover la articulación entre las entidades departamentales y municipales para asegurar la gestión, que debe estar dirigida a la preservación, protección y sostenibilidad del patrimonio cultural del municipio.

La gestión institucional para garantizar la protección del patrimonio debe incluir adicionalmente actividades ligadas a:

- Coordinación Institucional entre entidades con competencias patrimoniales que actuarán de manera concurrente y solidaria en el marco de sus funciones y por intermedio de oficinas o dependencias misionales.
- Control urbano de acuerdo con lo definido por las normas vigentes al respecto.

- Aprobación y seguimiento a los permisos, licencias otorgadas para las intervenciones en Bienes Patrimoniales. (COMITÉ TÉCNICO)

1.2.5.3.5.5 Incentivos

1.2.5.3.5.5.1 Tributarios

La Alcaldía municipal de Montería en el marco del Estatuto Tributario del Municipio definirá la exoneración del pago del Impuesto predial a los Inmuebles declarados como Bienes de interés cultural que tengan usos residenciales y dotacionales en sus inmuebles y certifiquen su buen estado de conservación y mantenimiento.

1.2.5.3.5.5.2 Tarifarios

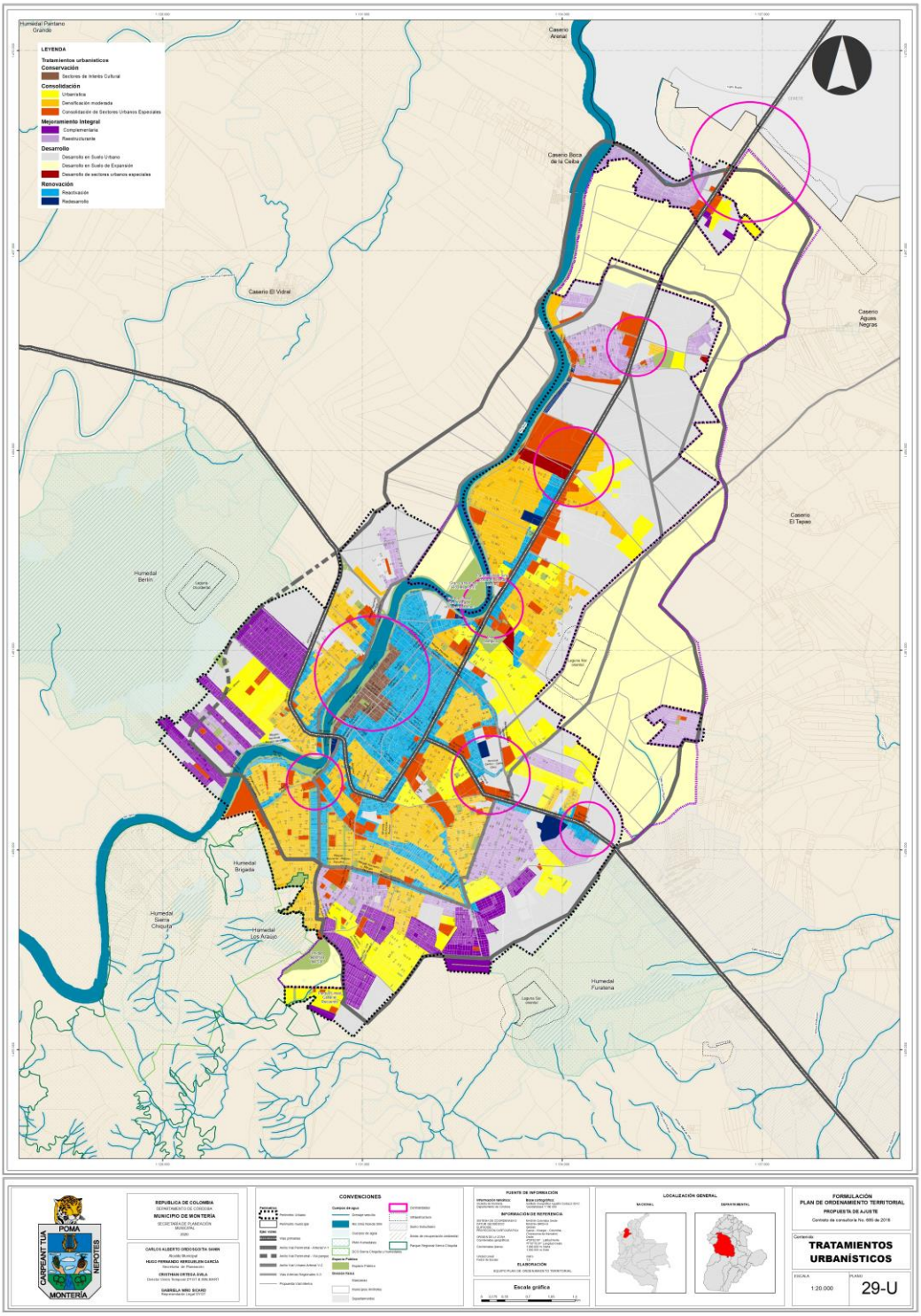
El Municipio de Montería estudiara y hará la gestión con las entidades de servicios públicos de posibilitar la equiparación a estrato 1 el pago de servicios públicos de aquellos Bienes de Interés Declarados que certifiquen el buen estado de conservación y mantenimiento del mismo y definirá el procedimiento para otorgarlo.

1.2.5.3.5.5.3 Transferencia de derechos de edificabilidad para inmuebles de interés cultural

La Alcaldía de Montería, previo análisis y estudio, debe aplicar mecanismos que hacen viable la compensación en tratamientos de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, como lo establece el decreto 151 de 1998, el cual se reglamenta por el decreto 1337 de 2002 y además, se debe aplicar el artículo 14 de la ley 1185 sobre los estímulos para la conservación y mantenimiento de bienes de interés cultural, según lo establece el decreto único reglamentario del sector cultura: decreto 1080 de 2015. Para el efecto debe definir el POT las áreas generadoras y receptoras de Derechos de edificabilidad.

1.2.5.4 Asignación de tratamientos y modalidades

Plano 25. Asignación de tratamientos y modalidades



Fuente: Consultoría DyGT Walmart

1.2.5.5 Código de urbanismo y construcción sostenible

Dentro de la visión de sostenibilidad que pretende poner en marcha el presente POT de cara al cambio climático y a la protección de los recursos naturales, la norma urbanística acoge una serie de medidas que se orientan a consumos cada vez más eficientes de los recursos, reducción de los impactos sobre el ecosistema urbano y disminución de la vulnerabilidad ante los efectos del cambio climático, en especial asociados al riesgo por inundación. Los propósitos del nuevo código de urbanismo y construcción sostenible que se adopte en el municipio son:

- Aportar a la conformación de una infraestructura verde de la ciudad, complementando la Estructura Ecológica Municipal, en especial el Sistema de Drenaje Sostenible y las áreas protegidas, así como el Sistema de Espacio Público urbano.
- Aportar a la oferta de servicios ecosistémicos relacionados con la regulación de escorrentías superficiales, mejoramiento de la cobertura vegetal, reducción de islas de calor, contribución al paisaje urbano, conservación de la biodiversidad y ahorro energético.
- Mejorar la adaptación de los espacios privados y de las nuevas estructuras públicas que se generen en los procesos de urbanización, al cambio climático y en especial a los eventos de inundación y encharcamiento. Apoyar las medidas de mitigación de riesgos.
- Incorporar innovaciones tecnológicas y de diseño que reduzcan el consumo de energía en las edificaciones.
- Promover la incorporación de medidas sostenibles en el urbanismo y la construcción, mediante incentivos urbanísticos que podrán ser complementados por otros incentivos de tipo tributario que implumemente la administración municipal.

Así, se concibe que las medidas del Código de Urbanismo y Construcción Sostenible se deben articular con el Plan Maestro de Espacio Público y el Plan de Drenaje Sostenible en la conformación de una infraestructura verde urbana[3], conformada por espacios y elementos públicos y privados naturales y artificiales funcionalmente conectados, que ofrezca servicios ecosistémicos orientados principalmente a la gestión del riesgo, el paisaje urbano, la recreación y la protección de la biodiversidad.

Figura 35. **Elementos de una infraestructura verde**



Fuente: http://ec.europa.eu/environment/nature/ecosystems/docs/GI-Brochure-210x210-ES-web.pdf

[3] Sobre infraestructura verde, consultar Unión Europea (2014). Construir una infraestructura verde para Europa. Disponible en http://ec.europa.eu/environment



En los procesos de urbanización y construcción en el suelo urbano y de expansión urbana se deberán incorporar medidas de urbanismo y construcción sostenible, mediante medidas de inmediata implementación y otras de implementación posterior, en el marco de una reglamentación específica que se adopte en el Municipio.

A la entrada en vigor del presente Plan, en agrupaciones y proyectos con área mayor a 800 m2, se deberán prever áreas que permitan la absorción del agua, libres de edificación y/o superficies impermeables, para favorecer la protección, cuidado y preservación de los espacios verdes públicos. Las áreas libres en cumplimiento de las normas de índices de ocupación deberán conservar al menos un 50% de su superficie permeable, ya sea mediante coberturas naturales o materiales artificiales que permitan la percolación.

Se deberán prever también Prever mecanismos para el manejo de aguas lluvias para reducir la escorrentía superficial y la presión sobre los canales de agua, según los porcentajes de absorción establecidos en la Estructura Biofísica.

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

a. Porcentaje mínimo de retención de escorrentía superficial por aguas lluvias, período de retorno para su cálculo, que no podrán ser inferiores a los establecidos por el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS).

b. Mecanismos para la reutilización de aguas y para la retención y absorción de lluvias, incluidas superficies permeables, sistemas sostenibles de infiltración y sistemas de almacenamiento de lluvias y reutilización de aguas. Asimismo, mecanismos de apoyo para el control de eventos pico de inundación o encharcamiento en proyectos urbanísticos, como parques inundables, pondajes o lagunas de amortiguación.

c. Medidas pasivas para la reducción de efectos de isla de calor y aumento de la eficiencia energética en las edificaciones, como fachadas y cubiertas verdes.

d. Mecanismos de medición, monitoreo y control del cumplimiento de las acciones

e. Incentivos urbanísticos para la incorporación de medidas activas para la reducción de generación de Gases de Efecto Invernadero (GEI) y Sustancias Agotadoras de la Capa de Ozono (SAO), en especial por sistemas de enfriamiento, en nuevas edificaciones y urbanizaciones, y su implementación gradual en edificaciones existentes, como estrategias tipo distritos térmicos[4] que se desarrollen a nivel de la edificación, mediante sistemas y redes internas, y también a nivel de la urbanización mediante redes y equipamientos comunales o públicos.

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

1.2.5.6 Tipologías de las edificaciones

Para precisar la norma volumétrica de las Unidades de Planificación UDP, se determinarán las condiciones de altura, aislamiento hacia predios vecinos, aislamiento entre edificaciones, retrocesos, remates, ocupación y demás aspectos para cada uno de los tratamientos y sus modalidades, teniendo en cuenta dos principios:

a. Conformar un paisaje urbano armónico, que permita la diversidad, pero a la vez la continuidad del perfil vial y la visibilidad y seguridad del espacio público.

   Esto se refiere a procurar una paramentación adecuada según los usos, en la cual se permitan retrocesos y áreas libres en los primeros pisos cuando se trate de edificaciones con aglomeración de público, y una continuidad en la fachada cuando se trate de usos de bajo impacto, como los residenciales.

   A la vez, que se promueva el concepto de fachadas activas[5] en los primeros pisos, de modo que exista una relación directa entre los predios privados y la calle, que brinde mayor seguridad, visibilidad y apropiación al espacio público. En tal sentido, los pisos destinados a parqueadero público o privado en primer piso o pisos superiores, deberán prever un manejo de fachada que evite la generación de culatas y cerramientos sobre el espacio público, por lo cual se promoverá la localización de usos útiles de las edificaciones hacia las fachadas, y la utilización de materiales de recubrimiento o fachadas verdes.

   Finalmente, un manejo de alturas que esté acorde con el tamaño de la vía. En tal sentido, la reglamentación de las UDP definirá dimensiones de antejardines y voladizos, cuando a ellos haya lugar, que respondan al ancho del perfil vial y no al tamaño del lote, de forma que los

[4] Al respecto, consultar las publicaciones de la Unidad Técnica Ozono del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en particular el proyecto piloto Distrito Térmico La Alpujarra de EPM, en http://www.minambiente.gov.co/index.php/component/content/article/539-plantilla-asuntos-ambientales-y-sectorial-y-urbana-sin-galeria-40#publicaciones

[5] Al respecto de fachadas activas, ver manuales de diseño urbano de NACTO, mencionados en la sección del Sistema de Movilidad del componente urbano, del presente Documento Técnico de Soporte.

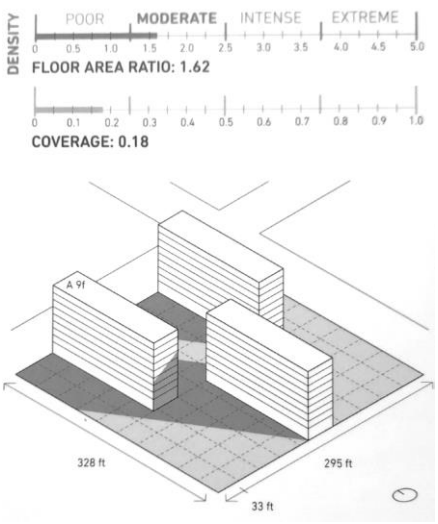
elementos arquitectónicos vinculados al espacio público apoyen la conformación del recinto de la calle.

b. Facilidad para implementar medidas de urbanismo y construcción sostenible, que promuevan la permeabilidad del suelo siempre que sea posible, la reducción de escorrentías, el confort térmico en el espacio público y la reducción de consumos de energía.

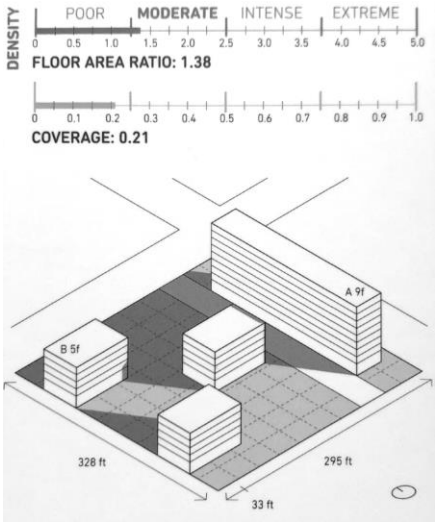
   Un aspecto relevante en la reglamentación de las UDO es la definición de índices de ocupación que progresivamente sean menores, a medida que aumenta la altura, y previsiones para la disposición de las edificaciones que incentive la reducción de exposición de las fachadas al sol (reduciendo así el consumo energético para enfriamiento) y promueva la circulación de viento.

Los siguientes ejemplos muestran diversos grados de exposición al sol y de ocupación del suelo.

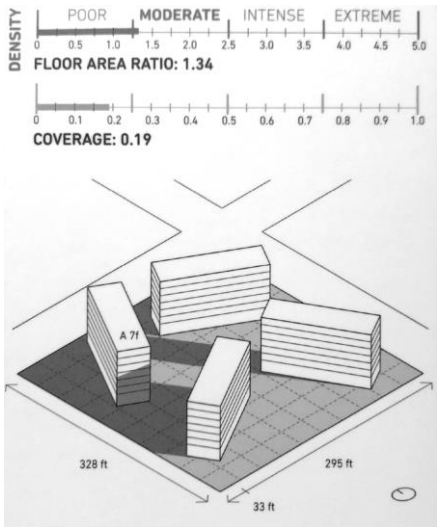
Figura 36. **Ejemplos de tipologías de implantación según exposición al sol**



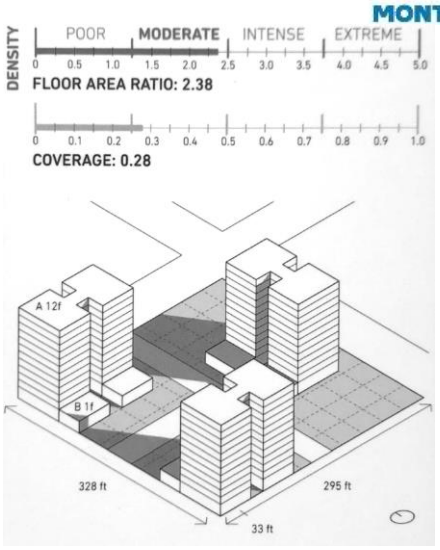
Ejemplo: Baja ocupación y alta exposición al sol (notar que las fachadas largas tienen vista al oriente y occidente)



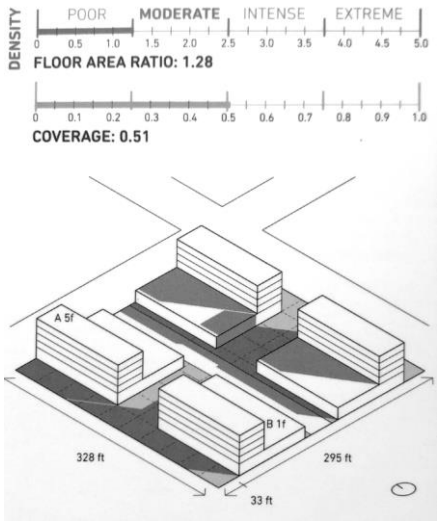
Ejemplo: Baja ocupación y exposición media de fachadas al sol (notar las fachadas con vistas al norte y sur, con menor exposición)



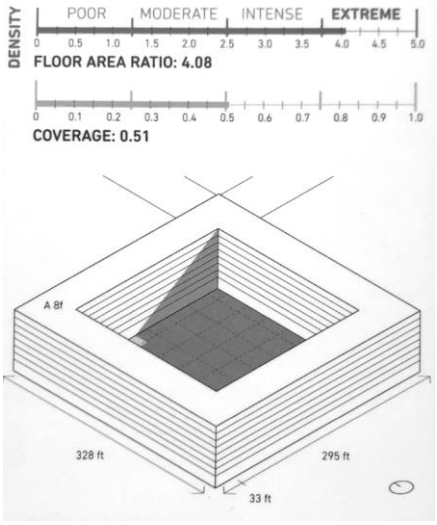
Ejemplo: Baja ocupación y exposición alta de fachadas al sol (notar que la disposición en diagonal de las fachadas aumenta la exposición)



Ejemplo: Media ocupación y exposición baja de fachadas al sol (notar que hay más fachadas con vistas al norte y sur, menos expuestas)



Ejemplo: Alta ocupación y exposición alta de fachadas al sol (notar la disposición de frente al sol de todas las fachadas)



Ejemplo: Alta ocupación y exposición media al sor (notar que hay la misma cantidad de fachadas expuestas al oriente y occidente como al norte y sur)

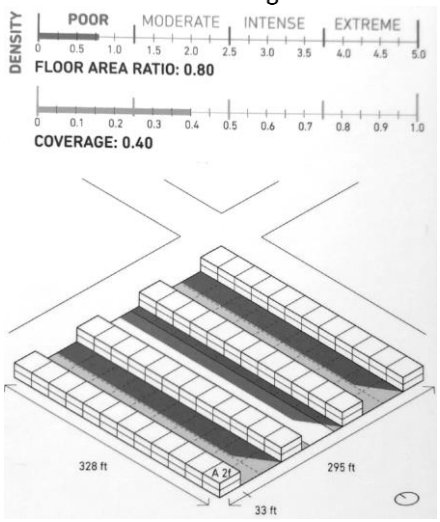
Fuente: a+t (2017) 50 Urban Blocks

Se determinan cuatro tipologías que guiarán la reglamentación volumétrica de las UDP[6]:

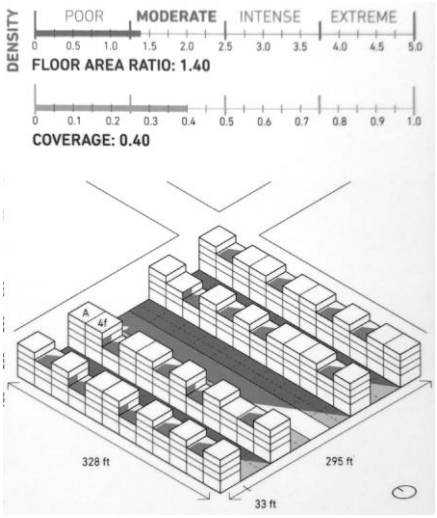
- Tipología Continua: Es la edificación que se adosa a otras por sus costados laterales y respeta su aislamiento posterior. Ejemplo:

[6] Tipologías basadas en las definiciones del Decreto 0212 de 2014, POT de Barranquilla.

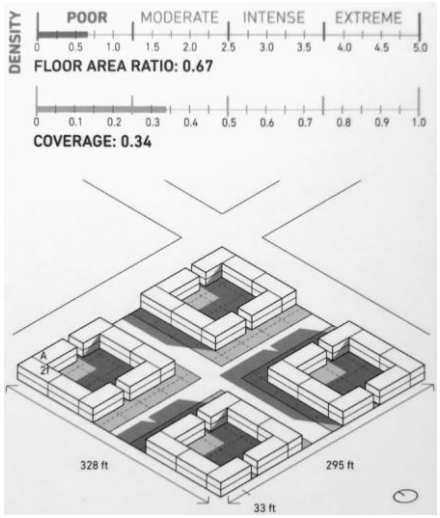
Figura 37. **Ejemplos de tipología continua**



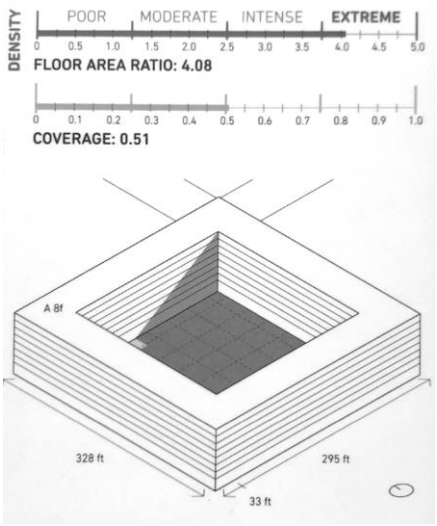
Ejemplo: Vivienda unifamiliar o bifamiliar continua, bajo sistema de loteo



Ejemplo: Multifamiliar o en altura continua, bajo sistema de loteo



Ejemplo: Vivienda unifamiliar o bifamiliar continua, bajo sistema de agrupación o de loteo

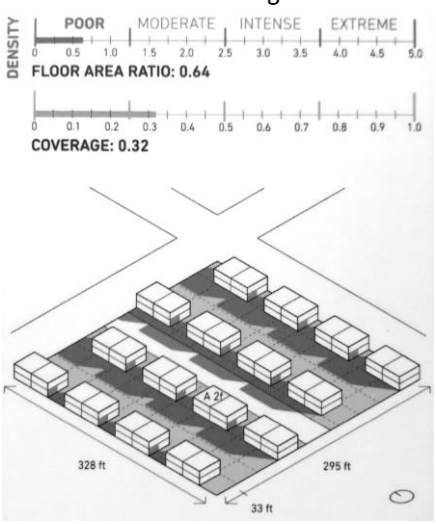


Ejemplo: Multifamiliar o en altura continua, bajo sistema de agrupación o de loteo

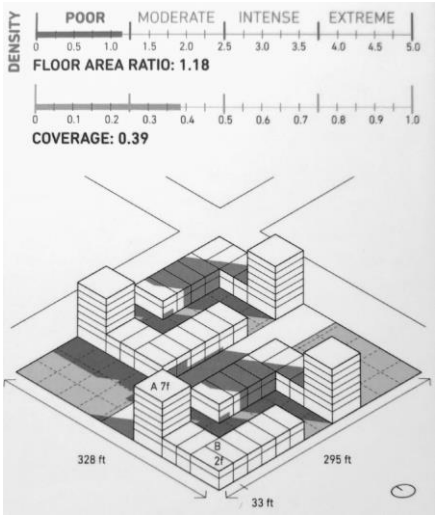
Fuente: a+t (2017) 50 Urban Blocks

- Tipología Pareada: Es la edificación que se adosa por uno de sus linderos al predio o edificación colindante y en el lindero opuesto se exige aislamiento lateral, conservando siempre el aislamiento posterior. Ejemplo:

Figura 38. **Ejemplos de tipología pareada**



Ejemplo: Vivienda unifamiliar o bifamiliar pareada, bajo sistema de loteo o agrupación

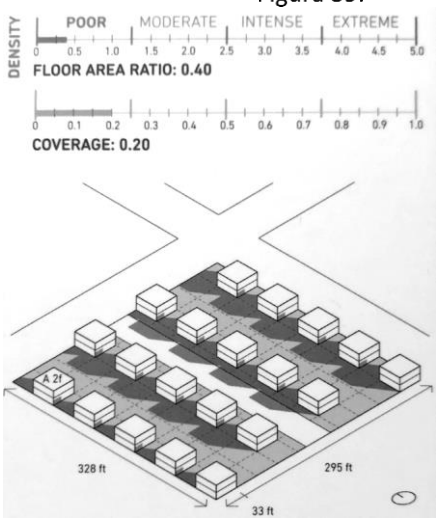


Ejemplo: Multifamiliar (A) y unifamiliar (B) pareada, bajo sistema de loteo o agrupación

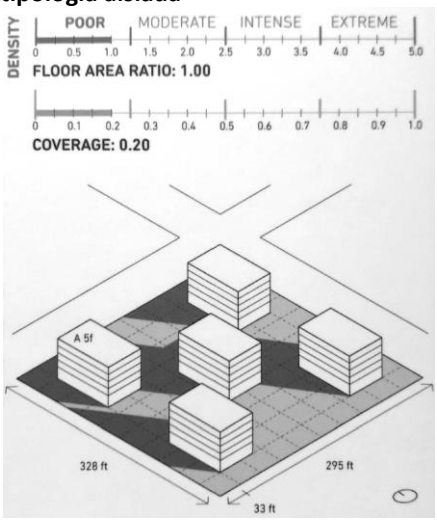
Fuente: a+t (2017) 50 Urban Blocks

- Tipología Aislada: Es la edificación que respeta los aislamientos laterales y posteriores respecto de los linderos del predio por todos sus costados. Ejemplo:

Figura 39. **Ejemplos de tipología aislada**



Ejemplo: Vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada, bajo sistema de loteo o agrupación

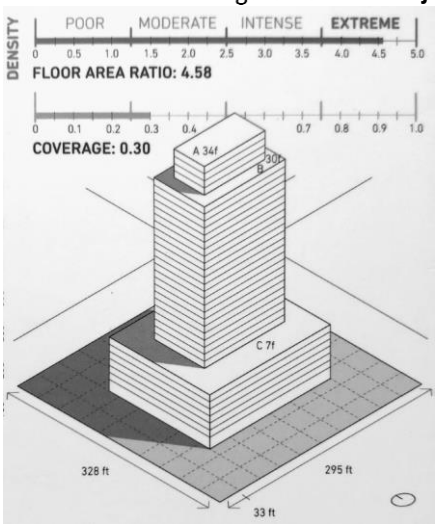


Ejemplo: Multifamiliar o en altura aislada, bajo sistema de loteo o agrupación

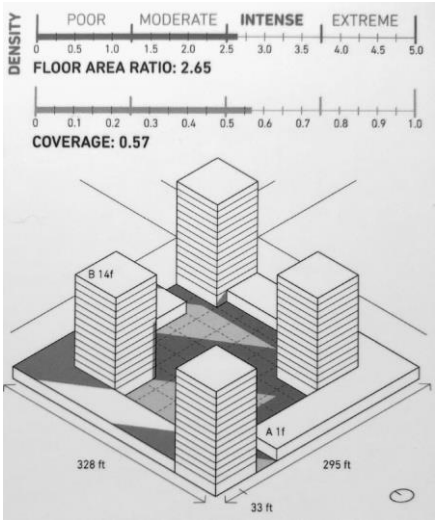
Fuente: a+t (2017) 50 Urban Blocks

- Tipología en Plataforma. Corresponde a la edificación que en sus dos a tres primeros pisos posee construcción adosada a los predios colindantes por sus linderos laterales, respetando el aislamiento posterior, y desde el tercer o cuarto piso prevé aislamientos laterales y posteriores. Ejemplo:

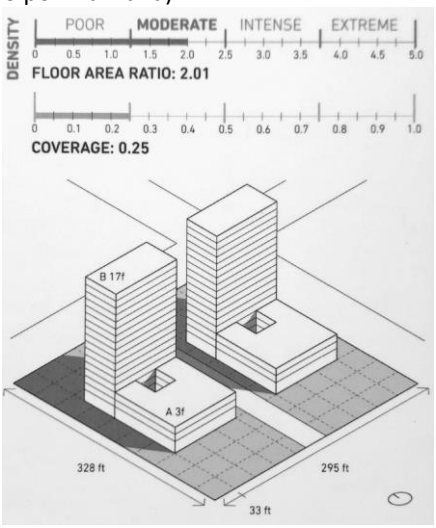
Figura 40. **Ejemplos de tipología en plataforma**



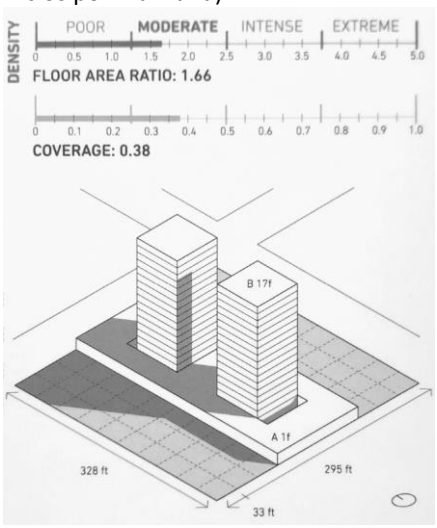
Ejemplo: Multifamiliar o en altura en plataforma (1 edificio por manzana)



Ejemplo: Multifamiliar o en altura en plataforma (2 a 4 edificios por manzana)



Ejemplo: Multifamiliar o en altura en plataforma (2 edificios por manzana, o en agrupación)



Ejemplo: Multifamiliar o en altura en plataforma (1 a 2 edificios por manzana)

Fuente: a+t (2017) 50 Urban Blocks

1.2.5.7 Restricción aeronáutica

Las nuevas edificaciones y estructuras que pretendan desarrollarse o las que pretendan ampliar su altura en las superficies de despeje o aproximación alrededor del aeropuerto, deberán contar previamente con concepto técnico emitido por la Aeronáutica Civil para determinar la incidencia de la construcción y las restricciones de altura de conformidad con el Plan Maestro aeroportuario vigente.

La administración municipal, mediante ficha normativa, podrá reglamentar las restricciones de uso del suelo en el área más próxima a las pistas, en donde los niveles de ruido sean incompatibles con las actividades residenciales. Asimismo, podrá regular la altura de las edificaciones en las áreas de

despeje y de aproximación al Aeropuerto, en coordinación con la Unidad Administrativa de Aeronáutica Civil.

El área de restricción por aproximación aeronáutica vigente al momento del presente Plan se señala en la sección de lineamientos para áreas de actividad urbana integral en expansión, según la cual en los polígonos de expansión 10-B y 11-B se prohíben los usos residenciales y de equipamientos colectivos, por lo cual se deberán orientar a usos industriales y logísticos que no impliquen la generación de peligro aviar y cuya altura será determinada por concepto técnico de Aerocivil.

Dentro de las áreas urbanas y de expansión, en un radio de 13 kilómetros con respecto al borde de pista, no se permiten actividades agrícolas y pecuarias a cielo abierto; las granjas piscícolas existentes 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 compementaria.

1.2.5.8 Equipamiento comunal privado

En proyectos mediante el sistema de agrupación, en edificaciones multifamiliares de usos residenciales con más de cinco (5) unidades de vivienda o que sean de uso comercial, servicios, industrial, institucional que cuenten con más de 800 metros cuadrados de construcción y que compartan áreas comunes, se deberá prever equipamiento comunal privado, así:

1. Uso Residencial: Para vivienda inifamiliar o bifamiliar, doce metros cuadrados (12 m2) por cada lote o unidad de vivienda que se contemplen. Para vivienda multifamiliar, quince metros cuadrados (15 m2) por cada cien metros cuadrados (100 m2) de área neta del uso..

2. Usos diferentes al Residencial: Doce (12) metros cuadrados por cada ciento veinte (120) metros cuadrados de área neta del uso del proyecto.

En todos los casos, del total de equipamiento comunal privado resultante se destinará como mínimo el 30% para zonas recreativas y de encuentro, y el 15 % para servicios comunales y áreas administrativas; el porcentaje restante se destinará para estacionamientos de visitantes y zonas de circulación internas requeridas para garantizar la integración de zonas del proyecto.

Se excluyen de la exigencia de equipamiento comunal privado los usos dotacionales de carácter público.

1.2.5.9 Antejardines

Las dimensiones de antejardines serán establecidas por las UDP y el decreto reglamentario del tratamiento de desarrollo, para lo cual deberán tener en cuenta las siguientes condiciones especiales:

1. En tratamiento de conservación, se regirá por la tipología original de la edificación o la predominante de manzana determinada por los bienes de interés cultural existentes.

2. En Equipamientos sociales, la dimensión del antejardín deberá permitir la circulación y aglomeración de personas e integración al espacio público.

3. En tratamiento de consolidación urbanística, prevalece la norma original de la urbanización.

4. En tratamiento de mejoramiento integral, cuando el acto de legalización no previó antejardines, las UDP definirán la dimensión del antejardín

5. En el resto de los tratamientos, la dimensión del antejardín dependerá del ancho del perfil vial. No se exigirá antejardines contra parques ni contra franjas de control ambiental de las vías.

6. En el área de antejardín se podrán disponer soluciones de acceso a los predios, zonas de ascenso y descenso y car lobbys. En ningún caso podrán ocupar espacio público, andenes o vías y tendrán la inclinación máxima y anchos establecidos por la norma técnica Colombiana de Accesibilidad de las Personas al Medio Físico (NTC 4143, NTC 5610) y el Decreto nacional 798 de 2010 sobre estándares urbanísticos básicos para el desarrollo de la vivienda, los equipamientos y los espacios públicos. Las soluciones de acceso o ascenso y descenso no podrán alterar el nivel del andén ni generar ningún tipo de afectación sobre la continuidad del espacio público.

7. Cuando la licencia de urbanismo o acto de legalización no contemple antejardín, el inicio de la rampa deberá retroceder un (1) metro con respecto al paramento de construcción.

8. No se podrán cubrir de manera permanente ni se podrán ocupar con construcciones ni con semisótanos. Los semisótanos deberán construirse dentro de la línea de paramento de la construcción.

9. En áreas de actividad de Ejes Múltiples y Zonas de Actividad Económica dentro de las Áreas de Actividad Residencial, los antejardines podrán albergar usos temporales. Para el efecto, la Administración municipal reglamentará el uso de antejardines y los incentivos para su articulación funcional o cesión al espacio público en el marco regulatorio de aprovechamiento económico del espacio público. Se podrá ceder la zona de antejardín, siempre que este sea mayor a 3 m. a cambio de un piso de altura, siempre que dicha cesión se realice a lo largo de toda la manzana y con presentación previa de un proyecto específico, que será evaluado y aprobado por la Administración El área que se ceda y se incorpore al espacio público podrá ser adecuada como bahía de estacionamiento o zona azul, regulado por la Administración municipal.

1.2.5.10 Accesos

Los accesos vehiculares a edificaciones deberán iniciar a menos de 15 metros con respecto al punto de terminación de la curva de sardinel de la esquina más próxima.

Se deberá asegurar el acceso por vías locales o secundarias. Cuando el predio sólo cuente con linderos sobre vías arteriales, se deberá prever el acceso por la vía de menor jerarquía o calzada de servicio.

1.2.5.11 Pisos destinados a parqueo y tratamiento de fachadas activas

En las edificaciones destinadas como uso principal a vivienda u oficinas, no se contabilizarán dentro de la altura permitida ni dentro de los índices de construcción, hasta dos pisos, siempre y cuando estos se destinen a servicios comunales y/o parqueo. En estos dos pisos se podrán combinar zonas comunes con áreas vendibles sin contar en la altura, siempre que los usos vendibles no superen el 30% del área del piso.

En los usos comerciales, dotacionales, de servicios y de comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto, los pisos destinados a parqueo contarán dentro de la altura.

Todo piso por encima del nivel de terreno que albergue parqueaderos, ya sea en edificaciones destinadas exclusivamente a este servicio o en edificios para otros usos que incorporen parqueaderos públicos y/o privados, deberá asegurar un manejo de fachada que minimice el impacto negativo en el paisaje. Toda fachada visible desde el espacio público deberá generar un tratamiento en los pisos de parqueo que mimetice el estacionamiento, como celosías, fachadas verdes o usos con fachada o ingresos, que cubra al menos el 60% de la superficie.

Nose permitirá la entrega de proyectos con culatas en obra negra. Los propietarios y constructores de los proyectos son responsables por el cumplimiento del acabado de culatas por todos los costados que así lo requieran.

1.2.5.12 Altura de entrepiso

Para efectos de la aplicación de la norma de alturas de edificaciones y aislamientos laterales, la altura máxima de piso entre placas, medidos entre sus afinados superiores, o entre placa y cubierta inclinada se contabilizará en 4.00 metros para usos diferentes al residencial y 3.80 metros para uso residencial, excepto para vivienda de interés social y prioritaria, cuya altura de entrepiso será de 3,00. Los niveles que superen esta altura se contabilizarán como piso. La altura libre entre placas será como mínimo de 2.40 metros para vivienda de interés social y prioritaria, y de 2,60 metros para los demás usos.

Los tanques de agua, cuartos de máquinas y otros elementos de remate de las edificaciones deberán estar de acuerdo con la solución y volumetría general de la edificación. Las áreas de estos elementos no sumarán el área construida ni se tendrán en cuenta para la altura de la edificación.

1.2.5.13 Condiciones de habitabilidad

Las edificaciones, sin importar su uso, deberán garantizar la salubridad de sus espacios interiores, en especial los destinados a permanencia de personas, y el cumplimiento de las normas técnicas para atención a usuarios, accesibilidad universal y seguridad y salud en el trabajo.

Todos los espacios habitables de las viviendas, equipamientos de educación y bienestar deberán tener ventilación e iluminación natural por fachadas, patios o aislamientos, nunca por las culatas; cuando esta ventilación e iluminación no sea posible en baños, cocinas, auditorios o similares, se deberán desarrollar medidas de ventilación mecánica e iluminación artificial adecuadas.

El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por 15 m2, lo cual será verificado por los curadores urbanos en el trámite de licencias de construcción.

1.2.5.14 Cerramientos

se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, de hasta 1.50 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.50 metros desde el nivel de andén.

En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.

En el tratamiento de conservación, los cerramientos deberán conservar la tipología, material y valores patrimoniales originales del inmueble.

Los cerramientos de carácter temporal se podrán realizar únicamente en predios sin urbanizar o edificar. Los cerramientos temporales se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.

1.2.5.15 Otras normas generales para el proceso de urbanización o reurbanización

Todos los proyectos deben asegurar continuidad del trazado urbano, atendiendo en todo caso las normas sobre tamaños y frentes máximos de manzana, así como el trazado de la malla vial principal de la ciudad en suelo urbano y de expansión, y los resultados de los estudios de tránsito que sean aplicables según los usos del suelo previstos. Estos estudios de tránsito no podrán eximir de la obligación de cumplimiento de las normas sobre conformación de manzanas ni la continuidad de la malla vial arterial y colectora.

1.2.5.16 Obligaciones generales del urbanizador

En proyectos de desarrollo o renovación que involucren la obtención de licencias de urbanización, o que siendo licencias de construcción involucren intervenciones sobre espacio público, el urbanizador o constructor responsable deberá asegurar el diseño, construcción y dotación de las cesiones públicas para parques; la adecuación y empradizado de las cesiones públicas para equipamientos; el diseño, construcción y señalización de todas las vías locales e intermedias incluidas en el correspondiente desarrollo urbanístico (incluyendo andenes, sardineles, calzadas, separadores y demás elementos que conformen los perfiles viales); construir las redes locales de servicios públicos de conformidad con los lineamientos de las empresas de servicios públicos, y las demás que le correspondan de conformidad con el presente Acuerdo y la normatividad nacional, en particular el decreto 1077 de 2015.

1.2.5.17 Procedimiento de entrega de cesiones urbanísticas

Todo urbanizador responsable de las licencias correspondientes, deberá hacer entrega material y jurídica de las zonas de cesión urbanística. Las obras de estas cesiones deberán ser recibidas materialmente mediante acta expedida por la entidad responsable de la administración y mantenimiento de dichas áreas según su tipo, y posteriormente deberán ser escrituradas al Municipio, para que ingresen al inventario de bienes públicos municipales, según los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del decreto nacional 1077 de 2015.

Las áreas de cesión existentes al momento de entrada en vigor del presente Plan, de proyectos ejecutados y con licencias de urbanización que ya no estén vigentes, y que no hayan sido escrituradas al Municipio, tendrán un plazo máximo de 3 años para regular su situación mediante entrega física y escrituración, luego de lo cual la Administración podrá decretar la condición resolutoria de la licencia de urbanización, según lo señalado en el artículo 2.2.6.1.4.6 del decreto nacional 1077 de 2015.

En el decreto reglamentario del tratamiento de desarrollo se detallará el procedimiento para la entrega de cesiones urbanísticas, el cual permitirá también la entrega anticipada de zonas de cesión según el artículo 2.2.6.1.4.8 del decreto nacional 1077 de 2015, así como la entrega parcial de cesiones según la ejecución de etapas urbanísticas según la licencia de urbanización o el proyecto urbanístico general.

1.2.5.18 Cargas generales y locales.

De conformidad con el Decreto 1077 de 2015 y la norma que lo adicione, complemente o sustituya, se consideran cargas del desarrollo urbanístico las siguientes:

1. Cargas generales:
    a. Suelo y adecuación de elementos de la estructura ecológica principal, incluidos los parques públicos de la Subzona C del humedal Berlín
    b. Suelo y adecuación de áreas en riesgo no mitigable
    c. Suelo y construcción de la malla vial arterial
    d. Suelo y construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios
    e. Compensaciones a los propietarios de inmuebles de interés cultural
2. Cargas locales:
    a. Suelo y construcción de la malla vial local e intermedia
    b. Suelo y dotación de las zonas de cesión pública obligatoria para parques y equipamientos
    c. Suelo y construcción de las redes secundarias y locales de servicios públicos domiciliarios

d. Costos de formulación del plan parcial

.

1.2.5.19 Urbanización en zonas de amenaza alta o media o en condición de riesgo.

En virtud del artículo 2.2.2.1.3.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el desarrollo en suelos zonificados en amenaza alta y media, o en condición de riesgo, se condiciona a la realización de estudios de detalle. Estos estudios estarán a cargo del gestor y/o promotor y/o urbanizador dentro de los planes parciales o licencias de urbanización. El suelo que se determine en amenaza no mitigable mediante estos estudios podrá adecuarse como parque inundable, en proporción de 1 a 2, hasta máximo 30% de la obligación.

1.2.6 USOS DEL SUELO URBANO

1.2.6.1 Antecedentes

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

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

La anterior clasificación presentó tres dificultades principales:

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

1.2.6.2 Definición

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

Son principios de la reglamentación de los usos del suelo:

- Garantizar la protección de los entornos residenciales de los impactos producidos por usos y actividades incompatibles

- Garantizar la consolidación de actividades productivas en el suelo urbano de Montería.
- Propiciar la mezcla de usos en las diferentes áreas de actividad de la ciudad, para asegurar condiciones de vitalidad y de interacción urbana en la ciudad.

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

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

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

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

1.2.6.3 Área neta de uso

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

Se calcularán en el área neta del uso las áreas habitables o destinadas a la permanencia de personas, así como espacios generados para el funcionamiento del uso principal y complementarios de la edificación. Para equipamientos destinados a cementerios deben ser contabilizados dentro del Área Neta del uso las construcciones para Bóvedas, cenizarios y osarios.

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

1.2.6.4 Clasificación de actividades económicas con los códigos CIIU

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

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

1.2.6.5 Habilitación de usos

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

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

Los usos condicionados que estén permitidos en el área de actividad deberán realizar las acciones de mitigación requeridas según su escala, según la norma contenida en el presente Plan. En todo caso, los usos del suelo deberán atender las normas ambientales y sanitarias que les sean aplicables según la normatividad vigente.

1.2.6.6 Asignación de usos en áreas de actividad

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

1. Uso principal (P): Son los usos predominantes que determinan el destino urbanístico de las Áreas de Actividad

2. Uso complementario (C): Son los usos que, no siendo principales, contribuyen al adecuado funcionamiento del uso predominante, y en consecuencia se permiten en la totalidad del área de actividad.

3. Uso condicionado (CD): Son los usos que no son requeridos para el funcionamiento del uso principal, pero que, bajo las condiciones establecidas en los cuadros de usos por área de actividad y con medidas de mitigación, puede permitirse.

4. Uso prohibido (PR): Son aquellos usos declarados como incompatibles con los demás debido a que sus impactos urbanísticos no pueden ser mitigados.

1.2.6.7 Clasificación de sueloo urbano y expansión urbana

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

Tabla 35. Clasificación de usos del suelo urbano y de expansión

Código		Uso	Tipo
R	R1	Residencial	Unifamiliar/bifamiliar
	R2		Multifamiliar
	R3		Colectiva
C	C1	Comercio	Comercialización de productos básicos al por menor. Incluye centros comerciales
	C2		Comercialización de productos especializados al por menor
	C3		Comercialización de productos al por mayor
	C4		Comercialización de maquinaria y equipo al por mayor
	C5		Comercio agropecuario
S	S1	Servicios	Consumo de alimentos y bebidas
	S2		Servicios personales de primera necesidad
	S3		Oficinas de servicios financieros y seguros
	S4		Oficinas inmobiliarias, de asesoría y de consultoría
	S5		Servicios de alquiler
	S6		Servicios profesionales
	S7		Mantenimiento de enseres
	S8		Servicios de telecomunicación y similares
	S9		Logística y mensajería
	S10		Servicios de parqueo
	S11		Alojamiento
	S12		Actividades de investigación y desarrollo
	S13		Actividades creativas, innovación y de entretenimiento
SR	SR1	Comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto	Mantenimiento y reparación de automotores y motocicletas
	SR2		Expendio de combustible
	SR3		Aprovechamiento y tratamiento de residuos, privados
	SR4		Mantenimiento, reparación y talleres especializados
	SR5		Comercio de vehículos automotores
	SR6		Juegos y azar (casinos, bingos, tragamonedas, apuestas, campos de tejo)
	SR7		Alojamiento por horas (moteles y hoteles de paso)
	SR8		Consumo de alcohol (bares y discotecas)
	SR9		Servicios funerarios

	SR10		Establecimientos para la prestación de servicios sexuales	
I	I1	Industria	Fabricación de alimentos	
	I2		Fabricación de bebidas	
	I3		Fabricación de textiles, cuero y calzado	
	I4		Procesamiento y fabricación de artículos de madera, papel y cartón	
	I5		Procesamiento de químicos y productos farmacéuticos	
	I6		Fabricación de productos de metalurgia, maquinaria, equipo y similares	
	I7		Fabricación de productos electrónicos, informáticos, comunicación, iluminación y similares	
	I8		Fabricación de vehículos y partes	
	I9		Manufactura en general	
DS	DSE	Dotacional	Dotacional para servicios sociales	Educación formal
				Educación no formal
	DSC			Cultura
	DSD			Deporte
	DSR			Recreación
	DSS			Salud
	DSB			Bienestar Social
	DSU			Culto
	DSP			Desarrollo comunitario
DB	DBS		Dotacional de servicios básicos	Seguridad Ciudadana
	DBD			Defensa y Justicia
	DBG			Servicios de la Administración Pública
	DBA			Abastecimiento de Alimentos
	DBC			Cementerios
	DBM			Servicios básicos asociados al sistema de movilidad
	DBP			Servicios básicos asociados a sistemas matrices de prestación de servicios públicos
DP	DPE		Dotacional de productividad	Recintos de exposiciones y convenciones
	DPA			Centros de albergue animal
	DPN			Centros de economía naranja

Fuente: Consultoría DyGT-W y Consultoría GEU

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

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

En el área urbana y de expansión no se permiten los usos industriales, de comercio y servicios de alto impacto, según se señala en el Presente Plan.

1.2.6.8 Residencial

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

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

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

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

1.2.6.9 Comercial

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

Incluir articulo 299 y 300 y 301

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

Tabla 36. Clasificación de usos comerciales y relación con actividades CIIU

Comercialización de productos básicos al por menor. Incluye centros comerciales	**4711**	**Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas o tabaco**
	4719	Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco (incluye miscelaneas, bisuterías, decoración, manualidades)
	4722	Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados
	4723	Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados
	4724	Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados (sin consumo de licor en sitio)
	4729	Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados
	4755	Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico
	4761	Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados
	4762	Comercio al por menor de artículos deportivos, en establecimientos especializados

	4769	Comercio al por menor de otros artículos culturales y de entretenimiento n.c.p. en establecimientos especializados
	4771	Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel) en establecimientos especializados
	4772	Comercio al por menor de todo tipo de calzado y artículos de cuero y sucedáneos del cuero en establecimientos especializados.
	4773	Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados
Comercialización de productos especializados al por menor	4732	Comercio al por menor de lubricantes (aceites, grasas), aditivos y productos de limpieza para vehículos automotores. (No incluye cambio de aceite ni mantenimiento o reparación)
	4741	Comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados
	4742	Comercio al por menor de equipos y aparatos de sonido y de video, en establecimientos especializados (No incluye instalación de equipos o aparatos de sonido, video o alarmas a vehículos)
	4751	Comercio al por menor de productos textiles en establecimientos especializado (almacenes de textiles, no incluye almacenes de ropa)
	4752	Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados
	4753	Comercio al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en establecimientos especializados
	0130	Propagación de plantas (actividades de los viveros, excepto viveros forestales)
	4754	Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación
	4759	Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados (incluye cacharrerías)
	4774	Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados
	4775	Comercio al por menor de artículos de segunda mano
Comercialización de productos al por mayor	4610	Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata
	4631	Comercio al por mayor de productos alimenticios
	4632	Comercio al por mayor de bebidas y tabaco
	4641	Comercio al por mayor de productos textiles, productos confeccionados para uso doméstico
	4642	Comercio al por mayor de prendas de vestir
	4643	Comercio al por mayor de calzado
	4644	Comercio al por mayor de aparatos y equipo de uso doméstico
	4645	Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, medicinales, cosméticos y de tocador
	4649	Comercio al por mayor de otros utensilios domésticos n.c.p.
	4651	Comercio al por mayor de computadores, equipo periférico y programas de informática
	4669	Comercio al por mayor de otros productos n.c.p.
	4690	Comercio al por mayor no especializado
Comercialización de maquinaria y equipo al por mayor	4652	Comercio al por mayor de equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones
	4659	Comercio al por mayor de otros tipos de maquinaria y equipo n.c.p.
	4662	Comercio al por mayor de metales y productos metalíferos
	4663	Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipo y materiales de fontanería y calefacción
Comercio agropecuario	4721	Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados
	4620	Comercio al por mayor de materias primas agropecuarias; animales vivos
	4653	Comercio al por mayor de maquinaria y equipo agropecuarios
	4664	Comercio al por mayor de productos químicos básicos, cauchos y plásticos en formas primarias y productos químicos de uso agropecuario

1.2.6.10 Servicios

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

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

Tabla 37. Clasificación de usos de servicios y relación con actividades CIIU

Consumo de alimentos y bebidas	**5611**	**Expendio a la mesa de comidas preparadas**
	5612	Expendio por autoservicio de comidas preparadas
	5613	Expendio de comidas preparadas en cafeterías
	5619	Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.
	5621	Catering para eventos (incluye casas de banquetes)
	5629	Actividades de otros servicios de comidas
Servicios personales de primera de necesidad	8219	Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo a oficina
	9601	Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel
	9602	Peluquería y otros tratamientos de belleza
	9609	Otras actividades de servicios personales n.c.p. (Excepto las actividades de trabajadores y trabajadoras sexuales). Incluye sastrerías, remontadoras, gimnasios, floristerías
Oficinas de servicios financieros y seguros	6411	Banco Central
	6412	Bancos comerciales
	6421	Actividades de las corporaciones financieras
	6422	Actividades de las compañías de financiamiento
	6423	Banca de segundo piso
	6424	Actividades de las cooperativas financieras
	6431	Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares
	6432	Fondos de cesantías
	6491	Leasing financiero (arrendamiento financiero)
	6492	Actividades financieras de fondos de empleados y otras formas asociativas del sector solidario
	6493	Actividades de compra de cartera o factoring
	6494	Otras actividades de distribución de fondos
	6495	Instituciones especiales oficiales
	6499	Otras actividades de servicio financiero, excepto las de seguros y pensiones n.c.p.
	6511	Seguros generales
	6512	Seguros de vida
	6513	Reaseguros
	6514	Capitalización
	6521	Servicios de seguros sociales de salud
	6522	Servicios de seguros sociales de riesgos profesionales
	6531	Régimen de prima media con prestación definida (RPM)
	6532	Régimen de ahorro individual (RAI)
	6611	Administración de mercados financieros
	6612	Corretaje de valores y de contratos de productos básicos
	6613	Otras actividades relacionadas con el mercado de valores
	6614	Actividades de las casas de cambio ADN
	6615	Actividades de los profesionales de compra y venta de divisas

	6619	Otras actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros n.c.p.
	6621	Actividades de agentes y corredores de seguros
	6629	Evaluación de riesgos y daños, y otras actividades de servicios auxiliares
	6630	Actividades de administración de fondos
Oficinas inmobiliarias, de asesoría y de consultoría	6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
	6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata
	6910	Actividades jurídicas
	6920	Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria
	7010	Actividades de administración empresarial
	7020	Actividades de consultoría de gestión
	8211	Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina
	8291	Actividades de agencias de cobranza y oficinas de calificación crediticia
Servicios de alquiler	7710	Alquiler y arrendamiento de vehículos automotores
	7721	Alquiler y arrendamiento de equipo recreativo y deportivo
	7722	Alquiler de videos y discos
	7729	Alquiler y arrendamiento de otros efectos personales y enseres domésticos n.c.p.
	7730	Alquiler y arrendamiento de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles n.c.p. (incluye alquiler de equipos de construcción)
Servicios profesionales	7500	Actividades veterinarias (Incluye venta y adopción de mascotas. No incluye venta de ganado mayor ni menor)
	7810	Actividades de agencias de empleo
	7820	Actividades de agencias de empleo temporal
	7830	Otras actividades de suministro de recurso humano (agencias de empleo, headhunters, etc.)
	7911	Actividades de las agencias de viaje
	7912	Actividades de operadores turísticos
	7990	Otros servicios de reserva y actividades relacionadas
	8010	Actividades de seguridad privada
	8020	Actividades de servicios de sistemas de seguridad
	8030	Actividades de detectives e investigadores privados
	8110	Actividades combinadas de apoyo a instalaciones (servicios generales de apoyo a empresas)
	8121	Limpieza general interior de edificios
	8129	Otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales
	8130	Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento conexos
	8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)
	8230	Organización de convenciones y eventos comerciales
	8291	Actividades de agencias de cobranza y oficinas de calificación crediticia
	8299	Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.c.p.
	8621	Actividades de la práctica médica, sin internación
	8622	Actividades de la práctica odontológica
	9411	Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores
	9412	Actividades de asociaciones profesionales
	9420	Actividades de sindicatos de empleados
	9491	Actividades de asociaciones religiosas (no incluye recintos de práctica de culto, seminarios o que se consideran equipamientos)
	9492	Actividades de asociaciones políticas
	9499	Actividades de otras asociaciones n.c.p.
Mantenimiento de enseres	9511	Mantenimiento y reparación de computadores y de equipo periférico
	9512	Mantenimiento y reparación de equipos de comunicación
	9521	Mantenimiento y reparación de aparatos electrónicos de consumo

	9522	Mantenimiento y reparación de aparatos y equipos domésticos y de jardinería
	9524	Reparación de muebles y accesorios para el hogar
	9529	Mantenimiento y reparación de otros efectos personales y enseres domésticos
Servicios de telecomunicación y similares	6010	Actividades de programación y transmisión en el servicio de radiodifusión sonora
	6020	Actividades de programación y transmisión de televisión
	6110	Actividades de telecomunicaciones alámbricas
	6120	Actividades de telecomunicaciones inalámbricas
	6130	Actividades de telecomunicación satelital
	6190	Otras actividades de telecomunicaciones (incluye café internet, cabinas telefónicas)
	6311	Procesamiento de datos, alojamiento (hosting) y actividades relacionadas
	6391	Actividades de agencias de noticias
	6399	Otras actividades de servicio de información n.c.p.
Logística y mensajería	5310	Actividades postales nacionales
	5320	Actividades de mensajería
	5210	Almacenamiento y depósito
	5221	Actividades de estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte terrestre
	5222	Actividades de puertos y servicios complementarios para el transporte acuático
	5223	Actividades de aeropuertos, servicios de navegación aérea y demás actividades conexas al transporte aéreo
	5224	Manipulación de carga
	5229	Otras actividades complementarias al transporte (logística, patios de maniobra de camiones y maquinaria. No incluye equipamientos de soporte a los sistemas de transporte ni establecimientos dedicados a estacionamiento)
Servicios de parqueo	5221	Actividades de estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte terrestre (aplica solo para las plazas de estacionamientos para automóviles o garajes (parqueaderos), y para los estacionamientos de bicicletas)
Alojamiento	5511	Alojamiento en hoteles
	5512	Alojamiento en apartahoteles
	5590	Otros tipos de alojamiento n.c.p.
Actividades de investigación y desarrollo	6312	Portales web
	7120	Ensayos y análisis técnicos
	7320	Estudios de mercado y realización de encuestas de opinión pública
	7210	Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería
	7220	Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades
	7490	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.
Actividades creativas, innovación y de entretenimiento	1811	Actividades de impresión
	1812	Actividades de servicios relacionados con la impresión
	1820	Producción de copias a partir de grabaciones originales
	9001	Creación literaria
	9002	Creación musical
	9003	Creación teatral
	9004	Creación audiovisual
	9005	Artes plásticas y visuales
	5811	Edición de libros
	5812	Edición de directorios y listas de correo
	5813	Edición de periódicos, revistas y otras publicaciones periódicas
	5819	Otros trabajos de edición
	5820	Edición de programas de informática (software)

	5911	Actividades de producción de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión
	5912	Actividades de posproducción de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión
	5913	Actividades de distribución de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión
	5914	Actividades de exhibición de películas cinematográficas y videos (cines)
	5920	Actividades de grabación de sonido y edición de música
	6201	Actividades de desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas)
	6202	Actividades de consultoría informática y actividades de administración de instalaciones informáticas
	6209	Otras actividades de tecnologías de información y actividades de servicios informáticos
	7110	Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
	7310	Publicidad
	7410	Actividades especializadas de diseño
	7420	Actividades de fotografía
	7490	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.
	7740	Arrendamiento de propiedad intelectual y productos similares, excepto obras protegidas por derechos de autor

1.2.6.11 Comercio y Servicios con localización restringida y/o alto impacto:

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

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

Tabla 38. Clasificación de usos de comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto, y relación con actividades CIIU

Mantenimiento y reparación de automotores y motocicletas	**4520**	**Mantenimiento y reparación de vehículos automotores**
	4521	Servicios de alistamiento de vehículos, centros de servicio automotriz (lavaderos, vulcanizadoras, lubritecas, autolavado). Servicios complementarios deben tener espacios adecuados para tal fin sin generar afectacion al espacio público
	4530	Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores (incluye instalación de sistemas de sonido, video, alarmas, luces, accesorios y demás lujos)
	4541	Comercio de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios
	4542	Mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes y piezas
	4732	Comercio al por menor de lubricantes (aceites, grasas), aditivos y productos de limpieza para vehículos automotores. (Incluye cambio de aceite, mantenimiento o reparación)
Expendio de combustible	4661	Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos, gaseosos y productos conexos
	4731	Comercio al por menor de combustible para automotores. Permite servicios menores a vehículos, sin reparación ni cambio de aceite
Aprovechamiento y tratamiento de residuos,	3830	Recuperación de materiales
	3900	Actividades de saneamiento ambiental y otros servicios de gestión de desechos

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

1.2.6.12 Industrial

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

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

Tabla 39. Clasificación de usos industriales y relación con actividades CIIU

Fabricación de alimentos	**1081**	**Elaboración de productos de panadería**
	1084	Elaboración de comidas y platos preparados (elaboración industrializada de comida preparada, elaboración de productos de catering y otros. No incluye restaurantes ni casas de banquetes)

	1089	Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p.
Fabricación de bebidas	1101	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas
	1102	Elaboración de bebidas fermentadas no destiladas
	1103	Producción de malta, elaboración de cervezas y otras bebidas malteadas
	1104	Elaboración de bebidas no alcohólicas, producción de aguas minerales y de otras aguas embotelladas
Fabricación de textiles, cuero y calzado	1311	Preparación e hilatura de fibras textiles
	1312	Tejeduría de productos textiles
	1313	Acabado de productos textiles
	1391	Fabricación de tejidos de punto y ganchillo
	1392	Confección de artículos con materiales textiles, excepto prendas de vestir
	1393	Fabricación de tapetes y alfombras para pisos
	1394	Fabricación de cuerdas, cordeles, cables, bramantes y redes
	1399	Fabricación de otros artículos textiles n.c.p.
	1410	Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel
	1420	Fabricación de artículos de piel
	1430	Fabricación de artículos de punto y ganchillo
	1512	Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares elaborados en cuero y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería
	1513	Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares; artículos de talabartería y guarnicionería elaborados en otros materiales
	1521	Fabricación de calzado de cuero y piel, con cualquier tipo de suela
	1522	Fabricación de otros tipos de calzado, excepto calzado de cuero y piel
	1523	Fabricación de partes del calzado
Procesamiento y fabricación de artículos de madera, papel y cartón	1620	Fabricación de hojas de madera para enchapado; fabricación de tableros contrachapados, tableros laminados, tableros de partículas y otros tableros y paneles
	1630	Fabricación de partes y piezas de madera, de carpintería y ebanistería para la construcción
	1640	Fabricación de recipientes de madera
	1690	Fabricación de otros productos de madera; fabricación de artículos de corcho, cestería y espartería
	1709	Fabricación de otros artículos de papel y cartón
Procesamiento de químicos y productos farmacéuticos	2029	Fabricación de otros productos químicos n.c.p.
	2100	Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico
Fabricación de productos de metalurgia, maquinaria, equipo y similares	2591	Forja prensado estampado y laminado de metal pulvimetalurgia
	2593	Fabricación de artículos de cuchillería, herramientas de mano y artículos de ferretería
	2599	Fabricación de otros productos elaborados de metal n.c.p.
	2817	Fabricación de maquinaria y equipo de oficina (excepto computadoras y equipo periférico)
Fabricación de productos electrónicos, informáticos, comunicación, iluminación y similares	2610	Fabricación de componentes y tableros electrónicos
	2620	Fabricación de computadoras y de equipo periférico
	2630	Fabricación de equipos de comunicación
	2640	Fabricación de aparatos electrónicos de consumo
	2651	Fabricación de equipo de medición, prueba, navegación y control
	2652	Fabricación de relojes
	2660	Fabricación de equipo de irradiación y equipo electrónico de uso médico y terapéutico
	2670	Fabricación de instrumentos ópticos y equipo fotográfico
	2680	Fabricación de medios magnéticos y ópticos para almacenamiento de datos
	2731	Fabricación de hilos y cables eléctricos y de fibra óptica
	2732	Fabricación de dispositivos de cableado

	2740	Fabricación de equipos eléctricos de iluminación
Fabricación de vehículos y partes	3092	Fabricación de bicicletas y de sillas de ruedas para personas con discapacidad
	3099	Fabricación de otros tipos de equipo de transporte n.c.p.
Manufactura en general	3110	Fabricación de muebles
	3120	Fabricación de colchones y somieres
	3210	Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexos
	3220	Fabricación de instrumentos musicales
	3230	Fabricación de artículos y equipo para la práctica del deporte
	3240	Fabricación de juegos, juguetes y rompecabezas
	3250	Fabricación de instrumentos, aparatos y materiales médicos y odontológicos (incluido mobiliario)
	3290	Otras industrias manufactureras n.c.p.
	8292	Actividades de envase y empaque

1.2.6.13 Dotacional

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

1.2.6.14 Disposiciones especiales sobre los usos

1.2.6.14.1 Usos incompatibles en suelo urbano y de expansión

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

- Procesamiento de combustibles, químicos, plástico, caucho y sustancias explosivas de mediana a gran escala
- Fabricación industrializada de pulpa de papel, cartón, aserraderos y similares, excepto de tipo artesanal
- Curtiembres
- Fabricación de aceites, tabaco y bebidas, incluidas gaseosas, excepto de tipo artesanal
- Elaboración de chocolates, cacao y farináceos, excepto de tipo artesanal
- Pasteurización y elaboración industrializada de derivados de la leche
- Piscicultura
- Elaboración de insumos agropecuarios como semillas, concentrados para animales y químicos
- Procesamiento, conservación, embalaje y distribución de productos y subproductos del campo como trilladoras, molinerías, descafeinado, tostión, molienda y derivados del café; refinación de azúcar y procesamiento de productos cárnicos (excepto las propias de expendios de carne)

- Fabricación de cemento, arcilla y vidrio, excepto fabricación artesanal de productos cerámicos y porcelana
- Fabricación de llantas, neumáticos, plástico, pinturas, jabones, plaguicidas, abonos y químicos
- Fabricación de vehículos y autopartes
- Tratamiento y disposición de residuos peligrosos y/o especiales
- Exploración, extracción y refinación de minerales

Los usos no permitidos en suelo urbano deberán reubicarse fuera del perímetro urbano, en corredores viales de servicios o suelo suburbano industrial, cuyo régimen de usos permita estas actividades. Para esto, contarán con un plazo máximo hasta el 31 de diciembre del 2024, al cabo del cual deberán haberse trasladado a zonas compatibles so pena de incurrir en un aifracción urbanística.

Fuera de las áreas señaladas en el párrafo anterior, no se permiten usos industriales pesados en suelo urbano ni en suelo rural, excepto en las categorías de suelo suburbano en las cuales el cuadro anexo N° 6-13de usos lo indica expresamente.

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

1.2.6.14.2 Condiciones específicas para equipamientos de abastecimiento de alimentos (plazas de mercado)

Según la clasificación de equipamientos propuesta, se definen dos escalas de estos usos: urbana, hasta 5.000 m2 construidos, y regional de más de 5.000 m2 cosntruidos. Actualmente se identifican tres equipamientos públicos destinados al depósito y comercialización de alimentos:

- Supermercado Popular de Oriente, ubicado en la Comuna 8, con un área ocupada aproximada de 2.700 m2, que se clasifica con la presente revisión en la escala urbana. Este mercado fue inaugurado en el año 2015 como parte de un proceso de reubicación de comerciantes que ocupaban irregularmente el espacio público en el centro. Este equipamiento cuenta con zonas de cargue y descargue, instalaciones para la conservación de alimentos, parqueos y servicios para sus usuarios. Su ubicación cerca de la terminal de transporte, a menos de 100 metros de vías arterias regionales y sobre una vía con perfil V-3 es ventajosa en términos de atracción de demanda del sector nororiental de la ciudad. Según la propuesta de áreas de actividad, se encuentra contigua a un eje de actividad múltiple y a un área de actividad residencial mixto. Actualmente el entorno inmediato se encuentra en proceso de desarrollo urbanístico mediante nuevas urbanizaciones con usos comerciales y residenciales.

Figura 41. **Interior Supermercado Popular de Oriente**



Fuente: https://larazon.co/ y https://twitter.com/monterialcaldia

- Plaza de Mercado Central, ubicada en la Comuna 5, al interior del Centro Histórico, con un área ocupada aproximada de 5.000 m2, que se clasifica con la presente revisión en la escala urbana. Este inmueble está considerado en el listadode Bienes de Interés Cultural del Acuerdo 029 de 2010 e incluido en el estudio del Plan Especial de Manejo y Protección. Este mercado es representativo en términos tipológicos dentro de las edificaciones institucionales de la ciudad, y también en términos culturales para la dinámica social y económica del centro, configurándose hoy como un factor fundamental de revitalización del Centro Histórico, típicamente de usos mixtos. Estos valores justifican su inclusión como Bien de Interés Cultural y las inversiones que la Administración Municipal realiza para su restauración arquitectónica y adecuación funcional.

Figura 42. **Imagen propuesta ingreso principal, restauración Plaza de Mercado Central**



Fuente: MOG Arquitectos Restauradores. http://www.reaedificatoria.com/works/plaza-de-mercado/

- Plaza de Mercado del Sur, ubicada en la Comuna 3, sobre la Calle 13 – Av. Circunvalar, que se clasifica como una vía primaria con perfil V-1. Es el principal equipamiento de abasto de la ciudad, actualmente cuenta con 17.000 m2 construidos y la Administración ha realizado inversiones de diseño para desarrollar una ampliación y adecuación integral que

conformará un área total de 27.000 m2, proyecto que se incorpora dentro del programa de ejecución del presente Plan. Funciona como una centralidad económica que dinamiza los usos del entorno, en especial por la insuficiencia de su propia infraestructura, por lo cual el POT plantea para el entorno el tratamiento de renovación urbana. El funcionamiento actual de la plaza de mercado presenta deficiencias en términos de su manejo de cargue y descargue, servicios complementarios y manejo de servicios públicos, en particular la gestión de residuos y la acumulación de aguas lluvias, aunque este último punto está siendo objeto de mejoría mediante la construcción de un canal dentro de las obras de la doble calzada de al Av. Circunvalar. De allí que el proyecto en proceso es necesario para mejorar la funcionalidad interna de la plaza y reducir el impacto en el entorno. La propuesta de revisión del POT determina que la plaza de mercado se sobre un área de actividad de eje múltiple, al cual se le asigna el tratamiento de renovación urbana.

Figura 1. **Situación actual y proyectada Plaza de Mercado del Sur**



Fuente: Google Earth y Alcaldía de Montería

Para la intervención de las plazas de mercado existentes se definen las siguientes condiciones:

a. La plaza de mercado central cuenta con permanencia del uso dotacional según la norma del presente POT. Las intervenciones en la plaza de mercado se enmarcarán en el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico, el cual definirá las condiciones normativas de usos y manejo volumétrico a considerar para la operación del mercado. Deberá presentar un estudio de tránsito con los alcances dispuestos en el presente Plan, en donde se defina además las rutas de carga desde las vías principales y se asegure que las maniobras de cargue y descargue se realicen al inerior sin afectar el espacio público circundante.

b. El supermercado de Oriente cuenta con permanencia del uso dotacional según la norma del presente POT, y deberá asegurar a lo largo de su operación las acciones generales de mitigación de impactos urbanísticos contenidos en el presente POT. No obstante, deberá realizar durante los 12 meses siguientes a la entrada en vigencia del presente POT un estudio de tránsito que defina las rutas de carga desde las vías principales, que asegure que las maniobras de cargue y descargue se realicen al inerior sin afectar el espacio público circundante. Las futuras ampliaciones del área construida o incorporación de otros usos complementarios en la edificación, que se realicen en el Supermercado de Oriente deberán contar

con plan de mitigación de impactos, que incorpore la realización de estudio de tránsito, y con las demás normas para las medidas de mitigación de impactos.

Los predios conlindantes o con frente al supermercado a los cuales les sea aplicable el tratamiento de desarrollo y que no cuenten con planes parciales o licencias urbanísticas adoptadas, deberán prever un aislamiento frontal o antejardín mínimo de 10 metros contados desde el límite normativo del perfil vial.

c. La Plaza de Mercado del Sur Oriente cuenta con permanencia del uso dotacional según la norma del presente POT, pero deberá adelantar un plan de mitigación de impactos a partir de los diseños existentes, incluyendo un estudio de tránsito que deberá definir la geometría de los accesos que reduzcan la formación de colas sobre la vía principal, las rutas de carga desde las vías principales y se asegure que las maniobras de cargue y descargue se realicen al inerior sin afectar el espacio público. El plan de mitigación deberá incorporar en los análisis un radio de influencia de al menos 200 m. a la redonda, para el diagnóstico de usos, movilidad, espacio público y servicios públicos, y se podrán establecer lineamientos para el manejo de los proyectos de renovación urbana. En todo caso, la UDP definirá las condiciones de uso específicas de la zona de influencia de la plaza de mercado, considerando la proyección de desarrollo de esta, la condición de centralidad y la mitigación de impactos sobre usos residenciales.

No se permite la implantación de equipamientos educativos, de salud y recreativos a menos de 500 m. de las plazas de mercado. Podrán implantarse equipamientos sociales y de servicios básicos, así como equipamientos de bienestar orientados a la atención de la población usuaria de las plazas

Al interior del perímetro urbano y de expansión sólo se podrán desarrollar nuevas plazas de mercado de escala urbana, en áreas en tratamiento de renovación, desarrollo o consolidación de sectores urbanos especiales. Deberán realizar un manejo adecuado de residuos y de aguas servidas. En ningún caso se podrán ubicar a menos de 4 km. a la redonda de los bordes de la pista del aeropuerto

1.2.6.14.3 Condiciones específicas para terminales de transporte

La habilitación de terminales o paraderos satélites y la construcción de nuevas terminales de transporte deberá enmarcarse en la formulación del Plan Maestro de Movilidad, dando prioridad al análisis de la posibilidad de implantar una nueva terminal en occidente de la ciudad. Las terminales y paraderos existentes, que no cuenten con habilitación expedida por el Ministerio de Transporte o por las autoridades municipales de tránsito, no cuentan con permanencia del uso dotacional. Todos los equipamientos de transporte de escala zonal, urbana y regional deben contar con plan de mitigación de impactos conforme a la norma de medidas de mitigación de impactos del presente Plan.

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

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

1. Mantenimiento y reparación de automotores y motocicletas:
    a. Se clasifican como escala zonal los establecimientos hasta 300 m2 destinados a la venta de partes, piezas y accesorios con instalación de sistemas de sonido, video, alarmas, luces, accesorios y demás lujos; así como el comercio al pormenor de lubricantes y aditivos sin cambio de aceite. Se clasifican como escala urbana los establecimientos hasta 2.000 m2, y de escala regional los que cuenten con un área mayor. Estas dos escalas incluyen centros de diagnóstico automotor, mantenimiento general, cambio de aceite, alistamiento, lavacarros y similares.
    b. Los servicios de mantenimiento y reparación de automotores y motocicletas se podrán ubicar sólo en los Ejes Múltiples. Los de escala Regional y Urbana se ubicarán en Zonas Especializadas de estos ejes, que se definan en las UDP para tal fin.
    c. No se podrán ubicar lavacarros en en predios colindantes con dicha ronda. Los lavacarros que existan al momento de entrada en vigencia del presente Plan, deberán cerrar el funcionamiento de esta actividad y relocalizarla en las zonas compatibles, para lo cual contarán con un plazo de 3 años.
    d. Deberán contar con los permisos ambientales del caso, en particular permiso de vertimientos. Cuando se suspenda la actividad, deberán adelantar plan de cierre según sea exigible por la autoridad ambiental.
    e. Los servicios de escala urbana y regional deberán incorporar un carril de desaceleración o incorporación adicional al perfil vial y prevenir la generación de colas mediante el estudio de tránsito aplicable.

2. Mantenimiento, reparación y talleres especializados:
    a. Se define como escala zonal los establecimientos de tipo artesanal, hasta 200 m2 construidos, los cuales se podrán ubicar en Zonas de comercio y servicios de las Áreas de Actividad Residencial Mixta, y en los Ejes Múltiples.
    b. Se define como escala urbana los establecimientos hasta 800 m2 construidos, los cuales solo se pueden ubicar en Ejes Múltiples
    c. Se define como escala regional los establecimientos con área superior, que solo se pueden ubicar en Zonas Especializadas de Ejes Múltiples.
    d. Deberán obtener, según el caso, los permisos ambientales para su funcionamiento.

3. Comercio de vehículos automotores: Se clasifican como escala urbana los establecimientos hasta 1.000 m2 de terreno y de escala regional los que cuenten con un área superior. Sólo se podrán localizar sobre las vías arterias de los Ejes Múltiples.

1.2.6.14.5 Condiciones específicas para las estaciones de servicio o expendio de combustible o energía para vehículos eléctricos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el ámbito delimitado como área afectada del centro histórico por el tratamiento de consolidación según la cartografía anexa al presente Plan, salvo las vías que se señalaron anteriormente, queda prohibida la ubicación de estaciones de servicio de cualquier tipo.

Las estaciones de servicio existentes a la entrada en vigencia del presente Plan, ubicadas en localizaciones distintas a las enunciadas, podrán permanecer siempre y cuando cumplan las condiciones de aislamientos señaladas a continuación y se encuentren habilitadas según el procedimiento aplicable.

Las estaciones de servicio que se pretendan desarrollar sobre estos ejes viales en suelo de expansión deberán contar previamente con la aprobación de los planes parciales a que haya lugar. De preverse otras vías de carácter arterial en el Plan Maestro de Movilidad, se incorporarán en el listado de vías posibilitadas para este uso.

Las estaciones de servicio deberán ubicarse sobre las vías señaladas en el artículo anterior. Todas las estaciones de servicio que se pretendan instalar en la ciudad deberán elaborar un Plan de Mitigación de Impactos Urbanísticos, en el cual de manera especial se definirán las condiciones de aislamiento a aglomeraciones de población, manejo de tráfico, medición de colas de ingreso, manejo ambiental, aislamientos contra edificaciones, entre otras características.

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

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

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

Todas las estaciones de servicio incorporarán en su respectivo plan de contingencia, medidas de protección contra incendios hacia predios vecinos colindantes residenciales, así como equipamientos, centros comerciales y otros usos abiertos al público o que presenten aglomeración de personas.

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

La localización de las estaciones de servicios que se pretendan ubicar por fuera de las vías antes mencionadas, y dentro del perímetro urbano, será reglamentada por las Unidades de Planeamiento – UDP. De igual manera, deberán cumplir con los requisitos estipulados en el presente artículo.

1.2.6.14.6 Condiciones específicas para establecimientos de aprovechamiento de residuos

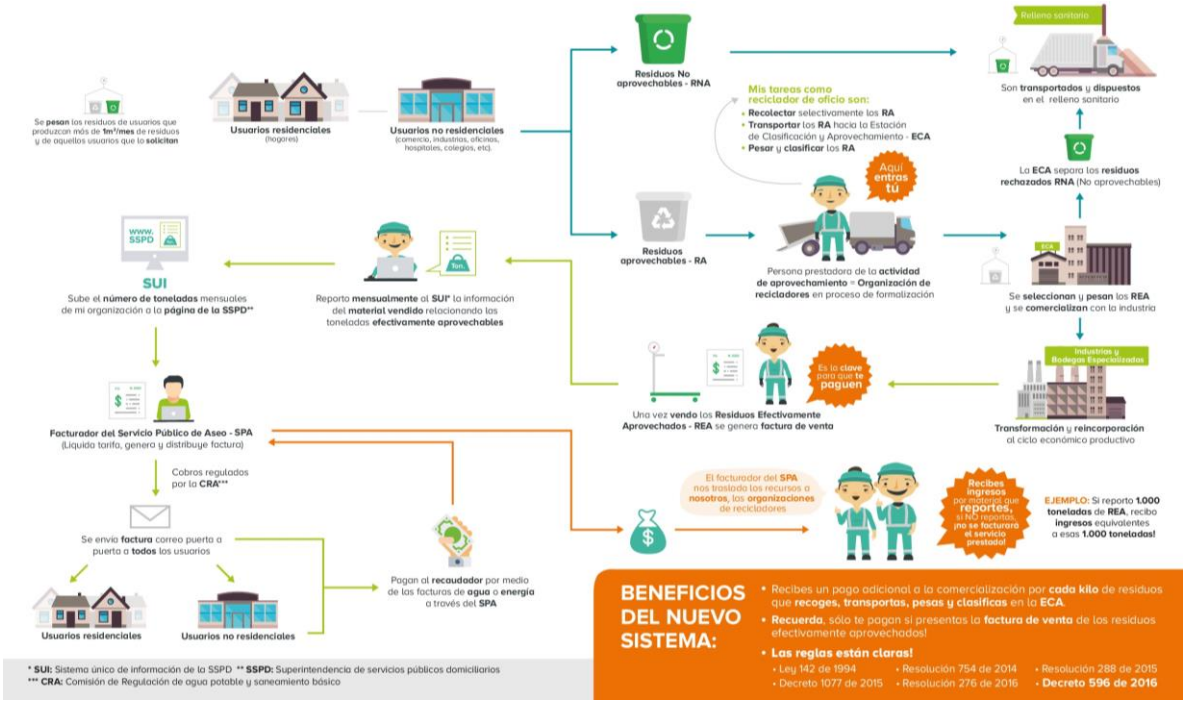
Según el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el aprovechamiento “es la actividad complementaria del servicio público de aseo que comprende la recolección de residuos aprovechables, el transporte selectivo hasta la estación de clasificación y aprovechamiento o hasta la planta de aprovechamiento,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

Para establecer las condiciones para la instalación de establecimientos dedicados al aprovechamiento de residuos sólidos en suelo urbano, es relevante en primer lugar comprender el

ciclo de funcionamiento de las actividades de aprovechamiento, que hacen parte de los componentes complementarios del servicio público de aseo, en cuanto a la separación en la fuente, la recolección y el transporte; y el pesaje y clasificación de residuos aprovechables. La primera actividad está a cargo de los suscriptores del servicio de aseo urbano, mientras que la segunda y tercera actividad es desempeñada por personas que desempeñan la labor de recicladores.

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

Figura 2. **Esquema de prestación de la actividad de aprovechamiento**



Fuente: Minvivienda, según normatividad

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

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

1. Bodegas de clasificación o centros de acopio, las cuales tendrán un área mínima 80 m2 y un área máxima de 300 m2 y se podrán ubicar sobre los ejes de actividad múltiple, siempre que cumplan los siguientes requisitos:
    a. Ubicarse mínimo a 200 m. de equipamientos de educación, bienestar social y salud.
    b. No colindar con edificaciones destinadas a vivienda

c. Los demás requisitos en materia de mitigación de impactos establecidos en el presente Plan.

2. Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento (ECA), las cuales tendrán áreas superiores a 300 m2 y se podrán ubicar en las Zonas Especializadas dentro de los Ejes Múltiples que delimiten las Unidades de Planificación, según el plano de "localización indicativa de zonas especializadas para usos con localización restringida y/o alto impacto" contenido en el capítulo de Áreas de Actividad del presente documento técnico de soporte, siempre que cumplan los siguientes requisitos:
   a. Ubicarse mínimo a 300 m. de equipamientos de educación, bienestar social y salud.
   b. Ubicarse a mínimo 1 km con respecto a los bordes de la pista del Aeropuerto Los Garzones
   c. No colindar con edificaciones destinadas a vivienda
   d. Elaborar y presentar un Plan de Mitigación de Impactos Urbanísticos que desarrolle los requisitos en materia de mitigación de impactos establecidos en el presente Plan y señale en particular el manejo de impactos en la movilidad, medio ambiente y sanitarios.

3. Además de los requisitos específicos, tanto las bodegas como las ECA deberán cumplir las siguientes condiciones generales:
   a. Desarrollar la totalidad de actividad de clasificación al interior de la edificación
   b. Estar completamente cerradas y contar con las autorizaciones ambientales que corresponda, en especial para incorporar medidas para evitar impactos ambientales y sanitarios, en especial emisión de olores, ruidos y vectores.
   c. Contar con espacios suficientes al interior del predio para realizar el estacionamiento, maniobra y alistamiento de los vehículos y carretas que descarguen y carguen material aprovechable.
   d. Los demás requisitos que establezca el PGIRS

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

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

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

e instalaciones de tratamiento y/o disposición de estos materiales. Por lo tanto, no hacen parte de las actividades permitidas dentro de los establecimientos de aprovechamiento de residuos sólidos, el manejo de los residuos especiales y peligrosos, cuyo manejo se rige por las normas especiales

1.2.6.14.7 Condiciones específicas para establecimientos de consumo de alcohol

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

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

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

1. Los locales hasta 80 m2 se consideran de escala zonal y deben cumplir lo siguiente:
    a. Pueden ubicarse en los Ejes Múltiples según la norma de las UDP.
    b. Únicamente pueden ubicar el acceso al público sobre las vías principales
    c. Deben asegurar la disponibilidad de cupos de estacionamiento para visitantes dentro de un radio de 100 m., ya sea dentro del predio o mediante convenios efectivos con establecimientos de parqueo cercanos, valet parking o zonas azules autorizadas por la administración municipal en la reglamentación pertinente de aprovechamiento económico del espacio público
    d. No se permite la instalación de sistemas de sonido que emitan ruido hacia el exterior del local, ni al aire libre, en antejardines, terrazas, balcones, cubiertas o simulares. El umbral máximo de emisión de ruido permitido para bares de escala zonal en ejes múltiples será la aplicable a zonas residenciales, definido en el literal a) de la norma sobre emisión de ruido contenida en el presente Plan.
    e. Los demás requisitos de mitigación de impactos según el uso y la escala, de acuerdo con la norma contenida en el presente Plan.

2. Los locales de más de 80 m2 o aquellos que con un área inferior generen emisiones superiores a las admisibles en zonas residenciales se consideran de escala urbana y deben cumplir lo siguiente:
    a. Pueden ubicarse únicamente en las Zonas Especializadas de los Ejes Múltiples que delimiten las Unidades de Planificación, según el plano de “localización indicativa de zonas especializadas para usos con localización restringida y/o alto impacto”

contenido en el capítulo de Áreas de Actividad del presente documento técnico de soporte.

b. Únicamente pueden ubicar el acceso al público sobre las vías principales, excepto cuando el predio no tenga lindero sobre este tipo de vía
c. Deben asegurar la disponibilidad de cupos de estacionamiento para visitantes dentro de un radio de 100 m., ya sea dentro del predio o mediante convenios efectivos con establecimientos de parqueo cercanos, valet parking o zonas azules autorizadas por la administración municipal en la reglamentación de aprovechamiento económico del espacio público.
d. El umbral máximo de emisión de ruido a asegurar será el definido para Zonas Especializadas de los Ejes Múltiples según el literal c) de la norma sobre emisión de ruido contenida en el presente Plan.
e. Los demás requisitos de mitigación de impactos según el uso y la escala, de acuerdo con la norma contenida en el presente Plan.

1.2.6.14.8 Condiciones específicas para establecimientos funerarios

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

Es así, que el uso de establecimientos funerarios se asocia en el presente POT a la preparación y velación de difuntos, mientras que las actividades de morgue (cuando funcione fuera de hospitales), enterramiento y osarios se consideran dentro de los equipamientos de servicios básicos. El presente plan define los servicios funerarios como establecimientos destinados a la venta de ataúdes, traslado y arreglo de cadáveres, velación y exequias, tramitación de autorizaciones de inhumación, cremación y exhumación de cuerpos, y a la velación de los cadáveres, y donde no se realiza ningún tipo de tratamiento o conservación a los mismos[7]. En estos establecimientos no se realiza inhumación (en enterramiento, bóveda u osario), exhumación ni cremación.

Ya que estos usos propician la aparición de servicios complementarios, como cafeterías y floristerías, los servicios funerarios se clasifican en escala zonal hasta 500 m2 de construcción, escala urbana hasta 2.000 m2 construidos y regional mayores de 2.000 m2 construidos, podrán localizarse sobre los Ejes Múltiples, según la reglamentación de las UDP, con los siguientes requisitos:

1. Debido a la afluencia de peatones y vehículos, los establecimientos destinados a la velación deberán asegurar la generación de áreas para la aglomeración de usuarios al interior del predio, según el estándar aplicable a las directrices de mitigación y regularización del presente Plan.
2. Deberán asegurar la oferta de cupos de estacionamiento en el predio o en un radio máximo de 100 metros, mediante convenios efectivos con establecimientos de parqueo cercanos,

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

valet parking o zonas azules autorizadas por la administración municipal en la reglamentación de aprovechamiento económico del espacio público.

3. Deberán realizar estudio de tránsito los establecimientos que cuenten con un área de 2.000 m2 construidos o superior, aplicable a la escala regional de uso. No se hace exigible para establecimientos de escala urbana:

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

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

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

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

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

1. Servicios de juego y azar:
    a. Se clasifican como escala zonal los establecimientos con un área hasta 200 m2. Se refieren principalmente a locales destinados como uso principal a venta de lotería, chance o apuestas en línea. Estos sólo podrán localizarse sobre Ejes Múltiples y en Zonas de Comercio y Servicios de Áreas de Actividad Residencial y de Áreas de Actividad Urbana Integral, previendo el punto de ingreso público sobre las vías principales y excepcionalmente sobre las vías intermedias y locales inmediatamente perpendiculares cuando el predio no tenga frente sobre vías arterias. Deberán cumplir las demás acciones de mitigación aplicables al uso y la escala.
    b. Se clasifican como escala urbana los establecimientos con área hasta 1.000 m2, y como escala regional los que cuenten un área mayor a 1.000 m2. Estas escalas sólo podrán localizarse sobre Ejes Múltiples o en zonas de comercio y servicios que se delimiten en los planes parciales de las áreas de actividad Urbana Integral. No podrán ubicarse a menos de 200 m. con respecto a edificaciones dedicadas a equipamientos educativos.
    c. Los servicios de juego y azar de casino, tragamonedas, venta de lotería, bingos, esferódromos y máquinas electrónicas se podrán ubicar al interior de centros

comerciales. No obstante, no podrán ubicarse en centros comerciales los establecimientos destinados a galleras, campos de tejo

2. Servicios de alojamiento por horas
    a. Deberán dar solución al estacionamiento de vehículos al interior del predio
    b. Sólo podrán ubicarse sobre vías arteriales, en Ejes Múltiples en tratamiento de desarrollo y en corredores viales de servicios en suelo rural. Se deberán reubicar las casas de lenocinio, moteles y cabarets ubicados entre la calle 44 y 42, de carreras 1 a 1D en las áreas permitidas. Las Unidades de Planificación establecerán Zonas Especializadas de los Ejes Múltiples donde se podrán ubicar estos usos.

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

1.2.6.14.10 Condiciones específicas para la localización de estaciones de telecomunicaciones

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

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

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

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

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

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

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

Para efectos de la presente reglamentación, se establece la definición de estación radioeléctrica, como "los elementos físicos que soportan y sostienen las redes de telecomunicaciones inalámbricas. Se compone de equipos transmisores y/o receptores de telecomunicaciones propiamente dichos, elementos radiantes como antenas, otros equipos de soporte incluyendo soporte de energía y climático y estructuras de soporte como torres, mástiles, azoteas, necesarios para la prestación del servicio y/o actividad de telecomunicaciones"[8]. Los elementos que componen una estación radioeléctrica son los siguientes:

Figura 3. **Componentes de una estación radioeléctrica**



Fuente: Tomado de www.tracered.com

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

[8] Secretaría Distrital de Planeación, Bogotá (2017). Manual de mimetización y camuflaje para estaciones radioeléctricas

Para regular la ubicación de antenas de radiocomunicación, el Ministerio de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones adoptó los niveles de referencia de emisión de campos electromagnéticos definidos por la Comisión Internacional para la Protección de la Radiación No Ionizante (ICNIRP) en el decreto 1078 de 2015, y la Agencia Nacional del Espectro adoptó las resoluciones 387 de 2016 y 754 de 2016, que reglamentan "las condiciones que deben cumplir las estaciones radioeléctricas, con el objeto de controlar los niveles de exposición de las personas a los campos electromagnéticos". Y llama la atención sobre que la norma nacional "no establece una distancia mínima entre las antenas utilizadas para los servicios de telecomunicaciones y las áreas de acceso poblacional tales como edificios residenciales, centros educativos, centros geriátricos, centros médicos y otros sitios de alta concentración de personas"[9], pero que los municipios suelen imponer restricciones sin soporte en análisis técnicos de la potencia y condiciones de operación de los distintos tipos de antenas o estaciones, y por lo tanto se pone en peligro la cobertura adecuada de los servicios.

Por su parte, la Organización Mundial de la Salud, con respecto a la exposición a campos electromagnéticos señala que "De todos los datos acumulados hasta el momento, ninguno ha demostrado que las señales de RF *(radiofrecuencia)* producidas por las estaciones de base tengan efectos adversos a corto o largo plazo en la salud. Dado que las redes inalámbricas suelen producir señales de RF más bajas que las estaciones de base, no cabe temer que la exposición a dichas redes sea perjudicial para la salud"[10]. Y concluye: "Teniendo en cuenta los muy bajos niveles de exposición y los resultados de investigaciones reunidos hasta el momento, no hay ninguna prueba científica convincente de que las débiles señales de RF procedentes de las estaciones de base y de las redes inalámbricas tengan efectos adversos en la salud".

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

La revisión del estado actual de coberturas de telefonía celular en Montería, disponible en la página de la Comisión de Regulación de Comunicaciones CRC[11], muestra la necesidad de aumentar la cobertura de telefonía 4G de todos los operadores en la ciudad. Al respecto, es claro que la política nacional de cobertura de tecnologías de la información hace énfasis en aumentar la capacidad de la infraestructura en las ciudades, en especial de cara a las nuevas tecnologías de telefonía celular, como 4G y superior, que cada vez requieren de antenas más eficientes y discretas.

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

[9] https://www.ane.gov.co/index.php/informacion-de-interes/13-preguntas-y-respuestas-frecuentes/623-las-antenas-y-la-normatividad-en-materia-de-campos-electromagneticos-radiaciones-no-ionizantes
[10] https://www.who.int/peh-emf/publications/facts/fs304/es/
[11] https://www.crcom.gov.co/es/pagina/reas-de-cobertura-del-servicio

1. En las áreas de actividad residencial mixta o residencial con zonas de actividad en económica, incluidas las edificaciones residenciales, se podrán instalar estaciones de telecomunicación en antejardines, patios y aislamientos, según las condiciones señaladas en el numeral siguiente. En cubiertas, terrazas o balcones podrán instalarse elementos para la recepción o terminales domésticos de señales de televisión y radio para los usuarios.

2. En edificaciones privadas en áreas de actividad de ejes múltiples, en áreas de actividad dotacional de servicios básicos y en zonas de comercio y servicios de las áreas de actividad urbana integral se permite la ubicación de estaciones de telecomunicaciones en cubiertas, terrazas o retrocesos posteriores; siempre y cuando no se ubiquen en edificaciones residenciales, ni en el área de antejardín. Dicha infraestructura deberá asegurar lo siguiente:
   a. Prever un retroceso de al menos 3.00 m. con respecto a la línea de fachada
   b. Establecer medidas para su mimetización visual frente al peatón.
   c. La distancia que debe mantener frente a instituciones con aglomeración de población deberá estar de acuerdo con las disposiciones de la Agencia Nacional del Espectro -ANE-, y en cumplimiento de los límites máximos permitidos de emisión de campos electromagnéticos, mismos que serán monitoreados por dicha institución.
   d. Alturas máximas que no deterioren la línea de horizonte, por lo cual la altura total de la torre o antena, medida desde el nivel de terreno hasta la punta de la antena, no podrá superar la altura máxima permitida en el sector.

3. Se podrán instalar estaciones de telecomunicaciones en vías, parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y estructura ecológica principal, sobre elementos del mobiliario urbano como postes, luminarias o similares, de conformidad con los lineamientos de diseño urbano que determine el Manual de Manejo Paisajístico de Estaciones de Telecomunicaciones que complementa o desarrollo el Plan Maestro de Espacio Público. Los permisos para la instalación de estas estructuras serán reglamentados por administración municipal y deberán contar con autorización previa de la Corporación Autónoma Regional cuando se trate de ubicación en áreas de la estructura ecológica principal.

4. Los operadores celulares propenderán por la utilización de estructuras compartidas por diferentes empresas, evitando el exceso de dispersión en pequeñas áreas de la ciudad.

5. Los lineamientos de diseño urbano para la instalación de torres y antenas de telecomunicaciones serán desarrollados por el Manual de Manejo Paisajístico de Estaciones de Telecomunicaciones que complementa o desarrolla el Plan Maestro de Espacio Público, y preverá alternativas o condiciones sobre:
   a. Reducción del impacto paisajístico y ambiental, que promueva estructuras esbeltas según el tipo de elemento del espacio público en que se ubiquen y el contexto inmediato. En elementos de la estructura ecológica se deberá velar por la minimización de impactos sobre la fauna.
   b. Condiciones arquitectónicas y estructurales de diseño e instalación de estaciones de telecomunicaciones en el espacio público y privado, y medidas para prevenir afectaciones al libre tránsito de personas y al disfrute recreativo y visual del espacio público.

c. Condiciones técnicas para cumplimiento de la normatividad en materia de telecomunicaciones, ampliación de cobertura de telefonía celular y protección de los conos de aproximación, ascenso y descenso aeronáutico.

6. El Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico establece las condiciones para la ubicación de antenas de telecomunicaciones dentro de su área afectada.

7. En cualquier caso, los operadores de telefonía celular darán aplicación a la regulación sobre instalación de estaciones y antenas radioeléctricas, y límites de exposición definidos en el Decreto 1078 de 2015 y las normas que lo modifiquen, cumpliendo con los demás requisitos para su instalación y funcionamiento.

La administración municipal reglamentará el procedimiento administrativo para aprobar la instalación de antenas de comunicación en espacios públicos y privados por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, y las retribuciones económicas por concepto de aprovechamiento económico del espacio público, articulados con el manual de manejo paisajístico de antenas de telecomunicaciones, para espacios públicos y privados.

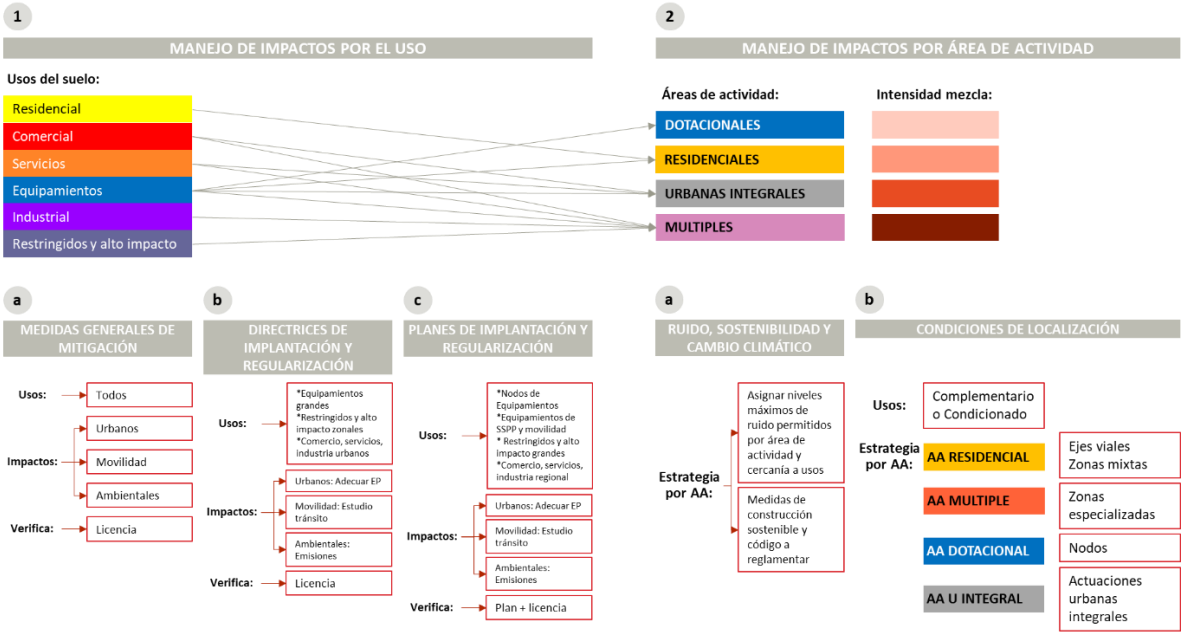
Así mismo, las antenas y torres de comunicación de telefonía celular que no cuenten con acto administrativo que autorice su localización a la entrada en vigencia del presente Plan, y que no cumplan con las normas acá definidas, deberán adecuarse a la presente normatividad, so pena de incurrir en sanciones urbanísticas. La administración municipal reglamentará el procedimiento administrativo para la regularización de estas.

1.2.7 MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS

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

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

Figura 4. **Acciones de Mitigación de Impactos**



Fuente: Consultoría DyGT Walmart (2018)

1.2.7.1 Medidas para el control general de emisión de ruido

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

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

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

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

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

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

1.2.7.2 Acciones generales de mitigación de impactos asociados a usos urbanos

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

- Acciones de mitigación de impactos urbanos
    - No podrán instalar campamentos, casetas, anuncios, carpas, mobiliario o similares en el espacio público no autorizados mediante licencias de intervención de espacio público y/o por aprovechamiento económico de espacio público.
    - Durante la obra, no podrá deteriorarse el estado de la malla vial, el pavimento, los andenes ni de las zonas verdes o la arborización. En caso de que esto ocurra, el constructor responsable deberá restituir las zonas deterioradas en las mismas condiciones al Municipio.
    - Deberán cumplir las normas y reglamentos técnicos nacionales vigentes sobre eliminación de barreras arquitectónicas para permitir la movilidad y comunicación de las personas con movilidad reducida.
    - Cuando el proyecto incluya la construcción o adecuación de vías públicas, estas deberán dar continuidad a los perfiles viales establecidos en el presente Plan y empatar en las rasantes de conformidad con el Plan de Drenaje Pluvial. No se podrán afectar o deteriorar los canales de agua.
    - En licencias en modalidad de obra nueva, como parte de la adecuación de andenes, se deberá dar cumplimiento al manual de diseño de espacio público y generar el mobiliario y vegetación necesarios para el confort del espacio público.
    - El desarrollo de la actividad no podrá extenderse sobre el espacio público, incluido el parqueo de vehículos para actividades de talleres de mantenimiento de automotores.

- Acciones de mitigación de impactos en movilidad:
    - Deberán garantizar el acceso a servicios de parqueadero en su predio o a través de convenios en predios vecinos, a menos de 100 metros de distancia.
    - No podrán generar parqueo en vía, excepto en zonas de estacionamiento en vía que sean autorizados por el plan maestro de movilidad.
    - Las edificaciones o proyectos de vivienda con más de 2.000 m2 de área de terreno realizarán estudio de tránsito en las condiciones establecidas en el siguiente numeral.

- Acciones de mitigación de impactos ambientales

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

1.2.7.3 Directrices de implantación y regularización para el manejo de impactos

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

- Usos obligados al cumplimiento de Directrices de implantación y regularización:
  - Equipamientos obligados a contemplar acciones de mitificación de impactos: Los equipamientos aislados o nodos de equipamientos de todo tipo, de escala urbana y regional. También deberán atender las directrices acá señaladas los equipamientos de culto de escala zonal.
  - Usos de comercio y servicios con localización restringida y/o de alto impacto, de escala zonal.
  - Usos de comercio, usos de servicios y usos industriales de escala urbana.

- Acciones de mitigación de impactos urbanos:
  - Conformar áreas para la aglomeración de usuarios, de forma que no se afecte el uso del espacio público, a través de la generación en el predio de áreas de transición entre el exterior y el interior. Estas podrán desarrollarse en el área de antejardín, en otras áreas privadas afectas al uso público o al interior de la edificación, siempre que se desarrollen a nivel de acceso y contiguas a los puntos de ingreso. Estas áreas corresponderán a una proporción del 5% del área neta del uso generador.
  - Garantizar el uso de las franjas peatonales de las vías a través de la recuperación de andenes y la intervención del espacio público circundante al proyecto.

- Acciones de mitigación de impactos de movilidad:

- Disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, a través de carriles de acceso para la acumulación de vehículos y la generación en el predio de zona de cargue y descargue.
- Garantizar la adecuada operación del equipamiento a través de zonas de maniobra vehicular y/o abordaje para taxis.
- Prever zonas de ascenso y descenso de vehículos de emergencia. En el caso de equipamientos de salud, estos deberán ser independientes de los demás accesos a la edificación.
- Incentivar el uso de la bicicleta por parte de usuarios y visitantes, previendo cupos de estacionamiento de bicicletas y bicicleteros públicos según las normas del sistema de movilidad.
- Plan de manejo de tráfico: Teniendo en cuenta que la construcción de cualquier edificación de las señaladas puede generar afectaciones en el entorno urbano, se deben realizar las siguientes acciones por parte del interesado para mitigar los impactos negativos en la movilidad.
- Durante la Construcción se deberá contar con un plan de manejo de tráfico, aprobado por la Administración Municipal, en el cual se indicará el manejo a realizar para garantizar la continuidad de la circulación peatonal y de biciusuarios en las vías aledañas a la obra; horarios de cargue y descargue de materiales los cuales deberán ser diferentes a las horas picos de la zona, indicando el cierre tipo en caso de ser necesario para esta operación, a realizar en la vía de menor jerarquía vial; manejo del ascenso y descenso de pasajeros en las vías aledañas al proyecto y las rutas de ingreso y salida de los equipos de obra, la cual deberá realizarse por las vías de mayor jerarquía, en los casos en que se requiera el cierre de un carril para el descargue de equipo, este deberá ser en horario nocturno si el proyecto no cuenta con una vía de la malla vial barrial en su entorno.

- Estudio de tránsito: Como requisito para el inicio de la operación del proyecto, y previo a la obtención de licencia de construcción, el constructor deberá presentar para aprobación de la Secretaría de Infraestructura un estudio que permita mitigar los siguientes impactos:
  - El ingreso y salida al proyecto deberá realizarse por la vía de menor jerarquía. En caso de que se deba realizar por una vía arterial se deberá realizar por una calzada de servicio del proyecto.
  - Garantizar que no se generen colas sobre los carriles existentes de las vías aledañas del proyecto, por efecto del ingreso vehicular.
  - Garantizar la continuidad de la red peatonal y cicloinfraestructura propuesta en las vías aledañas al proyecto.
  - Proponer los puntos de ascenso y descenso de pasajeros y las áreas de aglomeración de peatones
  - Solucionar los conflictos peatonales que se generen o incrementen por la implementación del proyecto
  - Manejo del cargue y descargue de mercancías al interior del predio en horarios diferentes a los picos esperados.

- Lineamientos para el manejo vial que asegure la continuidad de las vías arteriales, conectoras y locales, según las normas de conformación de manzanas y demás normas aplicables.
- En caso de que la propuesta aprobada por la Administración requiera intervención sobre la infraestructura aledaña, el propietario del proyecto deberá contar con los permisos requeridos y las obras ejecutadas y recibidas por el municipio de manera previa al inicio de operación del proyecto.
- Garantizar la movilidad sostenible y eficiente en medios no motorizados por lo cual precisará la exigencia de cupos de estacionamientos vehiculares, privados y de visitantes, cupos de bicicletas y cupos para motos.
- En el caso de usos de comercio y servicio de localización restringida y/o alto impacto, el estudio de tránsito será exigible sólo a partir de la escala urbana.

- Acciones de mitigación de impactos ambientales:
  - Controlar la contaminación de suelos por residuos sólidos a través de la generación en el predio de zonas para el manejo de residuos.
  - Controlar los niveles de ruido con medidas mediante aislamiento o insonorización de las fuentes de ruido en las edificaciones para garantizar los niveles de presión sonora definidos en el artículo anterior.
  - No podrán ubicar las fuentes de emisión de ruido en el espacio público, antejardines, terrazas, ni en general realizar las emisiones hacia el entorno, salvo en las zonas especializadas de los ejes múltiples que se definan en las UDP.

1.2.7.4 Planes de mitigación de impactos urbanísticos

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

- Objetivos de los planes de mitigación de impactos urbanísticos:
  - Garantizar la ejecución de obras sobre el espacio público que mitiguen los impactos de la afluencia de usuarios
  - Garantizar la ejecución de obras sobre la infraestructura vial para mitigar los impactos sobre la movilidad vehicular
  - Garantizar la ejecución de medidas de mitigación de los elementos contaminantes del medio ambiente.

- Usos obligados a obtener planes de mitigación de impactos urbanísticos:
  - Equipamientos en el marco de nodos, con el fin de obtener la edificabilidad y/o mezclas de uso según las condiciones normativas de los nodos de equipamientos.
  - Equipamientos de servicios básicos asociados a los sistemas de movilidad y de servicios públicos.

- Usos de comercio y servicios con localización restringida y/o de alto impacto, de escala urbana y regional.
- Usos de comercio, usos de servicios y usos industriales de escala regional.

- Contenidos mínimos de los planes de mitigación de impactos urbanísticos:
  - Norma de usos y edificabilidad, identificando edificaciones existentes y propuestas
  - Áreas libres privadas, áreas públicas de cesión.
  - Estudio de tránsito y obras sobre el sistema de movilidad
  - Otras medidas de mitigación ambiental, urbanística y de movilidad con al menos los parámetros anteriormente señalados para Directrices de implantación y regularización y para accione generales de mitigación.
  - Cronograma de ejecución y vigencia del plan

- Las obligaciones de mitigación deberán quedar contenidas en la respectiva licencia.

1.2.7.5 Otras medidas para la adaptación al cambio climático

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

- En agrupaciones y proyectos con área mayor a 800 m2, se deberán prever áreas que permitan la absorción del agua, libres de edificación y/o superficies impermeables, para favorecer la protección, cuidado y preservación de los espacios verdes públicos. Las áreas libres en cumplimiento de las normas de índices de ocupación deberán conservar al menos un 50% de su superficie permeable, ya sea mediante coberturas naturales o materiales artificiales que permitan la percolación.

- Prever mecanismos para el manejo de aguas lluvias para reducir la escorrentía superficial y la presión sobre los canales de agua

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

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

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

1.2.8 REGLAMENTACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO - UDP

Las unidades de planeamiento deberán precisar los usos, intensidades de usos, tratamientos y modalidades de tratamientos al interior del ámbito que lo integran siendo adoptados mediante Decreto expedido por el Alcalde de Montería.

La reglamentación de las UDP atenderá los siguientes principios:

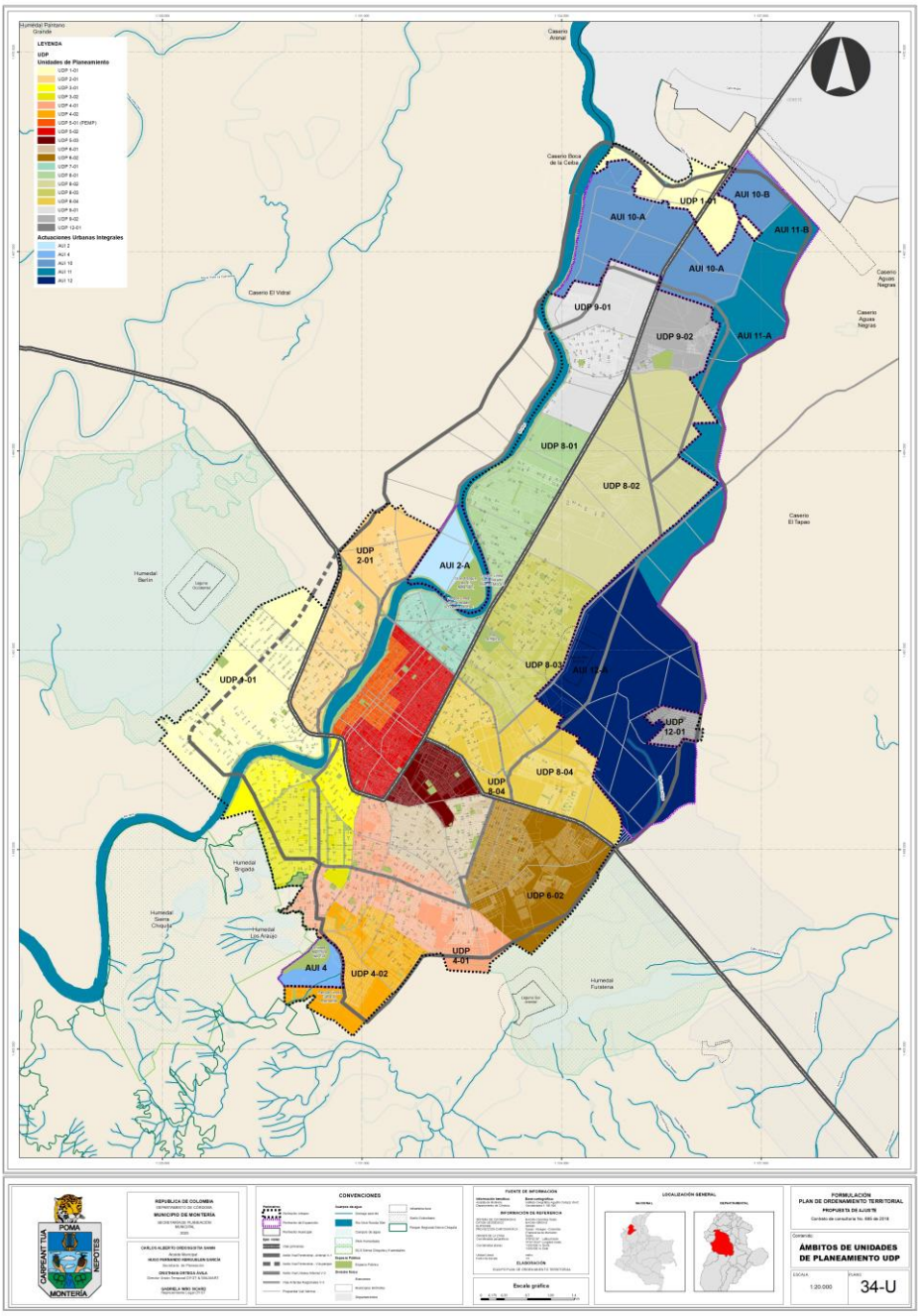
- Promover la mezcla de usos de manera sostenible, habilitando la posibilidad de localizaciones de usos estratégicos mediante medidas de mitigación de impactos.
- Establecer normas volumétricas que propendan por consolidar el paisaje urbano y a la vez permitan la densificación y renovación sobre los sectores y ejes de mayor potencial y capacidad de soporte del territorio, para consolidar una imagen moderna de ciudad.
- Definir índices de edificabilidad que propendan por generar mayores áreas libres, lo que se traduce en reducir los índices de ocupación a mayores alturas para generar cesiones y áreas verdes comunes.

Las UDP desarrollarán los siguientes contenidos:

- Recoger y articularse con las disposiciones generales del POT.
- No podrán modificar el modelo de ocupación ni las políticas, objetivos y estrategias.
- No podrán redelimitar el suelo de protección, salvo que se derive de actos específicos de declaratoria o acotamiento expedidos por la autoridad ambiental.
- No podrán crear nuevos tratamientos o modalidades, ni áreas de actividad o zonas distintas a los definidos en el POT.
- No podrán reducir los porcentajes mínimos de cargas urbanísticas o las exigencias de aportes las condiciones mínimas para el cumplimiento de las mismas, frente a los planteados en el presente Plan.
- La precisión de las normas de edificabilidad, volumetría y mezcla de usos, cuando aplique, en particular la norma de mezcla de usos principal, complementarios y condicionados según los tipos de vía.
- La definición de áreas para el cumplimiento del traslado y/o la aplicación de la compensación de cesiones urbanísticas, cuando estas puedan ser cumplidas en el ámbito de la UDP según los criterios de cargas, traslados y compensaciones definidos en este POT
- Definir Las normas de mezcla de usos por áreas de actividad mediante sectores normativos y la exigencia de estacionamientos por usos bajo los mismos principios definidos en el POT.
- En las UDP con áreas en tratamiento de desarrollo y para el suelo de expansión, la precisión de la estructura urbana principal que definirá las reservas de infraestructura.

Las Unidades de Planificación estarán vigentes mientras sean modificadas por los decretos correspondientes de las UDP, los cuales podrán englobar los ámbitos determinados de las Unidades vigentes.

Plano 1. Delimitación de unidades de planeamiento urbanas



Fuente: Consultoría DyGT Walmart

1.2.9 ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES

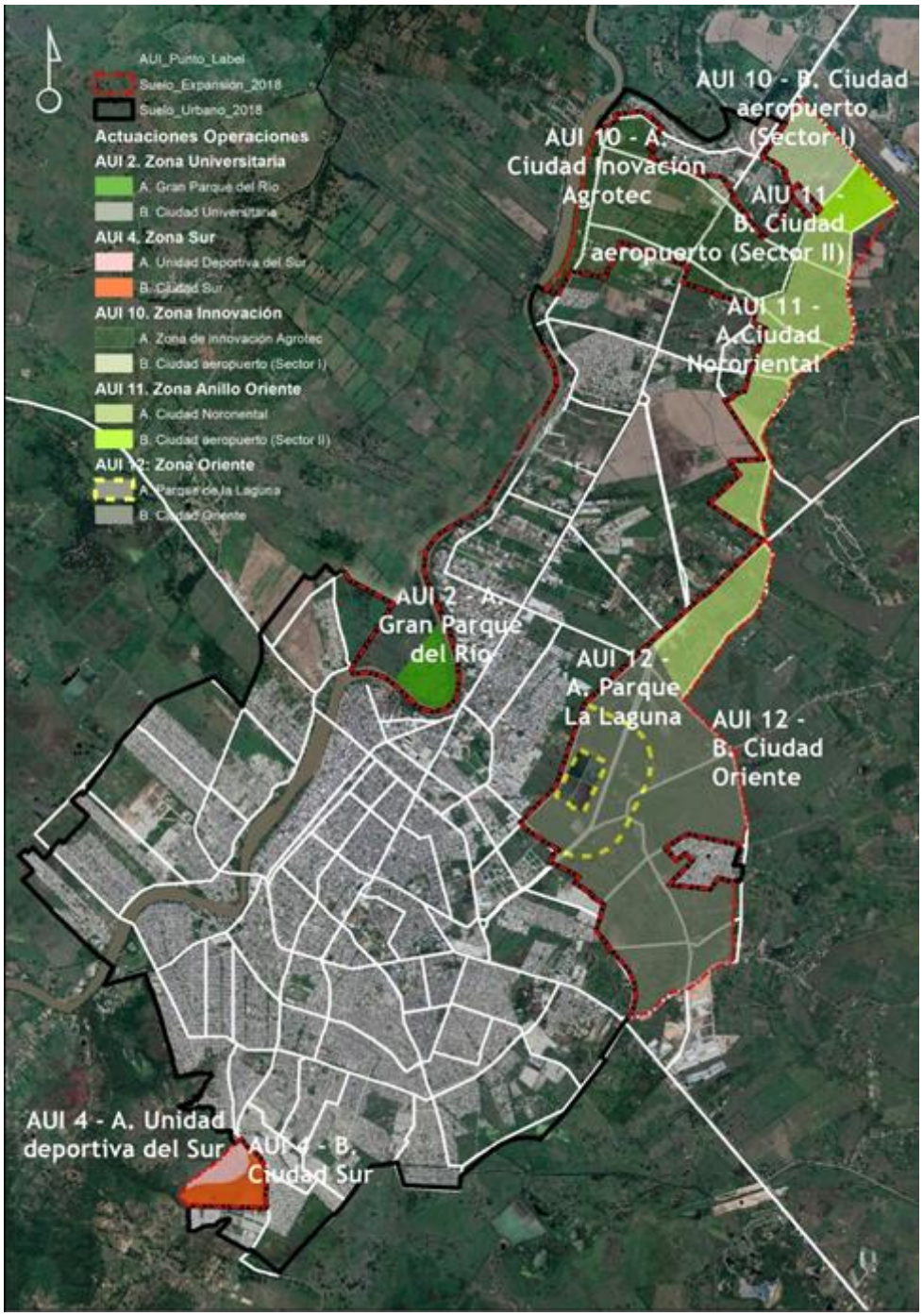
En desarrollo del presente POT se formularán cinco Actuaciones Urbanas Integrales para expansión, los cuales podrán precisar su ámbito y subdividirse para su formulación, así:

Polígono	Nombre	Descripción	Área (m2)	Área (ha.)
2	Zona universitaria			
(futura extensión de la Comuna 2)	2-A Gran Parque del río	Desarrollo de un gran nodo de parque-dotacional en mínimo en el polígono 2-A, colindando con el río, prolongación de la Cra. 2 y proyecto inmobiliario en el resto del su polígono. Dicho parque y las vías públicas que se generen se considerarán cargas de las actuaciones urbanísticas.	200.000	20
		Este nuevo parque se clasifica como expansión para ser generador de derechos de construcción y desarrollo y receptor de cumplimiento de cargas urbanísticas mediante la actuación urbana integral.		
		Este parque incluirá la generación de equipamientos sociales y de servicios básicos de gran escala.		
	2-B Ciudad Universitaria	Desarrollo de un gran nodo de parque-dotacional en mínimo en el polígono 2-A, colindando con el río, prolongación de la Cra. 2 y proyecto inmobiliario en el resto del su polígono. Dicho parque y las vías públicas que se generen se considerarán cargas de las actuaciones urbanísticas.	880.000	88
4	**Zona sur**			
(futura extensión de la Comuna 4)	4-A Unidad Deportiva del Sur	Desarrollo de un nodo de parque-dotacional deportivo en el 40% del área del polígono 4 la AUI, hacia Sierra Chiquita para apoyar la conformación del borde urbano, continuidad del anillo vial externo y conectividad de espacio público mediante los circuitos peatonales.	169.977	17
	4-B Ciudad Sur	Para vivienda y usos mixtos. Se incentiva la localización de equipamientos colectivos. Las cargas urbanísticas de esta Actuación se podrán generar parcialmente en la nueva unidad deportiva del Sur.	324.554	32
		La Actuación urbana integral definirá las condiciones para este cumplimiento.		
10	**Zona innovación**			
(futura Comuna 10)	10-A Ciudad Innovación	Se orienta a la localización de equipamientos y actividades de investigación, desarrollo, logística, economía naranja y agroindustria, para conformar a futuro la agrópolis de Montería. Su desarrollo mediante planes parciales se planeará mediante la formulación de una AUI.	3,180,474	318
		Se conformará un corredor que dé continuidad al eje múltiple urbano sobre la Av. Circunvalar, en el cual se privilegiará la localización de usos de alta jerarquía mediante incentivos de norma urbanística.		
		Al interior, se conformarán proyectos de usos mixtos y/o de vivienda.		
		Se deberá procurar la conformación de un parque de escala urbana de al menos 15 hectáreas, resultante del traslado de cargas para espacio público de los planes parciales del polígono, cuya localización indicativa se señala en este DTS.		
		Asimismo, en los planes parciales se deberá garantizar la generación de las vías y sistema de espacio público señalados en la cartografía del presente POT.		
	10-B Ciudad Aeropuerto (1° sector)	Se localiza en el área de influencia aeroportuaria en la cual se restringe la localización de viviendas y equipamientos colectivos que se vean afectados por la emisión de ruido, así como las alturas que afecten las labores de aproximación.	671.015	67

		Se destina a la conformación de usos logísticos, industriales y equipamientos básicos compatibles con la proximidad al aeropuerto		
11	**Zona anillo vial nororiental**			
(futura Comuna 11)	11-A Ciudad nororiental	Se define entre el área urbana y el nuevo anillo vial, para contener el crecimiento de la ciudad hacia las áreas productivas rurales del distrito de riego de Mocarí.	3.119.016	312
		Destinado a vivienda y usos mixtos. Se incentiva la localización de equipamientos sociales		
	11-B Ciudad Aeropuerto (2° sector)	Se localiza en el área de influencia aeroportuaria en la cual se restringe la localización de viviendas y equipamientos colectivos que se vean afectados por la emisión de ruido, así como las alturas que afecten las labores de aproximación.	388.467	39
		Se destina a la conformación de usos logísticos, industriales y equipamientos básicos compatibles con la proximidad al aeropuerto		
12	**Zona oriente**			
(Futura Comuna 12)	12-A Parque de la Laguna	Área de expansión oriental entre la ciudad y Villa Cielo. Se orienta a ordenar el crecimiento oriental hasta Villa Cielo, proveer el nuevo parque alrededor de la PTAR y generar usos mixtos y de vivienda por el ajuste al área de impacto de la laguna según la norma RAS.	1.481.100	148
		Se permite la localización de industria y servicios de mediano impacto hacia el sector industrial suburbano, según lo defina la AUI.		
	12-B Ciudad Oriente	Se orienta a proveer el nuevo parque alrededor de la PTAR de conformidad con el proyecto que se diseñe por parte de la Administración y Proactiva, el cual establecerá el cronograma y mecanismos de implementación. La administración podrá emplear los instrumentos de gestión señalados en el presente POT para obtener el suelo y financiar las obras.	4.327.337	433
		Las áreas que se liberen y no sean requeridas para el proyecto del parque se podrán desarrollar con usos mixtos y vivienda según la norma de usos del área de actividad urbana integral del polígono 12-A.		
		En todo caso, se deberá dar cumplimiento a la norma técnica RAS.		
Total			14.743.864	1.474

La delimitación indicativa de los macroproyectos para unidades de actuación urbanística es la siguiente:


ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES
Leyenda
Circuitos de EP
Parques Nuevos
Actuaciones y Operaciones
AUI 2. Zona Universitaria
A. Gran Parque del Río
B. Ciudad Universitaria
AUI 4. Zona Sur
A. Unidad Deportiva del Sur
B. Ciudad Sur
AUI 10. Zona Innovación
A. Zona de innovación Agrotec
B. Ciudad aeropuerto (Sector I)
AUI 11. Zona Anillo Oriente
A. Ciudad Nororiental
B. Ciudad aeropuerto (Sector II)
AUI 12: Zona Oriente
A. Parque de la Laguna
B. Ciudad Oriente
Operaciones Urbanas
1. Operación mejoramiento Garzonas
2. Operación urbana Norte - Ciudad Bienestar
3. Operación Borde del Sinú
4. Operación Centro
5. Operación Integral Mejoramiento de Barrios Occidente
6. Operación Integral Mejoramiento de Barrios Sur
Proyectos de Impacto
1. Relocalización de actividades de impacto urbano Postobón
2. Relocalización de actividades de impacto urbano- Canal La Merced
3. Relocalización de actividades de impacto urbano- Cocacola
4. Relocalización de actividades de impacto urbano- Frigo Sinú
5. Operación Mejoramiento Plaza de Mercado del Sur
6. Operación Parque Regional Sierra Chiquita
Consolidación de bordes urbanos y EEP
Convenciones
Perímetro Urbano
Perímetro de Expansión
Cuerpos de agua
PMA Humedales
0 0,5 1 2 3 4
Kilometers



Fuente: Consultoría DyGT Walmart

1.2.10 TRANSICIÓN NORMATIVA

Las UDP adoptadas seguirán vigentes dentro de los ámbitos de los tratamientos de consolidación y mejoramiento integral hasta tanto sean sustituidas por las nuevas reglamentaciones.

Para los tratamientos de desarrollo y renovación, con la entrada en vigor del nuevo POT se dará aplicación a la norma general contenida en el Acuerdo, la cual se podrá complementar mediante las nuevas UDP.

En todo caso, con la entrada en vigor del nuevo POT se entenderán derogados los decretos municipales que reglamentan los contenidos y procedimientos de planes parciales, planes de implantación, planes de regularización y manejo, los cuales se entienden sustituidos por la nueva norma del POT. Los planes de implantación y de regularización adoptados en debida forma seguirán vigentes durante un plazo máximo de 2 años, tiempo en el cual se podrá concretar la norma urbanística mediante licencias debidamente expedidas. Dichos planes de implantación y regularización que concreten sus derechos en los dos años siguientes a la adopción del POT, seguirán siendo el marco normativo aplicable en dichos casos únicamente para las licencias de construcción en modalidades distintas a obra nueva. Las licencias de construcción en modalidad de obra nueva, las licencias de urbanización y reurbanización, deberán adecuarse a la nueva norma.

Los planes parciales adoptados y que cuenten con cronograma de ejecución están amparados por las reglas de transición normativa definidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Luego del vencimiento del plazo del cronograma, se entenderá que han perdido fuerza ejecutoria. Los planes parciales adoptados, que no cuenten con cronograma y no hayan iniciado su ejecución mediante licencias urbanísticas, tendrán un plazo de 3 años para dar inicio a su ejecución, luego de lo cual perderán fuerza ejecutoria.

1.2.11 EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

1.2.11.1 Estacionamientos fuera de vía

- **Cuotas de Estacionamientos por uso.**

Para los usos urbanos de vivienda, comercio y servicios, industria y dotacionales se aplicarán como máximo las áreas para estacionamiento resultantes de multiplicar los índices previstos en la siguiente tabla por las áreas construidas del predio.

Índice multiplicador para estacionamiento según grupos de usos. Precisiones para tener en cuenta:

- Es de anotar que para efectos de calcular el índice de construcción no se tienen en cuenta las áreas que sólo han sido cubiertas parcial o totalmente, (es decir que no cuentan con construcciones permanentes).
- Para efectos de cubrir mayores necesidades de estacionamiento, o en usos específicos, o cuando se quieran hacer combinaciones de usos, es necesario realizar estudios de movilidad, los cuales además de demostrar la necesidad de los cupos adicionales cuantifique y precise las medidas correctivas a aplicar, las cuales estén destinadas a corregir o minimizar los efectos negativos causados en el entorno.

Estudios de Movilidad: En el proceso de formulación de instrumentos de planeación y de urbanismos de infraestructuras o edificaciones nuevas o construidas que lo requieran, la Secretaría de Planeación realizará análisis de movilidad con información preliminar de las zonas aledañas

donde se definan las necesidades y se establezcan las cargas urbanísticas y las acciones de mitigación requeridas para que el sistema de movilidad y el sistema de espacio público construido funcionen adecuadamente, además el respectivo cronograma de ejecución, que serán exigibles a los interesados previo a la aprobación del instrumento o urbanismo , con base en los conceptos emitidos por la Secretaría de Tránsito o la entidad que haga sus veces.

Igualmente, podrá solicitar concepto o pronunciamiento a cualquier entidad u organismo municipal que considere pertinente, acorde con el alcance y contenido del instrumento o edificación.

1.2.11.1.1 Generalidades:

Atendiendo las disposiciones que dicta el Acuerdo 030 del 9 de agosto de 2017 "por medio del cual se establece el Plan Maestro de Estacionamientos y tarifas de estacionamiento en vía y fuera de vía en el centro y norte de la ciudad de Montería", los estacionamientos fuera de vía pueden funcionar como públicos o privados radicando la diferencia principalmente en el usuario que presta el servicio.

- Los PRIVADOS vienen a ser aquellos cuyas áreas están destinadas a cubrir las necesidades propias de cada edificación y las que generen las actividades que se desarrollen en éstas; se consideran dentro de este grupo todos aquellos asociados a determinada edificación y destinados a los vehículos en viviendas, conjuntos residenciales, equipamientos, edificaciones comerciales y de oficinas, entre otros, con servicio gratuito para el usuario.
- Los PÚBLICOS, por su parte, son locales destinados principalmente a la prestación del servicio de estacionamiento de vehículos, a cambio de un pago por el mismo; su localización en zonas céntricas busca disminuir el impacto que genera el vehículo privado sobre la estructura vial de la ciudad. Ahora bien, aquellos estacionamientos asociados a un uso en una edificación determinada, pero que atienden requerimientos del público en general, deberán también cumplir las mismas especificaciones establecidas para todos los estacionamientos públicos fuera de vía.

De acuerdo con su posición en la superficie, los estacionamientos fuera de vía pueden ser en superficie, en altura o en subterráneo. Estos dos últimos, se puede decir que pueden tener más de un nivel para la prestación del servicio.

1.2.11.2 Estacionamientos privados

1.2.11.2.1 Definición de Exigencia de estacionamientos por usos

Los estacionamientos privados por uso se deben prever en el área que resulte de multiplicar el área del predio por el factor que se determine a partir de un análisis particular que realice la Secretaría de Planeación municipal en el año subsiguiente a la aprobación del presente POT.

1.2.11.2.2 Condiciones de Estacionamientos

- **Dimensiones de cupos para vehículos.**

- Para autos: el ancho mínimo de un cupo será de 2,60 metros y un largo de 5,00 metros.
- Las dimensiones de los estacionamientos destinados a vehículos que transportan personas con movilidad reducida serán 3,80 metros de ancho por 5.00 metros de largo, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.
- Las dimensiones para los estacionamientos destinados a vehículos rígidos de carga o transporte de pasajeros de dos a cuatro ejes son 3.00 de metros de ancho por 12.50 metros de largo.

- Las dimensiones para los estacionamientos destinados a vehículos tractocamiones o vehículos con semi-remolque o remolque, serán de 3.00 metros de ancho por 19.00 metros de largo.

- **Dimensiones de cupos para motocicletas.**

- Las dimensiones mínimas de un cupo para motocicleta serán de 1,30 metros por 2,00 metros

- **Dimensiones de cupos para Bicicletas.**

- El cupo para bicicleta tendrá como mínimo una dimensión de 1,20 por 1,80 metros.

- **Dimensión mínima de los pasillos de circulación vehicular.**

- Las dimensiones mínimas requeridas para las zonas de circulación interna dependen del ángulo en el que se encuentren los cupos o cajones de estacionamiento y del sentido de circulación previsto para las mismas, por tanto, para cupos que se encuentran construidos en un Angulo de 90° es necesario prever unos pasillos de mínimo 7,00 m de ancho, cuando se tenga doble sentido de circulación vehicular, y de 5,00 m de ancho para maniobra y un único sentido de circulación.

- **Circulación peatonal:**

- La circulación peatonal se debe realizar a través de corredores peatonales ubicados detrás de los vehículos estacionados, es decir, a los lados del aislamiento o carril de circulación de los vehículos.

1.2.11.2.3 Bahías de estacionamiento privadas

Se podrán generar bahías de estacionamiento en predios privados siempre y cuando el acceso a estas no ocasione traumatismos en la vía pública, es decir, que las colas que se puedan formar en la maniobra de acceso y salida se sobrelleven al interior del área privada.

1.2.11.2.4 Condiciones de acceso vehicular a predios

Para todos los predios que hacen parte de la red de estacionamientos públicos, el espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble deberá garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen filas sobre la vía pública. Además, los accesos y salidas deben garantizar la continuidad y libre circulación de la red peatonal y del transporte no motorizado.

Los predios que, según licencias otorgadas con anterioridad, cuentan con accesibilidad a través de malla vial arterial, mantendrán esta accesibilidad mientras se conserven las condiciones otorgadas por la Licencia Original. Sin embargo, si la maniobrabilidad de estos, presenta conflictos en los flujos viales de la zona, la administración municipal podrá pedir ajustes que mejoren la circulación de las zonas.

1.2.11.3 Estacionamientos públicos fuera de vía

El Municipio de Montería en disposición de sus facultades, podrá prestar el servicio de estacionamientos públicos en aquellas zonas donde se demuestre a través de un estudio técnico que se realice en los próximos dos (2) años que se requiere una mayor oferta de parqueo. **L**a alcaldía de Montería podrá disponer de los predios que actualmente posee para la construcción de parqueaderos, en aquellas zonas donde la alcaldía no disponga de predios, podrá adquirirlos para la construcción de parqueaderos.

Los estacionamientos púbicos fuera de vía propiedad del municipio deberán cumplir con las especificaciones técnicas establecidas por el Plan Maestro de Movilidad (Acuerdo 030 de 2017). La Alcaldía de Montería determinará el mecanismo y la figura jurídica para la construcción, y administración de los estacionamientos públicos fuera de vía propiedad del municipio.

Listado de Figuras

Figura 1. Estructura del Componente Urbano 5
Figura 2. Modelo indicativo de manejo de perfiles viales, con canal renaturalizado, ciclorruta en calzada y arborización de zonas peatonales. 10
Figura 3. Esquema conceptual nuevo Nodo de parque dotacional Gran Parque del Río 13
Figura 4. Proyectos de espacio público en suelo urbano 33
Figura 5. Proyectos de equipamientos colectivos en suelo urbano 50
Figura 6. Street Design Principles 56
Figura 7. Modelo de calle completa con infraestructura verde 57
Figura 8. Perfil Vial Arterial V-1 con canal 60
Figura 9. Perfil Vial Arterial V-2 E 60
Figura 10. Rutas Propuestas de Transporte Público 69
Figura 11. viajes de transporte de carga en vehículos pequeños 73
Figura 12. viajes de transporte de carga en vehículos pequeños 73
Figura 13. Pirámide del Sistema de Movilidad 75
Figura 14. Equipamientos de transporte 76
Figura 15. Perímetro sanitario o de servicio 81
Figura 16. Localización Nueva Zona Disposición Relleno Sanitario Loma Grande 93
Figura 17. Estructura normativa según los Acuerdos 018 de 2002, 029 de 2010 y normas reglamentarias 99
Figura 18. Modelo de ciudad compacta 102
Figura 19. Tipos de áreas de actividad propuestas 103
Figura 20. Áreas de actividad POT- 107
Figura 21. Sectores de usos UDPS 107
Figura 22. Sectores homogéneos urbanos y planes parciales 108
Figura 23. Conos de aproximación al aeropuerto 125
Figura 24. Tratamientos Acuerdo 029 de 2010 135
Figura 25. Índices de ocupación actuales 137
Figura 26. Índices de construcción actuales 137
Figura 27. Valor del suelo por m2 138
Figura 28. Área total licenciada 138
Figura 29. Índice de estado de lo público 139
Figura 30. Asignación de tratamientos por índice 139
Figura 31. Criterios para asignación de tratamientos urbanísticos 142
Figura 32. Relación entre carga y edificabilidad 142
Figura 33. La condición para asignación de rangos 148
Figura 34. Tratamiento Urbanístico del Centro Histórico 165
Figura 35. Elementos de una infraestructura verde 170

Figura 36. Ejemplos de tipologías de implantación según exposición al sol 173
Figura 37. Ejemplos de tipología continua 175
Figura 38. Ejemplos de tipología pareada 176
Figura 39. Ejemplos de tipología aislada 176
Figura 40. Ejemplos de tipología en plataforma 177
Figura 41. Interior Supermercado Popular de Oriente 198
Figura 42. Imagen propuesta ingreso principal, restauración Plaza de Mercado Central 198
Figura 43. Situación actual y proyectada Plaza de Mercado del Sur 199
Figura 44. Esquema de prestación de la actividad de aprovechamiento 204
Figura 45. Componentes de una estación radioeléctrica 210
Figura 46. Acciones de Mitigación de Impactos 214

Listado Fotografías

Fotografía 1. Vista hacia sector Sierra Chiquita desde corregimiento de Jaraquiel 7
Fotografía 2. Parques de la ciudad de Montería 8
Fotografía 3. Ciclorrutas, senderos peatonales y canales actuales de la ciudad de Montería 10
Fotografía 4. Mobiliario y vegetación actual en el espacio público de Montería 12
Fotografía 5. Nodo de parque dotacional Villa Olímpica 12

Listado de Planos

Plano 1. Clasificación de los componentes del sistema de espacio público 14
Plano 2. Componentes del sistema de equipamientos colectivos 38
Plano 3. Nodos de Equipamientos propuestos 42
Plano 4. Subsistema Vial Propuesto 54
Plano 5. Estacionamientos en Vía 63
Plano 6. Propuesta Red de Cicloinfraestructura 66
Plano 7. Propuesta del Sistema de Transporte Público del SETP 71
Plano 8. Coberturas de acueducto 84
Plano 9. Redes de Alcantarillado 86
Plano 10. Cobertura de Gas Natural 90
Plano 11. Localización indicativa Nodos de Actividad 98
Plano 12. Asignación de Áreas de actividad 111
Plano 13. Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Residencial Mixta 114
Plano 14. Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Residencial con Zonas de Actividad Económica 115
Plano 15. Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Central 118
Plano 16. Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Ejes Múltiples 119
Plano 17. Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Dotacional 121

Plano 18. Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Urbana Integral 127
Plano 19. Localización indicativa de zonas especializadas para usos con localización restringida y/o alto impacto 134
Plano 20. Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Desarrollo 145
Plano 21. Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Consolidación 155
Plano 22. Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Renovación 158
Plano 23. Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Mejoramiento Integral 162
Plano 24. Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de Conservación 164
Plano 25. Asignación de tratamientos y modalidades 169
Plano 1. Delimitación de unidades de planeamiento urbanas 221

Listado de Tablas

Tabla 1. Clasificación de los componentes Naturales del sistema de espacio público urbano 6
Tabla 2. Clasificación de los componentes de Recreación y Encuentro del sistema de espacio público urbano 7
Tabla 3. Clasificación de los componentes de Conectores Ambientales y de Espacio Público del sistema de espacio público urbano 9
Tabla 4. Clasificación de los componentes Complementarios del sistema de espacio público urbano 11
Tabla 5. Clasificación de los componentes de Nodos del sistema de espacio público urbano .. 12
Tabla 6. Organización general del Sistema de Espacio Público en suelo urbano e integración con otros sistemas del POT. 15
Tabla 7. Elementos del espacio público urbano pertenecientes a la Estructura Ecológica Municipal 15
Tabla 8. Programas y Proyectos 31
Tabla 9. Componentes y Clasificación del sistema de equipamientos colectivos en suelo urbano 34
Tabla 10. Escala de equipamientos en suelo urbano POT 2018 36
Tabla 11. Organización general del Sistema de Equipamientos en suelo urbano e integración con otros sistemas del POT. 39
Tabla 12. Aplicabilidad de permanencia, transformación y mezcla de usos en equipamientos .. 44
Tabla 13. Tipos de vía y dimensiones mínimas 51
Tabla 14. Tipos de vía y dimensiones mínimas 52
Tabla 15. Tipos de vía y dimensiones mínimas 52
Tabla 16. Clasificación y localización zonas de estacionamiento en vía 61
Tabla 17. Tipo de Ciclo-rutas 65
Tabla 18. Parámetros operacionales rutas actuales 68

Tabla 19. Programas y Proyectos del sistema de movilidad 79
Tabla 20. Capacidad de las Plantas de Tratamiento de Agua Potable 80
Tabla 21. Capacidad de Tanques de Almacenamiento 82
Tabla 22. Capacidad de Tanques de Almacenamiento 83
Tabla 23. Descripción de las Lagunas de Estabilización 87
Tabla 24. Distancias mínimas para localización de sistemas de tratamiento de aguas residuales 87
Tabla 25. Lineamientos para reglamentación de Nodos de Actividad Económica 97
Tabla 26. Definición de áreas de actividad 109
Tabla 27. Lineamientos de asignación general de usos por áreas de actividad 129
Tabla 28. Índices urbanísticos según el POT (2002) contrastados con los tratamientos urbanísticos de la Revisión del POT (2010) 135
Tabla 29. Edificabilidad actual de los predios frente al tratamiento asignado por el Acuerdo 029 de 2010 137
Tabla 30. Estado de avance de planes parciales a 2018 140
Tabla 31. Rangos de edificabilidad en el tratamiento de desarrollo 148
Tabla 32. Edificabilidad en las modalidades del tratamiento de consolidación 156
Tabla 33. Edificabilidad en las modalidades del tratamiento de renovación 161
Tabla 34. Edificabilidad asignada a los rangos de tratamientos ..... **¡Error! Marcador no definido.**
Tabla 35. Clasificación de usos del suelo urbano y de expansión 186
Tabla 36. Clasificación de usos comerciales y relación con actividades CIIU 188
Tabla 37. Clasificación de usos de servicios y relación con actividades CIIU 190
Tabla 38. Clasificación de usos de comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto, y relación con actividades CIIU 193
Tabla 39. Clasificación de usos industriales y relación con actividades CIIU 194

1.1 Respuesta CVS a INVIAS

1.1.1 ACTOS ADMINISTRATIVOS

REPUBLICA DE COLOMBIA

2969

CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LOS VALLES DEL SINÚ Y DEL SAN JORGE-CVS

ACUERDO DE CONSEJO DIRECTIVO No. 440

Por el cual se declara el Distrito de Conservación de Suelos Sierra Chiquita y Humedales y se dictan normas para su administración y manejo sostenible.

El Consejo Directivo de la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge -CVS, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, y en especial de las conferidas por el literal g) del artículo 27 y el numeral 16 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993, y en concordancia con el decreto, 1541 de 1978, Por el cual se reglamenta la Parte III del Libro II del Decreto - Ley 2811 de 1974: "De las aguas no marítimas" y parcialmente la Ley 23 de 1973, y modificado por el Decreto 2858 de 1981, el Decreto 2372 de 2010 y el Decreto 1076 de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que las actividades de definición, declaración y manejo de áreas protegidas en Colombia están enmarcadas en una estructura legal que se sustenta en la Constitución del 1991, la cual consagra una amplia variedad de disposiciones deberes y derechos, directamente relacionadas con la protección del medio ambiente y los recursos naturales. Para el caso específico de áreas protegidas de ámbito regional, departamental y municipal, la normatividad existente como el Código de Recursos Naturales Renovables (Decreto-Ley 2811 de 1974), la Ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios establecen y definen, entre otros, categorías de manejo, usos y actividades permitidas y prohibidas y asignan competencias a las autoridades ambientales.

Que de acuerdo con los artículos 79 y 80 de la Constitución Política de Colombia es deber del Estado garantizar la protección de la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación para el logro de tales fines; así como planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales para permitir su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución.

Que el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia garantiza la propiedad privada, la cual ejerce una función social que implica obligaciones, al igual que una función ecológica. Todos los habitantes tienen, por tanto, el deber correlativo de colaborar con las autoridades en la conservación y el manejo adecuado de los suelos, en los casos en que deban aplicarse normas técnicas para evitar su pérdida o degradación, lograr su recuperación y asegurar su conservación.

Que el artículo 332 constitucional establece que el Estado es propietario del subsuelo y de los recursos naturales no renovables, y sin perjuicio de los derechos privados adquiridos con arreglo a la ley, las aguas son de dominio público, inalienables e imprescriptibles, tal como lo establece el Decreto-ley 2811 de 1974

artículo 4 y 5, o Régimen Legal del Medio Ambiente, las aguas son de dominio público, inalienables e imprescriptibles.

Que el Decreto Ley 2811 de 1974 en su artículo 47 precisa que "sin perjuicio de derechos legítimamente adquiridos por terceros o de las normas especiales de este Código, podrá declararse reservada una porción determinada o la totalidad de recursos naturales renovables de una región o zona cuando sea necesario para organizar o facilitar la prestación de un servicio público, adelantar programas de restauración, conservación o preservación de esos recursos y del ambiente..." constituyéndose en una estrategia fundamental para lograr la conservación de la biodiversidad es la declaratoria de áreas naturales protegidas conforme a los principios universales y de desarrollo sostenible.

Que la Ley 99 de 1993 establece en su título I el Fundamento de la Política Ambiental Colombiana, la cual se regirá por los siguientes Principios Generales Ambientales: "La biodiversidad del país, por ser patrimonio nacional y de interés de la humanidad, deberá ser protegida prioritariamente y aprovechada en forma sostenible"; "Las zonas de páramos, subpáramos, los nacimientos de agua y las zonas de recarga de acuíferos serán objeto de protección especial"; "La formulación de las políticas ambientales estarán basadas en los resultados de la investigación científica"; y "La acción para la protección y recuperación ambiental del país es una tarea conjunta y coordinada entre el Estado, la comunidad, las organizaciones no gubernamentales y el sector privado (...)"

Que la Ley 99 de 1993 del artículo 31 en el literal 13 establece que es función de las Corporaciones Autónomas Regionales la facultad de reservar, alinderar, administrar Distritos de Conservación de Suelos y reglamentar su uso y funcionamiento dentro de su jurisdicción.

Que la Política Nacional para Humedales Interiores de Colombia, expedida por el Ministerio de Medio Ambiente en el año 2001, determina su condición de elementos vitales dada la oferta de bienes y prestación de servicios ambientales que ellos representan en la economía regional y local, por lo que las autoridades del país deben adelantar todas las acciones tendientes a su protección y conservación.

Que la Resolución No. 157 de 2004, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, con la que se reitera su carácter de bienes de uso público y se ordena a las autoridades ambientales del país la elaboración y

formulación de los Planes de Manejo Ambiental para éstos, acorde con la guía técnica contenida en la Resolución No. 196 de 2006.

El documento CONPES 3680 de 2010, estableció como meta de cuatrienio sectorial: 3.000.000 de hectáreas incorporadas al SINAP que contemplen prioritariamente ecosistemas, bosques secos, marino-costeros y oceánicos y cuyo indicador Nuevas hectáreas incorporadas en el sistema Nacional de Áreas protegidas SINAP está incluido en el Sistema Nacional de Evaluación y Resultados- SINERGIA.

Que la Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional Especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas, suscrita en RAMSAR (aprobada por Colombia mediante Ley 357 de 1997) en donde las partes contratantes deberán designar humedales idóneos en su territorio para ser incluidos en la Lista de Humedales de Importancia Internacional. La selección de éstos se basará en su importancia internacional en términos ecológicos, botánicos, zoológicos, limnológicos o hidrológicos. Debe dársele relevancia a los humedales que tengan importancia internacional para las aves acuáticas en cualquier estación del año. Cada Parte Contratante fomentará la conservación de los humedales y de las aves acuáticas, creando reservas naturales, estén o no incluidos en la Lista y tomará las medidas adecua-das para su cuidado.

Que Colombia hace parte de la Convención Ramsar cuyo objeto es la conservación y protección de los ecosistemas de humedales, por albergar especies de fauna y flora que dependen ecológicamente de ellos y por ser grandes reguladores de ciclos hidrológicos y dentro de la Política Nacional de Humedales Interiores, una de las metas es la aplicación de medidas legales para la conservación, mediante el establecimiento de áreas protegidas.

Que Colombia como país signatario del Convenio de Diversidad Biológica debe aportar al cumplimiento de la Meta de Aichi No.11, según la cual "Para 2020, al menos el 17% de las zonas terrestres y de aguas continentales y el 10% de las zonas marinas y costeras, especialmente aquellas de particular importancia para la diversidad biológica y los servicios de los ecosistemas, se conservan por medio de sistemas de áreas protegidas administrados de manera eficaz y equitativa, ecológicamente representativos y bien conectados y otras medidas de conservación eficaces basadas en áreas, y están integradas en los paisajes terrestres y marinos."La CVS como Autoridad Ambiental, tiene la tarea de aportar en teoría, con la conservación del 25% de su territorio.

ACUERDO DE CONSEJO DIRECTIVO No. 440

Por el cual se declara el Distrito de Conservación de Suelos Sierra Chiquita y Humedales y se dictan normas para su administración y manejo sostenible.

Que mediante el Decreto 1076 de 2015, Decreto 2372 de 2010, se reglamentó el Decreto-ley 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993, la Ley 165 de 1994 y el Decreto-ley 216 de 2003, en relación con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, las categorías de manejo que lo conforman y se dictan otras disposiciones.

Que el artículo 2.2.2.1.1.5 del Decreto Único Reglamentario 1076 de 2015 se establece los objetivos generales del país los cuales corresponden a los propósitos nacionales de conservación de la naturaleza, especialmente la diversidad biológica, que se pueden alcanzar mediante diversas estrategias que aportan a su logro.

Que el artículo 2.2.2.1.2.1. del Decreto 1076 de 2015, consagra las categorías de las áreas protegidas que conforman el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, que se dividen en áreas públicas y áreas privadas:

Áreas Protegidas Públicas:

1. Las del Sistema de Parques Nacionales Naturales
2. Las Reservas Forestales Protectoras
3. Los Parques Naturales Regionales
4. Los Distritos de Manejo integrado
5. Los Distritos de Conservación de Suelos
6. Las Áreas de Recreación

Áreas protegidas privadas:

1. Las Reservas Naturales de la Sociedad Civil

Que la misma normativa ha definido objetivos específicos de conservación de las áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), los cuales en conjunto permiten la realización de los fines generales de conservación del país (art.2.2.2.1.1.6).

Que la misma norma establece que esta acción es una determinante ambiental y por lo tanto, se convierte en una norma de superior jerarquía que no pueden ser desconocidas, contrariada o modificada en la elaboración, ajuste y/o modificación del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Montería. Conforme a lo anterior, el municipio no puede regular el uso de suelo del polígono delimitado como área del SIRAP quedando sujeto a respetar tales declaraciones y a

armonizar los procesos de ordenamiento territorial que se adelanten en el exterior de las áreas protegidas con la protección de estas.

Que dicho Decreto en su artículo 16 define a los distritos de Conservación de suelos como elespacio geográfico cuyos ecosistemas estratégicos en la escala regional, mantienen su función, aunque su estructura y composición hayan sido modificadas y aportan esencialmente a la generación de bienes y servicios ambientales, cuyos valores naturales y culturales asociados se ponen al alcance de la población humana para destinarlos a su restauración, uso sostenible,preservación, conocimiento y disfrute.

Que mediante la Resolución 1125 de 2015, se adoptó la ruta para la declaratoria de áreas protegidas, la cual en el Articulo 2 - ámbito de aplicación: "aplica para la declaratoria o ampliación de áreas protegidas públicas a que hace referencia el Decreto 2372 de 2010 o la norma que lo modifique, sustituya o derogue".

Que el Plan de Acción Institucional-PAI de la CVS (2020-2023) contempla la declaratoria de nuevas áreas protegidas descrito en la LINEA ESTRATÉGICA 2. Conocimiento, conservación y manejo de la biodiversidad en el marco de la sostenibilidad; PROGRAMA IV: Conservación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos; PROYECTO: Implementación de acciones orientadas al fortalecimiento de áreas protegidas en el departamento de Córdoba y ACTIVIDAD: Declarar áreas protegidas dentro de las categorías del SINAP.

Que la CVS seleccionó sitios en su jurisdicción susceptibles de ser declarados Áreas Protegidas en razón a sus valores intrínsecos y a la necesidad de iniciar un proceso de estructuración e implementación de un sistema regional de áreas protegidas en la jurisdicción.

Que el principal objetivo que se tiene para el establecimiento de Áreas Protegidas a nivel Nacional y Regional es la conservación de los recursos bióticos y las riquezas histórico - culturales del país, para lo cual se han creado diversas categorías de áreas protegidas, de acuerdo a objetivos y restricciones en el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales. Su administración y manejo por parte de las instituciones y diferentes sectores de la sociedad en general, como comunidades indígenas y afrocolombianas o sociedad civil, han contribuido con este fin.

Que, el estudio "DOCUMENTO TÉCNICO PARA LA DECLARATORIA Y EL PLAN DE MANEJO DE LA ZONA DE SIERRA CHIQUITA Y HUMEDALES (MONTERÍA-CÓRDOBA) COMO ÁREA PROTEGIDA DEL ORDEN REGIONAL-DCS", producto del Proyecto "Implementación del Enfoque de Conectividades Socioecosistémicas para la conservación y uso sostenible de la Biodiversidad de la Región Caribe de Colombia – GCP/COL/041/GFF" (Conexión BioCaribe: Tejiendo Región), liderado por la FAO, y en el cual participó la Fundación Herencia Ambiental Caribe,el documentos precisa la importancia y características de estos ecosistemas, contribuyendo condiciones para que el ecosistema Sierra Chiquita y Humedales sea declarado como Distrito de Conservación de los suelos, para su conservación y uso sostenible de los recursos naturales que posee.

Que los resultados de la caracterización del área a proteger muestran que el área representa un valor vital debido a que está representado por el ecosistema de BsT o también llamado Bosque denso Bajo del Zonobioma Seco Tropical del Caribe y los humedales.

Que el ecosistema, abarca el humedal Sierra Chiquita, los Araujos y Brigada XI del municipio de Montería, los cuales, a través de la elevación de la cresta o cerro de bosque seco tropical, poseen una conectividad con el río Sinú, por ende, debe contextualizarse y entenderse como un solo complejo, ya que se trata del mismo sistema ecológico, de ahí la importancia de la declaratoria como Área Protegida Regional.

El ecosistema Sierra Chiquita, y humedales está representado por 208 individuos vegetales, agrupados en 33 familias, 72 géneros y 81 especies botánicas, de las cuales nueve especies de flora nativa están bajo algún grado de amenaza nacional y local, donde *Cedrela odorata* "cedro" (Meliaceae) y *Bulnesia arborea* "guayacan de bola" (Zygophyllaceae), presentaron el mayor riesgo, categorizándolas como en peligro "EN" el resto de especies fueron registradas como vulnerables "VU" y casi amenazada "NT".

Que en el caso de la fauna, se reportan especies bajo alguna categoría de amenaza según la Resolución de especies amenazadas N°1912 de 2017 expedida por el Ministerio de Ambiente, las cuales son de gran importancia biológica para el equilibrio natural de los humedales, para el caso de mamíferos, especies como *Saguinus oedipus, Cebus capucinus* y *Alouatta seniculus,* así como *Lontra longicaudis* la nutria de río, mamífero perseguido por su piel y su carne, por otra parte la única ave casi endémicade los humedales de Colombia y

Venezuela registrada en para el ecosistema es el Chavarrí – *Chauna chavarría* - Vulnerable VU.

Que el área a proteger es un lugar de gran importancia ya que provee bienes y servicios ambientales como: Regulación de la calidad del aire; regulación climática; moderación de eventos naturales; regulación de corrientes de agua; prevención de la erosión; tratamiento de desechos – detoxificacion – filtración. Provee aprovisionamiento como: Alimentos; agua; fibras, combustible y otras materias primas; productos bioquímicos y Recursos medicinales. Además de su funcióncultural para el Goce estético – Recreación – Turismo – Valor sagrado.

Que es imperioso realizar la declaratoria del ecosistema Sierra Chiquita y Humedales, por su valor en representatividad e irremplazabilidad, debido a que posee ecosistemas de bosque seco tropical – BsT, humedales y río Sinú conformando una conectividad ecológica entre sí, los cuales son hábitat para especies silvestres entre ellas semiacuáticas, y que, dado a su cercaníacon el perímetro urbano, lo convierte un sistema complejo y amenazado.

En el mapa de Ecosistemas Colombianos y Marinos 2017, 1:100.000, la distribución del Bosque basal seco en el Zonobioma seco Alternohídico Región del Sinú en geoformas de crestas o lomas, es escaso, solo quedan remanentes cerca de 5.091 hectáreas, de las cuales para el departamento del Córdoba solo hay 434 hectáreas (8%) sin estar incluidas en el SINAP.

Que la CVS como entidad perteneciente al Sistema Regional de Áreas Protegidas del Caribe Colombiano (SIRAP Caribe) ha previsto contribuir desde la perspectiva regional con las metas del Plan Nacional de Desarrollo ampliando su participación en la representación del SINAP/SIRAP y haciéndolo en dos de los ecosistemas estratégicos más importantes de su jurisdicción, entre los cuales se encuentran un importante conjunto de sistemas cenagosos y el bosque seco tropical. Reconoce además que los Sistemas Regionales de Áreas Protegidas - SIRAP, son subsistemas que tienen un conjunto de áreas protegidas, actores sociales, estrategias e instrumentos de gestión regionales, que se articulan y congregan para contribuir como un todo a la conformación del Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SINAP, Sistemas Departamentales de Áreas Protegidas - SIDAP y Sistemas Locales de Áreas Protegidas - SILAP. Por esta razón, el proceso de declaratoria se hizo con una amplia participación comunitaria, garantizando su legitimidad y perdurabilidad, así como la participación efectiva de las asociaciones de base y sus líderes

Que la CVS desde el 2013 ha venido adelantando una serie de análisis y procesos de planificación a través de procesos de elaboración de planes de manejo, determinantes ambientales (municipio por municipio) basándose en la definición de la Estructura Ecológica del Territorio – 2013 y los bienes y servicios ambientales que estos prestan. Para el caso del ecosistema Sierra Chiquita y Humedales, este proceso llevado a cabo entre el 2017 y 2018, producto del proyecto GEF – Conexión Biocaribe liderado y ejecutado por la FAO, se identificó la necesidad de orientar el ordenamiento del área como un componente básico de gestión del territorio entendiendo que, la protección de la base natural es vital para garantizar la provisión de servicios ecosistémicos en función del bienestar del ser humano y la biodiversidad.

Las acciones posteriores de Planificación del ecosistema, permitieron un trabajo participativo muy amplio de todos los actores y la definición de un diagnostico en que la comunidad misma solicito una amplio apoyo y voluntad para la protección urgente de este sistema y sus humedales, del que depende el sustento una gran cantidad de pobladores y comunidades, que están asociadas íntimamente a este ecosistema. Dicho proceso, se realizó de manera ampliamente participativa con las comunidades e instituciones que influyen sobre el ecosistema.

El POT en su versión original (Revisión POT de Montería 2002 – Acuerdo 018) identifico al área de Sierra Chiquita como una Reserva Forestal al igual que la Ronda del Río Sinú y el Prado, Hoyo Oscuro en el Corregimiento Guateque. Esta categoría se debía acoger a un régimen de usos de:

- Usos principales: Conservación de flora y recursos conexos y forestal protector.
- Usos compatibles: Recreación pasiva, rehabilitación ecológica, investigación forestal y ecológica, forestal protector-productor.
- Usos condicionados: Forestal productor, industrial forestal, agroforestería, vivienda campesina; institucional de seguridad: CAI, puestos de bomberos y puestos de control y vigilancia. Construcción de infraestructura básica para los usos principales y compatibles.

En el ARTÍCULO 25 se define además la categoría de Parque Ecológico Recreacional, entendido este como, "el área de alto valor escénico que por ello, tanto como por sus condiciones de localización y accesibilidad, se destina a la preservación, restauración y aprovechamiento sostenible de sus elementos biofísicos para educación ambiental y recreación pasiva", y sugiere la identificación de algunos sitios del municipio, de la siguiente manera: En el suelo

urbano: a) Ronda Río Sinú y, b): en el suelo suburbano: Sierra Chiquita. Indica además que, en suelo rural, nuevamente será: a) Sierra Chiquita; Ciénaga La Redonda; Ciénaga Berlín y Ciénaga El Reparo.

El ARTÍCULO 44 define, a su vez, las áreas y elementos de conservación y protección del sistema orográfico señala a los elementos constitutivos naturales de la serranía de Abibe y Sierra Chiquita. Así mismo en el ARTÍCULO 50, establece las áreas de manejo especial de la ronda del río Sinú que son definidas como "las áreas de manejo especial de la ronda del río Sinú, con el fin de coordinar las acciones municipales requeridas para potenciar el río, como el principal eje de articulación física y funcional en la Estructura Ecológica Principal, así como en su homóloga (sic) de carácter regional". El área de manejo especial se establece con el fin de hacer operativos los instrumentos y acciones que permitan al articulación funcional y ecológica del sistema orográfico Sierra Chiquita, y el área rural municipal con el río Sinú, a través de corredores ecológicos inscritos dentro del suelo urbano y conformados por las categorías definidas dentro del Sistema de Áreas Protegidas y Parques Urbanos.

Finalmente señala en el ARTÍCULO 65 las áreas urbanas en amenaza por remoción en masa. La amenaza por remoción en masa se presenta principalmente en las áreas de extracción minera (canteras), rellenos, laderas marginales de cauces en los cerros y en otros sectores que por condiciones naturales o actividad antrópica presentan alta probabilidad de deslizamientos, entre las que se localizan: la Sierra Chiquita, Las Colinas, Policarpa, Alfonso López y Los Araujos. Estas áreas se retoman en el ARTÍCULO 173 donde habla de los proyectos de recuperación de calidad ambiental, indicando como imprescindible la reforestación y conformación de bordes de protección, orientados a proteger ambiental y paisajísticamente los bordes superiores, las laderas de Sierra Chiquita y zonas perimetrales de la ciudad, mediante la configuración de unos cordones verdes que actúen como contenedores del desarrollo urbano. Hacia este objetivo se procurará canalizar acciones de reforestación y define a esta zona como área de valoración y recuperación ambiental de Sierra Chiquita y sus ciénagas.

Que, durante el proceso de construcción de la propuesta de declaratoria del Área Protegida, se convocaron organizaciones de base, líderes y propietarios colindantes del área, con quienes se generaron espacios para la socialización, discusión, reflexión y toma de decisiones. Durante el proceso de gestión participativa implementado a través de múltiples talleres y reuniones donde se expresaron, compartieron e intercambiaron saberes locales y técnicos con respecto a los diferentes temas trabajados y a través de los cuales se llegó a

puntos en común y acuerdos orientados a la declaratoria del ecosistema Sierra Chiquita y humedalescomo Área Protegida de carácter regional.

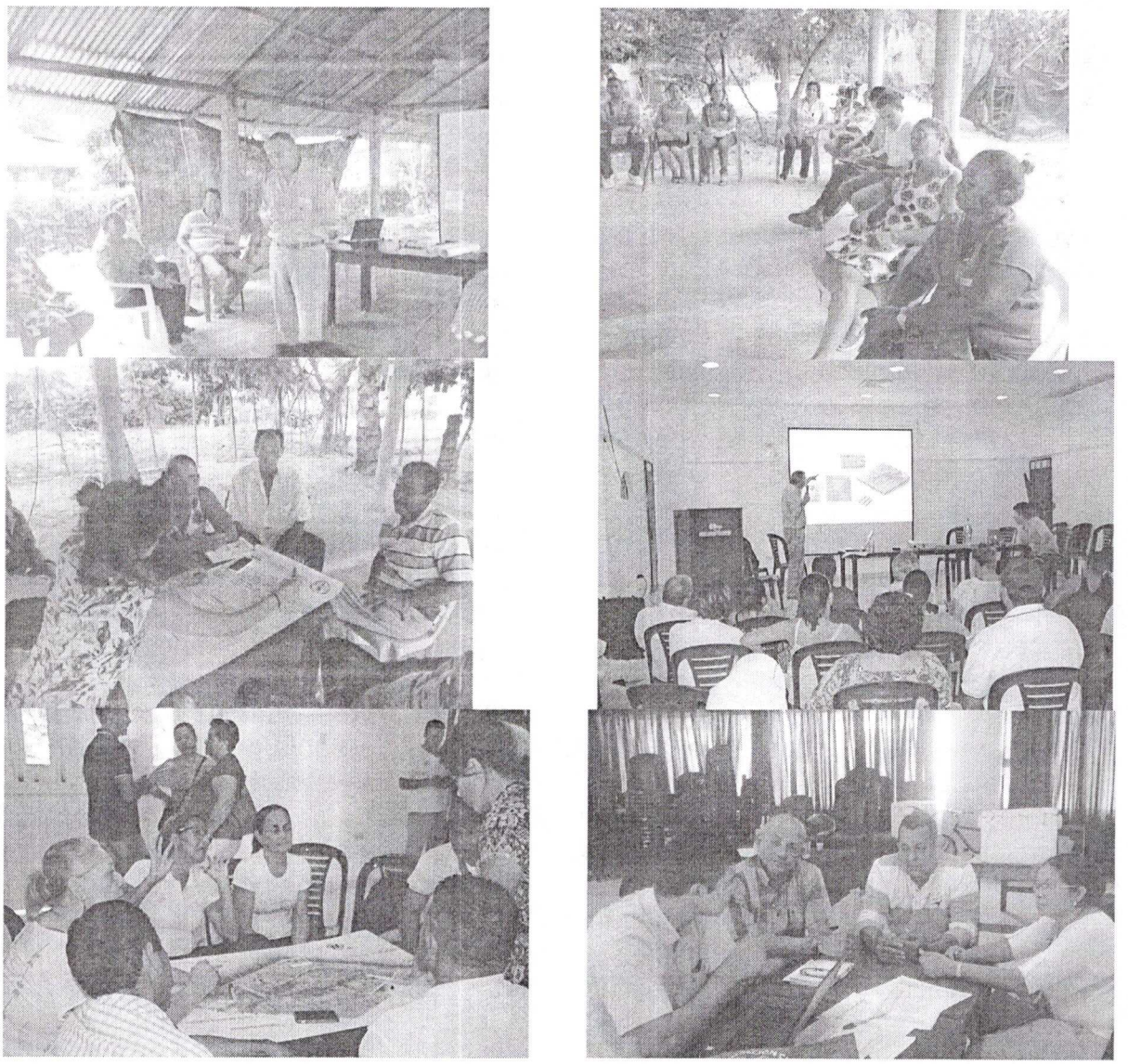


Figura.1. Talleres de aprestamiento con los diferentes actores comunitarios e institucionales presente en el área propuesta a declarar.

Que el Artículo 41 del Decreto 2372 de 2010 y Artículo 2.2.2.1.5.4.del Decreto 1076 de 2015, **Solicitud de Información a otras entidades**. En la fasede

declaratoria, en los procesos de homologación y recategorización a que hayalugar, así como en la elaboración del plan de manejo, la autoridad que adelanta elproceso deberá solicitar información a las entidades competentes, con el fin deanalizar aspectos como propiedad y tenencia de la tierra, presencia de gruposétnicos, existencia de solicitudes, títulos mineros o zonas de interés mineroestratégico, proyectos de exploración o explotación de hidrocarburos, desarrollos viales proyectados y presencia de cultivos de uso ilícito.

Que mediante Certificado N° 0683 del 12 de noviembre de 2019, el Ministerio del Interior, certificó en el artículo Primero y Segundo lo siguiente:

> ***Primero***. *Que no se registra presencia de comunidades Indígenas, en el área del proyecto: "Declaratoria del ecosistema Sierra Chiquita y Humedales (Montería – Córdoba) como área protegida del orden Regional en la categoría de DCS – Distrito de Conservación de Suelos", localizado en jurisdicción del municipio de Montería, en el departamento de Córdoba, identificado con las coordenadas enunciadas en las consideraciones del presente acto administrativo.*
>
> ***Segundo***. *Que no se registra presencia de comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, en el área del proyecto: "Declaratoria del ecosistema Sierra Chiquita y Humedales (Montería – Córdoba) como área protegida del orden Regional en la categoría de DCS – Distrito de Conservación de Suelos", localizado en jurisdicción del municipio de Montería, en el departamento de Córdoba,identificado con las coordenadas enunciadas en las consideraciones del presente acto administrativo.*
>
> ***Tercero***. *Que no se registra presencia de comunidades Rom, en el área del proyecto: "Declaratoria del ecosistema Sierra Chiquita y Humedales (Montería – Córdoba) como área protegida del orden Regional en la categoría de DCS – Distrito de Conservación de Suelos", localizado en jurisdicción del municipio de Montería, en el departamento de Córdoba, identificado con las coordenadas enunciadas en las consideraciones del presente acto administrativo*

Que de acuerdo con el Artículo 39 del Decreto 2372 de 2010 y Artículo 2.2.2.1.5.2.del Decreto 1076 de 2015, **Concepto previo favorable.**El proceso para la declaratoria de un área protegida deberá sustentarse en estudios de las dimensiones biofísica, socioeconómica y cultural. Para el caso de áreas protegidas

de carácter nacional la declaratoria deberá contar con concepto previo de la Academia Colombiana de Ciencias Exactas Físicas y Naturales y para áreas protegidas de carácter regional el mencionado concepto deberá solicitarse a los Institutos de Investigación adscritos y vinculados al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible atendiendo a la especialidad de las competencias asignadas por la ley.

La solicitud de concepto deberá acompañarse de un documento síntesis, en el que se expongan las razones por las cuales se considera pertinente declarar el área.

Que el Instituto de Ciencias Biológicas Alexander von Humboldt, mediante concepto previo Favorable, N° 201000566 de 20 de mayo de 2020 y radicado CVS N°20201103033 de 25 de mayo de 2020, **Capítulo II CONCEPTO PREVIO**, sustenta lo siguiente:

> *.....Por los anteriores argumentos, para el Instituto de Investigación de Recursos Biológicos Alexander von Humboldt, en su calidad de encargado de realizar investigación básica y aplicada sobre los recursos genéticos de la flora y la fauna nacionales y de levantar y formar el inventario científico de la biodiversidad en todo el territorio nacional, y en cumplimiento del mandato establecido en el artículo 39 del Decreto 2372 de 2010 (recogido en el Artículo 2.2.2.1.5.2.del Decreto 1076 de 2015), emite un* ***CONCEPTO PREVIO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DEL DISTRITO DE CONSERVACIÓN DE SUELOS SIERRA CHIQUITA Y HUMEDALES,*** *ubicado en el municipio de Montería (Córdoba), jurisdicción de la CVS, y con una extensión total de 763.41 ha.*

Que es deber de la Corporación adoptar las medidas que estén a su alcance para asegurar la restauración, preservación, conocimiento y disfrute y, aprovechamiento sostenible de las áreas naturales de su jurisdicción, siendo recomendable en el caso del ecosistema Sierra Chiquita y Humedales, realizar su declaratoria, por lo expuesto en los considerandos anteriores y teniendo en cuenta que se dispone del soporte técnico y social requerido para el efecto.

Que, en mérito a lo expuesto,

ACUERDA:

Artículo 1°. Declaratoria, delimitación y alinderación. Declarar como Área Protegida bajo la categoría de Distrito de Conservación de Suelos - DCS, Sierra

Chiquita y Humedales, con una extensión de 763.41 ha, divididas de acuerdo a las categorías de zonificación en:zona de preservación 98,0 ha (13%), zona de restauración315,6 ha (41%), zona de usos sostenible con fines para el desarrollo sostenible349.8 ha (46%).

Delimitación: Sierra Chiquita y Humedales, se encuentra ubicada, en el centro del municipio de Montería, departamento de Córdoba, al sur oeste de su centro poblado y margen derecho del río Sinú. En el paisaje geomorfológico de planicie aluvial del río Sinú, se expande entre la Serranía de Abide y Serranía de San Jerónimo. A Mayor escala, se localiza en sus partes más bajas sobre el nivel del mar a 14 metros en donde encuentran los humedales de Sierra Chiquita, Los Araujo y el Batallón, y en su zona más alta se forma una cresta hasta los 187 metros sobre el nivel del mar, perteneciente a la cuenca baja del río Sinú, departamento de Córdoba.

Las coordenadas de la alinderación para el Área Protegida son las siguientes:

Tabla 1. Coordenadas de localización del polígono Sierra Chiquita y Humedales, municipio de Montería. Fuente: Sistema de Información Geográfico (SIG) - FBH (2018).

Sistema de Referencia MAGNA SIRGAS origen cartesiano BOGOTA, unidad de medida: metros		
Vértices del Área Protegida		
Punto	*X (Este)*	*Y (Norte)*
1	799270.8	1458647
2	799088.1	1458607
3	798697.8	1458328
4	798529.9	1458581
5	796910.2	1456236
6	797479.9	1454810
7	797704.2	1455006
8	797800.7	1455379
9	798505.7	1455342
10	798662.6	1455838
11	798918.6	1456246
12	799892.4	1456756
13	799950.5	1456709
14	800104.5	1456867
15	799966.4	1456969
16	800031.4	1457110
17	799966.3	1457120
18	799956.4	1457289

Sistema de Referencia MAGNA SIRGAS origen cartesiano BOGOTA, unidad de medida: metros		
Vértices del Área Protegida		
19	799919.6	1457327
20	799885.6	1457321
21	799811.6	1457355
22	799726.1	1457332
23	799544.6	1457347
24	799526.4	1457416
25	799626.8	1457444

El Punto 1: Se inicia en el límite norte del área protegida donde limita el área de reserva ambiental del Batallón con el área urbana de Montería, exactamente en la coordenada X: 799270.8 Y: 1458647. De este punto se continua 196.8 metros bordeando la reserva ambiental del batallón en sentido sur oeste Azimut Norte 257° 53´4´´ donde se encuentra el punto 2.

Punto 2: A partir de este punto se continúa bordeando la reserva ambiental del batallón en sentido sur oeste por 479.7 metros y Azimut Norte 234°27´43´´ donde se encuentra el Punto 3, exactamente en las coordenadas X: 798697.8 Y: 1458328.

Punto 3: A partir de este punto se toma dirección nor oeste Azimut Norte 326°26´57´´ hasta llegar al margen derecho del cauce del río Sinú donde se encuentra el punto 4.

Punto 4: A partir de este punto el límite del área protegida bordea el margen derecho de cauce del río Sinú en dirección sur por 3927 metros hasta llegar al punto 5 en las coordenadas X: 796910.2 Y: 1456236.

Punto 5: A partir de este Punto se toma dirección sur este Azimut Norte 158°13´21´´ hasta alcanzar una distancia de 3927 metros, lugar en el que se encuentra el límite exterior de la ronda forestal de una quebrada intermitente sin nombre, en la coordenada X: 797479.9 Y: 1454810 donde se encuentra el punto 6.

Punto 6: A partir de este punto se sube y luego baja por una de las derivaciones del cerro de Sierra Chiquita tomando dirección nor este Azimut Norte 48°50´52´´ hasta llegar a la cota 75 metros sobre el nivel del mar, donde se encuentra el punto 7.

Punto 7: A partir de este punto se continua por la cota de los 75 metros sobre el nivel del mar en dirección norte durante 421 metros donde se encuentra el Punto 8, coordenadas X: 797800.7 Y: 1455379.

Punto 8: A partir de este Punto se toma dirección este Azimut Norte 92°59´54´´ durante 706 metros hasta llegar al cauce de una quebrada intermitente en las coordenadas X: 798505.7 Y: 1455342 donde se encuentra el punto 9.

Punto 9: A partir de este Punto se toma dirección nor este Azimut Norte 17°33´33´´ durante 520 metros y llegar al cauce de una quebrada intermitente en las coordenadas X: 798662.6Y: 1455838 donde se encuentra el punto 10.

Punto 10. A partir de este Punto se continua el rumbo nor este con Azimut Norte 32°6´16´´ durante 481 metros hasta llegar al cauce de una quebrada intermitente en las coordenadas X: 798918.6 Y: 1456246 donde se encuentra el punto 11.

Punto 11. A partir de este Punto se continua en dirección nor este con Azimut Norte 62°21´57´´ durante 1099 metros hasta llegar al margen sur del humedal de Los Araujo en las coordenadas X: 799892.4 Y: 1456756 donde se encuentra el punto 12.

A partir del Punto 11 el área protegida continúa bordeando el humedal de los Araujos en los límites del área urbana de Montería por las siguientes coordenadas:

Del Punto	Dirección Azimut Norte	Distancia	Hasta el Punto	Coordenada X	Coordenada Y
12	129°10´59´´	74.931	13	799950.5	1456709
13	44°7´39´´	221.165	14	800104.5	1456867
14	306°20´22´´	171.458	15	799966.4	1456969
15	24°44´4´´	155.559	16	800031.4	1457110
16	278°49´4´´	66.001	17	799966.3	1457120
17	356°39´42´´	168.807	18	799956.4	1457289
18	315°38´20´´	52.56	19	799919.6	1457327
19	260°33´1´´	34.512	20	799885.6	1457321
20	294°32´3´´	81.303	21	799811.6	1457355
21	255°11´14´´	88.519	22	799726.1	1457332
22	274°45´53´´	182.08	23	799544.6	1457347
23	345°11´30´´	71.429	24	799526.4	1457416

Del Punto	Dirección Azimut Norte	Distancia	Hasta el Punto	Coordenada X	Coordenada Y
24	74°35´49´´	104.105	25	799626.8	1457444

Finalmente, a partir del Punto 25, se toma dirección norte Azimut 343°30´55´´ durante 1254 metros bordeando el área urbana de la ciudad de Montería hasta llegar al Punto 1 (Figura 2).

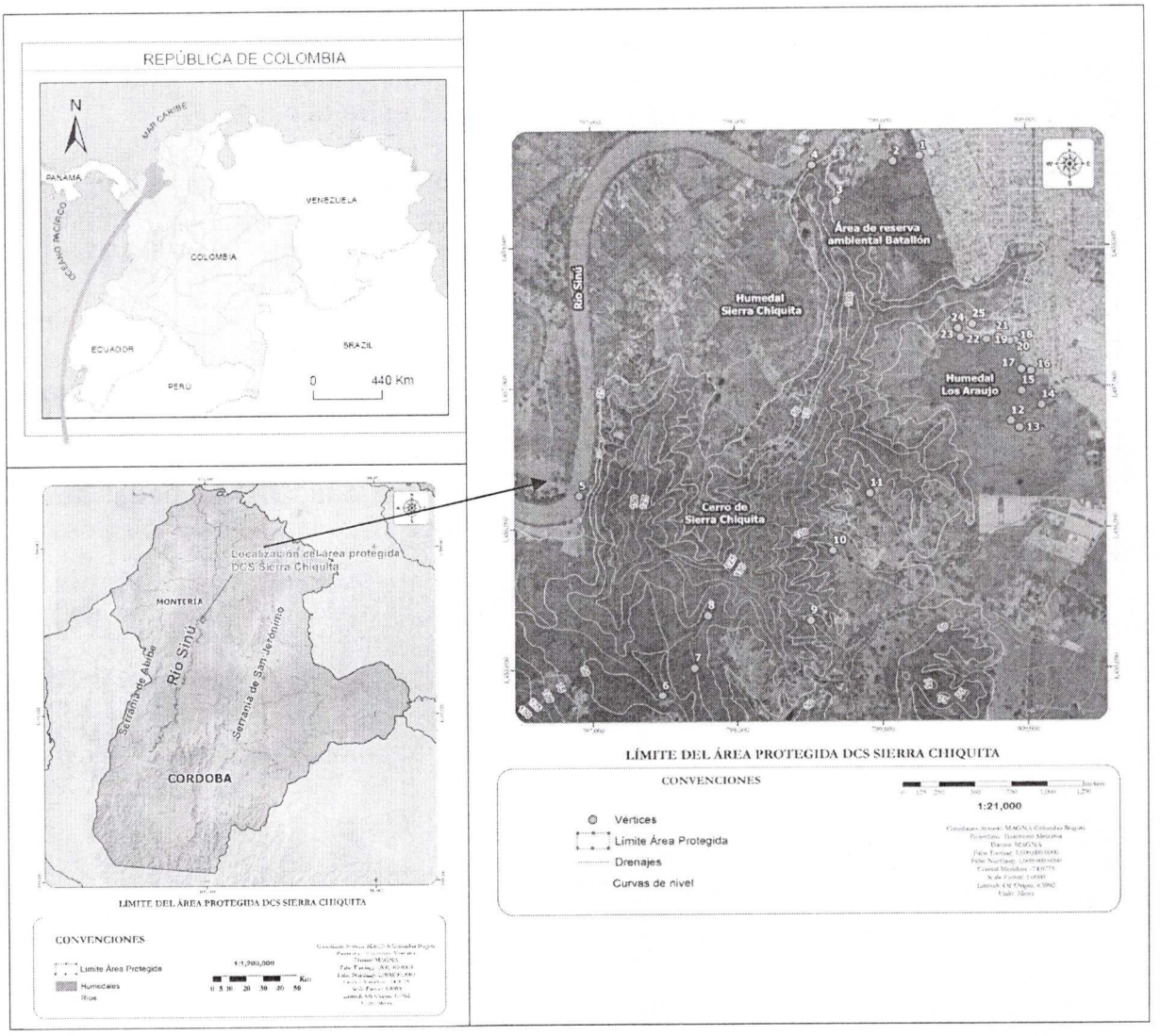


Figura 2. Localización espacial y delimitación Sierra Chiquita y Humedales como área protegida

Parágrafo 1: El documento denominado "Documento técnico para la declaratoria y el plan de manejo de la zona de Sierra Chiquita y Humedales (Montería- Córdoba) como Área Protegida del Orden Regional-DCS", es el soporte técnico del presente acuerdo, por tanto, se adopta su plan de manejo y hace parte integral del presente acto administrativo, al igual que la cartografía anexa.

Artículo 2°. Aspectos Ecológicos e importancia del Ecosistema. Sierra Chiquita y Humedales, están conformados por el Bosque seco Tropical o también llamado Bosque denso Bajo del Zonobioma Seco Tropical del Caribe; y los humedales, constituyen un hábitat para especies silvestres entre ellas semiacuáticas, entre especies casi endémicas, amenazadas bajo alguna categoría de amenaza y aves migratorias. Su protección es necesaria, entre otras razones, debido a los bienes y servicios ambientales que presta a nivel local, y de región.

Dado que el ecosistema, abarca los humedales Sierra Chiquita, los Araujos y Brigada XI del municipio de Montería, los cuales, a través de la elevación de la cresta o cerro de bosque seco tropical, poseen una conectividad con el río Sinú por ende debe contextualizarse y entenderse como un solo complejo, ya que se trata del mismo sistema ecológico, de ahí la importancia de la declaratoria como Área Protegida Regional

- **FAUNA**

En Sierra Chiquita y Humedales se registran un total de 216 especies de fauna, distribuidas dentro de los diferentes grupos principales así:

Tabla 2. Fauna Presente en Sierra Chiquita y Humedales

Biodiversidad de Fauna			
Especies	**Córdoba**	**Sierra Chiquita y Humedales**	
	Nº	**Nº**	**%**
Aves	415	148	36
Reptiles	88	13	15
Mamífero	77	18	23
peces	68	12	17
Anfibios	71	25	37
Total	**651**	**216**	**30**

Para Sierra Chiquita y Humedales se registran 5 especies de aves migratorias. La única ave casi endémica registrada es el Chavarrí – *Chauna chavarría.*

Aves migratorias:

- *Actitis macularius*- Andarríos Maculado
- *Tringa flavipes*- patigualdo chico
- *Calidris pusilla* - correlimos
- *Tyrannus tyrannus*- Tirano viajero
- Contopus cooperi - pibí boreal

Para el caso los mamíferos, especies como *Saguinus oedipus*– titi cabeciblanco, *Cebus capucinus* – mono cariblanco y *Alouatta seniculus*– aulladro rojo, fueron representativas, de las cuales, *Saguinus oedipus* se encuentra en peligro crítico, así como *Lontra longicaudis* – nutria de río

Tabla3. Mamíferos con algún grado de amenaza Sierra Chiquita y humedales según criterios de la Resolución 1912 de 2017, UICN

Especie	Res. 1912/17	UICN
Saguinus oedipus	CR	CR
Lontra longicaudis	VU	NT

- **COBERTURA**

El ecosistema Sierra Chiquita, está representado por 208 individuos vegetales, agrupados en 33 familias, 72 géneros y 81 especies botánicas.Se identificaron 12 tipos de coberturas, de las cueles la más representativa es el bosque denso, compuesta por árboles de gran porte, generando sombra, hábitat y nichos a diversos números de organismos.

Tabla 4. Categorías de cobertura actual de la tierra presentes en Sierra Chiquita y Humedales

Cobertura	Área (hectáreas ha)
Bosque de galería y/o ripario	6,777
Bosque denso	89,208
Cuerpos de agua artificiales	4,596
Cultivos permanentes herbáceos	11,101
Mosaico de pastos con espacios naturales	23,185
Mosaico de pastos y cultivos	53,150
Pastos arbolados	91,012

Cobertura	Área (hectáreas ha)
Pastos enmalezados	92,067
Pastos limpios	125,952
Tejido urbano discontinuo	31,522
Vegetación secundaria o en transición	166,042
Zonas pantanosas	68,341
TOTAL	**763,4**

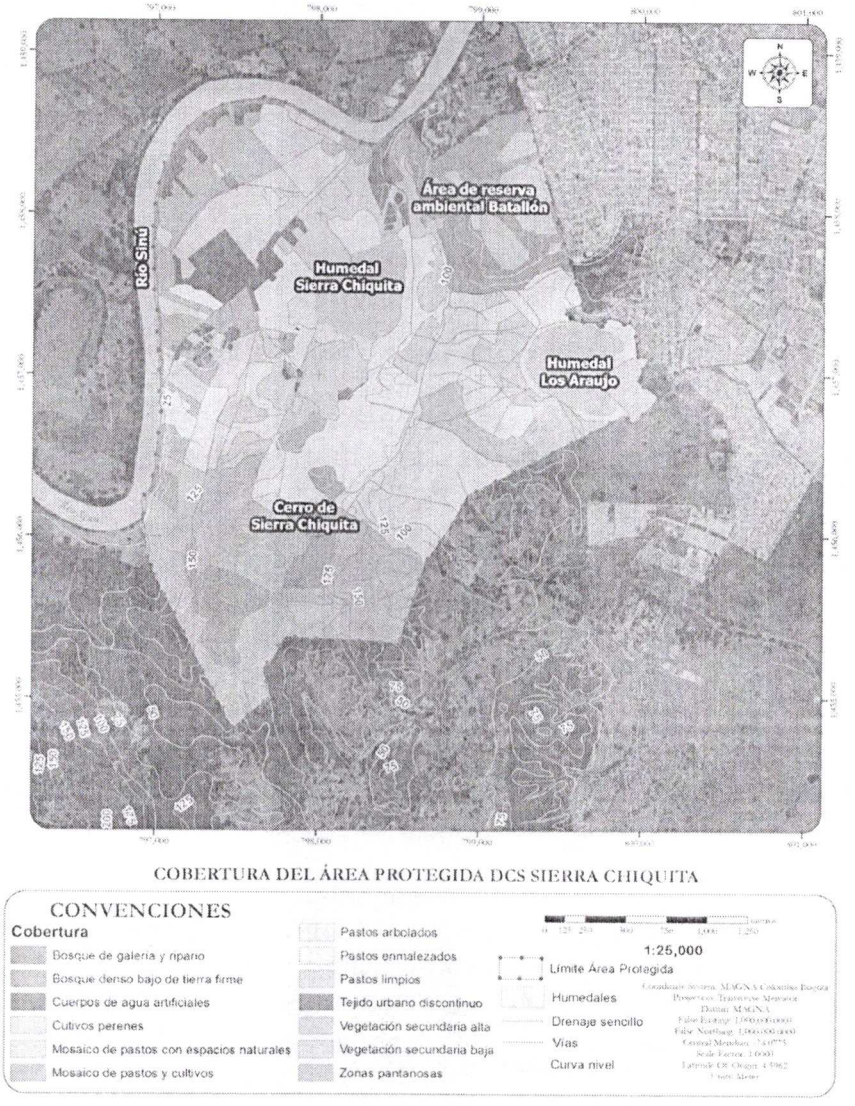


Figura 3. Mapa de cobertura Sierra Chiquita y Humedales

La heterogeneidad topográfica y el impacto antrópico presentado en la localidad de Sierra Chiquita, permitió registrar diferentes coberturas de interés por su riqueza y abundancia de taxones vegetales, generando un perfil esquemático general del área (figura 3). Dentro de las más importantes se destacó la cobertura Bosque secundario bajo, obteniendo los mayores valores en cuanto al número de individuos y especies (87 y 33), seguida de Pastos arbolados (62 y 29) y Bosque de galería (42 y 28).

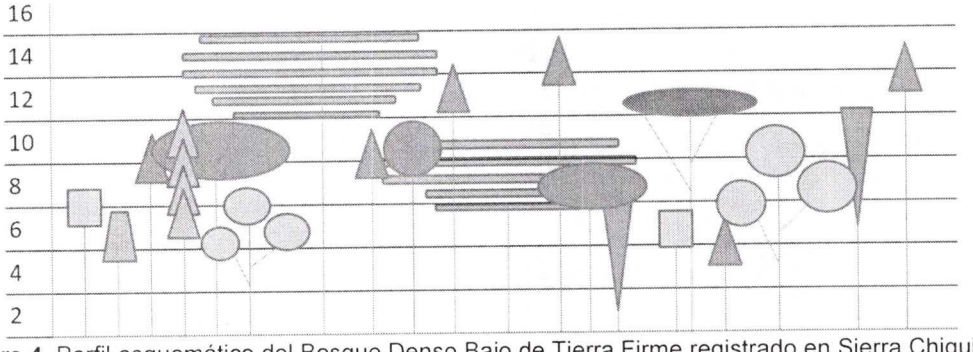


Figura 4. Perfil esquemático del Bosque Denso Bajo de Tierra Firme registrado en Sierra Chiquita y Humedales, departamento de Córdoba.

A nivel local las coberturas evidencian características de ecosistemas alterados y con algunas especies vegetales que han sobrevivido a rangos amplios de presiones y perturbación local. Por consiguiente, algunos ejemplares como *Anacardium excelsum, Spondias mombin, Pithecellobium lanceolatum* entre otros, conforman el grupo vegetal particular asociado al ***Bosque de Galería***, los cuales han podido establecerse en las condiciones locales cambiantes. De otra parte, en las coberturas ***Pastos Arbolados y Bosque Secundario Bajo***, se muestran algunas especies compartidas como: *Bromelia* cf. *karatas, Lonchocarpus* sp, *Myrospermum frutescens, Guazuma ulmifolia y Bactris guineensis.* Finalmente se registró en la cobertura ***Tejido Urbano Discontinuo,*** taxones florísticos de importancia como *Rauvolfia tetraphylla, Crateva tapia, Ceiba pentandra, Laetia americana* y *Sapindus saponaria.*

En Sierra Chiquita se registraron 9 especies de flora nativa bajo algún grado de amenaza nacional y local, donde *Cedrela odorata* "cedro" (Meliaceae) y *Bulnesia arborea* "guayacan de bola" (Zygophyllaceae), presentaron el mayor riesgo, categorizándolas como en peligro "EN" (tabla 5), el resto de especies fueron registradas como vulnerables "VU" y casi amenazada "NT".

Tabla5. CFlora amenazada registrada en la localidad de Sierra Chiquita. NT=Casi amenazada, VU=Vulnerable, EN=En peligro, LC=Preocupación menor, CR=Peligro crítico. Categoría Nacional Libros rojos (Galeano y Bernal. 200: Cárdenas y Salinas, 2007). Categoría Local (Rangel-Ch, 2010, 2012).

Familia	Especie	Categoría Nacional	Categoría Local
Anacardiaceae	*Anacardium excelsum* (Bertero & Balb. ex Kunth) Skeels	NT	VU
	Astronium graveolens Jacq.		NT
Bignoniaceae	*Tabebuia rosea* (Bertol.) Bertero ex A.DC.		NT
Burseraceae	*Protium heptaphyllum* (Aubl.) Marchand		NT
Lecythidaceae	*Lecythis minor* Jacq.		NT
Malvaceae	*Pachira quinata* (Jacq.) W.S.Alverson	VU	
Meliaceae	*Cedrela odorata L.*	EN	
Moraceae	*Brosimum guianense* (Aubl.) Huber ex Ducke		VU
Zygophyllaceae	Bulnesia arborea (Jacq.) Engl.	EN	

Artículo 3°. Denominación, zonificación y plan de manejo ambiental. A partir de la vigencia del presente Acuerdo, el área protegida declarada en el artículo 1° del mismo se conocerá con el nombre de Distrito de Conservación Sierra Chiquita y Humedales. Su delimitación, zonificación y Plan de Manejo Ambiental están soportados en el estudio: DOCUMENTO TÉCNICO PARA LA DECLARATORIA Y EL PLAN DE MANEJO DE LA ZONA DE SIERRA CHIQUITA Y HUMEDALES (MONTERÍA- CÓRDOBA) COMO ÁREA PROTEGIDA DEL ORDEN REGIONAL-DCS, el cual fue elaborado por la Fundación Herencia Ambiental Caribe, la FAO y la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge.

Parágrafo Primero. Con los resultados obtenidos en las fases previas y los lineamientos establecidos en el Decreto 2372 de 2010, se identificaron y establecieron las zonas de manejo en el Distrito de Conservación de Suelos de Sierra Chiquita y Humedales, que son los siguientes:

1. Zona de Preservación

Espacio intangible con manejo dirigido a evitar su transformación por la actividad humana.

2. Zona de restauración

Espacio dirigido al restablecimiento parcial o total a un estado anterior de la diversidad biológica (composición, estructura y función). Esta puede ser natural o asistida y dependerá de los niveles de degradación encontrados en el diagnóstico, razón por la cual también es de carácter transitorio una vez logrados los niveles deseados de conformidad con el escenario tazado como meta.

3. Zona de uso sostenible

Espacios para adelantar actividades productivas compatibles con el objetivo de conservación del área.

- **Subzona para el desarrollo**. Espacios donde se permiten actividades controladas agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales, habitacionales, y otros proyectos de desarrollo, bajo esquema compatible con los objetivos de conservación.

5. Zona Amortiguadora

Lazona amortiguadora que según el artículo 31 del Decreto 2372 del 2010 se define como:

"*La superficie de territorio circunvecina y colindante a las áreas protegidas que permita mitigar los impactos negativos que las acciones humanas puedan causar sobre dichas áreas. Según Paredes (2014), el ordenamiento territorial que se adopte por los municipios para estas zonas deberá orientarse a atenuar y prevenir las perturbaciones sobre las áreas protegidas, contribuir a subsanar alteraciones que se presenten por efecto de las presiones en dichas áreas, armonizar la ocupación y transformación del territorio con los objetivos de conservación de las áreas protegidas y aportar a la conservación de los elementos biofísicos, los elementos y valores culturales, los servicios ambientales y los procesos ecológicos relacionados con las áreas protegidas*".

Para el caso del ecosistema, Sierra Chiquita y Humedales, no se define zona amortiguadora, considerando su ubicación, ya que por el occidente colinda con río Sinú y por el sur colinda con la zona urbana y área de expansión urbana del municipio de Montería.

El ecosistema, abarca el humedal Sierra Chiquita, los Araujos y Brigada XI del municipio de Montería, los cuales, a través de la elevación de la cresta o cerro de bosque seco tropical, poseen una conectividad con el río Sinú por ende debe

contextualizarse y entenderse como un solo complejo, ya que se trata del mismo sistema ecológico, de ahí la importancia de la declaratoria como Área Protegida Regional.

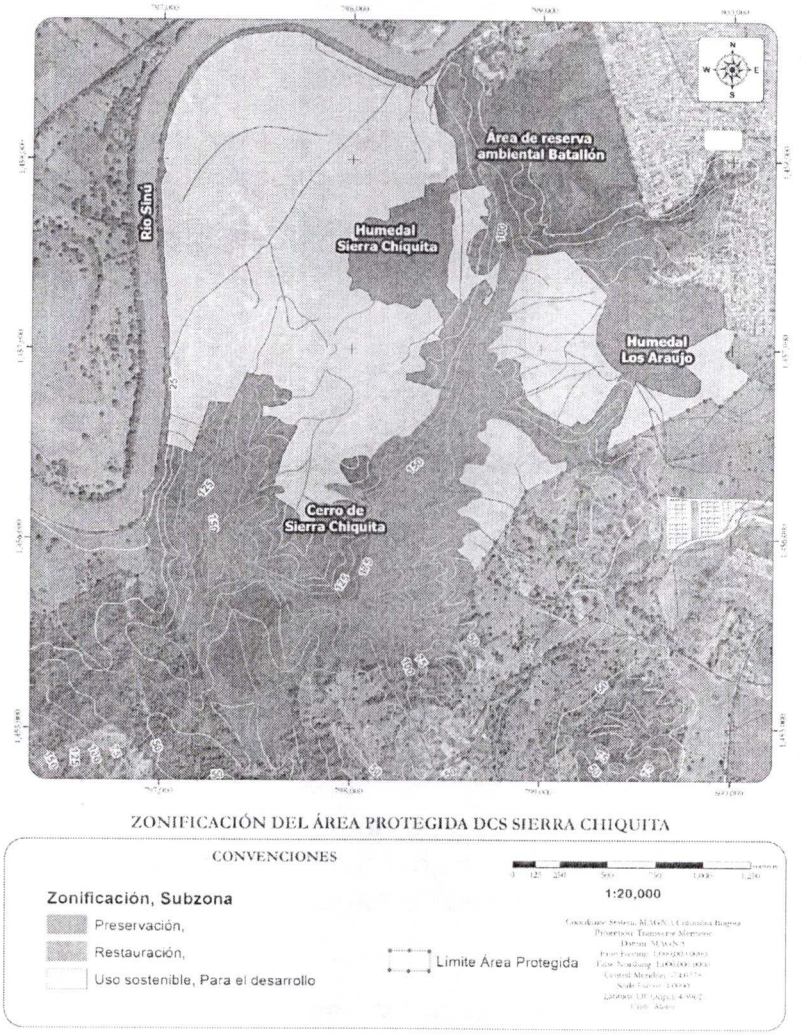


Figura 5. Mapa de zonificación Sierra Chiquita y Humedales

Parágrafo Segundo: Especificaciones de la zonificación

Tabla 6. Hectáreas y Porcentajes de las Categorías de Zonificación

Categorías		Hectáreas (ha)	Porcentaje (%)
Zona de Preservación	Cobertura natural	98,0	13
Zona de Restauración	Comprende los humedales junto con sus rondas, y los corredores biológicos para interconectar los parches naturales remanentes	315,6	41
Uso sostenible con fines para el desarrollo sostenible	Zonas intervenidas y de manejo	349.8	46
Total		763,41	100

Artículo 4°. Definición de los usos y actividades permitidas: Las actividades y usos que está permitido, complementario, restringido y prohibido para el Distrito de Conservación de Suelos de Sierra Chiquita y Humedales se describe en la siguiente tabla:

Usos de preservación: Comprenden todas aquellas actividades de protección,regulación, ordenamiento y control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento delos atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando almáximo la intervención humana y sus efectos.

Usos de restauración: Comprenden todas las actividades de recuperación yrehabilitación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplantede especies y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar losatributos de la biodiversidad.

De uso sostenible: Comprenden todas las actividades agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales, habitacionales, y otros proyectos de desarrollo, bajo esquema compatible con los objetivos de conservación.

Parágrafo 1. Los usos y actividades permitidas en el área protegida que integra el SINAP, se podrán realizar siempre y cuando no alteren laestructura, composición y función de la biodiversidad característicos de cadacategoría y no contradigan sus objetivos de conservación.

Parágrafo 2. En las distintas áreas protegidas que integran el SINAP se prohíben todos los usos y actividades que no estén contemplados como permitidos para la respectiva categoría.

Artículo 5°. Plan de Acción: La meta principal del Distrito de Conservación de Suelos (DCS), es someter a Sierra Chiquita y Humedales a un manejo especial orientado a la recuperación de suelos alterados o degradados, la prevención de fenómenos que causen alteración o degradación en áreas especialmente vulnerables por sus condiciones físicas o climáticas o por la clase de utilidad que en ellas se desarrolla. En ese sentido el plan de manejo propone estrategias, programas y proyectos, paraalcanzar los objetivos de conservación, recuperación y uso sostenible.

En relación a la ejecución de dichos programas y proyectos, está propuesto para una ejecución de 5años, con acciones a corto, mediano y largo plazo, los cuales se detallan en el plan de manejo.

Por lo anterior, el plan de acción que se contempla en el plan de manejo de Sierra Chiquita y Humedales está conformado por seis programas y diecinueve proyectos, los cuales se describe en la siguiente tabla:

Tabla 7. Programas y proyectos referentes al plan de acción de Sierra Chiquita y Humedales

SINTESIS DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS
COMPONENTE BIOLÓGICO
PROGRAMA 1. SEGUIMIENTO, MONITOREO E INVESTIGACIÓN
Proyecto 1. Monitoreo de Bosque relictual y especies amenazadas
Proyecto 2. Alertas tempranas para mitigación de riesgo
PROGRAMA 2. RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL AP
Proyecto 3. Investigación básica en aspectos ecológicos de los OdC
Proyecto 4. Conectividad para la funcionalidad de Sierra Chiquita
Proyecto 5. Restauración de áreas degradadas y ampliación de las relictuales de bosque denso y de galería
Proyecto 6. Rehabilitacion hidrológica
Proyecto 7. Cosecha de macrófitos acuáticos
PROGRAMA 3. ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO
Proyecto 8. Determinación de faja paralela- Ronda hidráulica y definición de corredores
Proyecto 9. Reubicación población en riesgo (Caño Pablo VI y Cerro Sierra Chiquita)

SINTESIS DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS
COMPONENTE SOCIAL
PROGRAMA 4. CONSTRUCCIÓN DE UNA CULTURA AMBIENTAL ENTORNO AL DCS DE LOS HUMEDALES DE SIERRA CHIQUITA, LOS ARAUJOS Y BRIGADA XI
Proyecto10. Educación Ambiental
Proyecto 11. Comunicación Ambiental
Proyecto 12. Empoderamiento comunitario
Proyecto 13. Guardaparques Comunitarios
COMPONENTE ECONOMICO
PROGRAMA 5. IMPLEMENTACIÓN DE PRÁCTICAS PRODUCTIVAS SOSTENIBLES A TRAVÉS DEL FORTALECIMIENTO ORGANIZACIONAL DE LAS COMUNIDADES.
Proyecto 14. Establecimiento de arreglos agroforestales y montaje de sistemas silvopastoriles
Proyecto 15. Capacitación de las comunidades para crear una organización comunitaria productiva
Proyecto 16. Ecoturismo como alternativa económica y de conservación
COMPONENTE PREDIAL
PROGRAMA 6. RESTITUCIÓN DE LOS HUMEDALES Y SANEAMIENTO PREDIAL
Proyecto 17. Ordenamiento habitacional rural
Proyecto 18. Estudio económico de tenencia de la propiedad
Proyecto 19. Compra de predios

Artículo 6°. Propósitos de conservación. Como propósitos de conservación del Distrito de Conservación de Suelos de Sierra Chiquita y Humedales se adoptan los siguientes:

- **Objetivos de Conservación:**

Objetivos de conservación del SINAP (Decreto 2372 de 2010) aplicables a Sierra Chiquita

Preservar y restaurar la condición natural de espacios que representen los ecosistemas del país o combinaciones características de ellos

Proveer espacios naturales o aquellos en proceso de restablecimiento de su estado natural, aptos para el deleite, la recreación, la educación, el mejoramiento de la calidad ambiental y la valoración social de la naturaleza

Objetivo general de conservación: Conservar el Sistema de humedales de Sierra Chiquita privilegiando la interconexión ecosistémica entre bosque seco –

planicie aluvial y cauce fluvial sinuano, a partir del ordenamiento ambiental, la restauración ecológica y la reconversión de las actividades productivas rurales.

Objetivosespecíficos de conservación

- Contribuir al restablecimiento de la composición de especies típicas y singulares de sistemas de humedal y bosque seco tropical en la zona de Sierra Chiquita.
- Propender por el aumento del área de los ecosistemas naturales relictuales presentes y el mejoramiento de los servicios ecosistémicos, a partir de ejercicios de restauración ecológica.
- Promover la conectividad de los diferentes sistemas internos en el área propuesta de Sierra Chiquita a partir de la implementación de corredores ecológicos que garanticen la funcionalidad
- Generar procesos de reconversión productiva que mejoren la sostenibilidad de las comunidades locales y el mejoramiento de la funcionalidad del sistema.
- Garantizar la permanencia y viabilidad de las poblaciones de especies amenazadas - Objetos de Conservación (OdC)
- Incentivar la recuperación de la ronda hídrica del río Sinú para que cumpla con su función ecosistémica y recreativa y reconectar con el sistema Sierra Chiquita

Valores Objeto de Conservación:

- **Objetos de conservación**

Dentro de los criterios biológicos para la declaratoria de Sierra Chiquita y Humedales como área protegida se encuentran los objetos de conservación (Odc) estos e aplican en dos escalas: Los de filtro grueso y los de filtro fino.

- **Odc de filtro grueso:** Están conformados por el **Bosque seco Tropical** o también llamado **Bosque denso Bajo del Zonobioma Seco Tropical del Caribe**; y los **humedales**

- **Odc de filtro fino:** Para el enfoque de filtro fino se priorizaron 2 especies; un ave y un mamífero:

  Mono Titi - *Saguinus oedipus*
  Chavarí - *Chauna chavarria*

Artículo 7° Uso del suelo. Los predios situados dentro de la delimitación de Sierra Chiquita y Humedales, deben ser usados bajo un régimen especial, de conformidad con los objetivos de restauración, uso sostenible, preservación, conocimiento y disfrute definidos en este Acuerdo y se incluyen los enunciados a continuación:

- ✓ Los baldíos y los inmuebles adquiridos por las entidades públicas para la preservación de los recursos hídricos y la biodiversidad, y los que adquieran en lo sucesivo, a título gratuito u oneroso, con el mismo propósito.
- ✓ Los predios que adquiera el municipio y el departamento en cumplimiento del mandato.
- ✓ Los predios municipales donde se ubique el Distrito de Conservación de Suelos de Sierra Chiquita y Humedales
- ✓ Los predios o sectores de los predios, de propiedad privada ubicados dentro de la delimitación del ecosistema. Los propietarios podrán, de manera voluntaria, someterlos bajo la figura de Reserva Natural de la Sociedad Civil, de conformidad con lo previsto en la Ley 99 de 1993 (artículo 109) y el Decreto 2372 de 2012.
- ✓ Las rondas de los arroyos y cuerpos de agua.

Parágrafo primero. Que dentro de la zona delimitada como predios que pertenecen o tienen zona de influencia dentro de la delimitación de Área de Sierra Chiquita y Humedales, se encontraron y analizaron en total 179 predios catalogados e inscritos con matrículas catastrales, que suman más de 1488 hectáreas, figura 6.

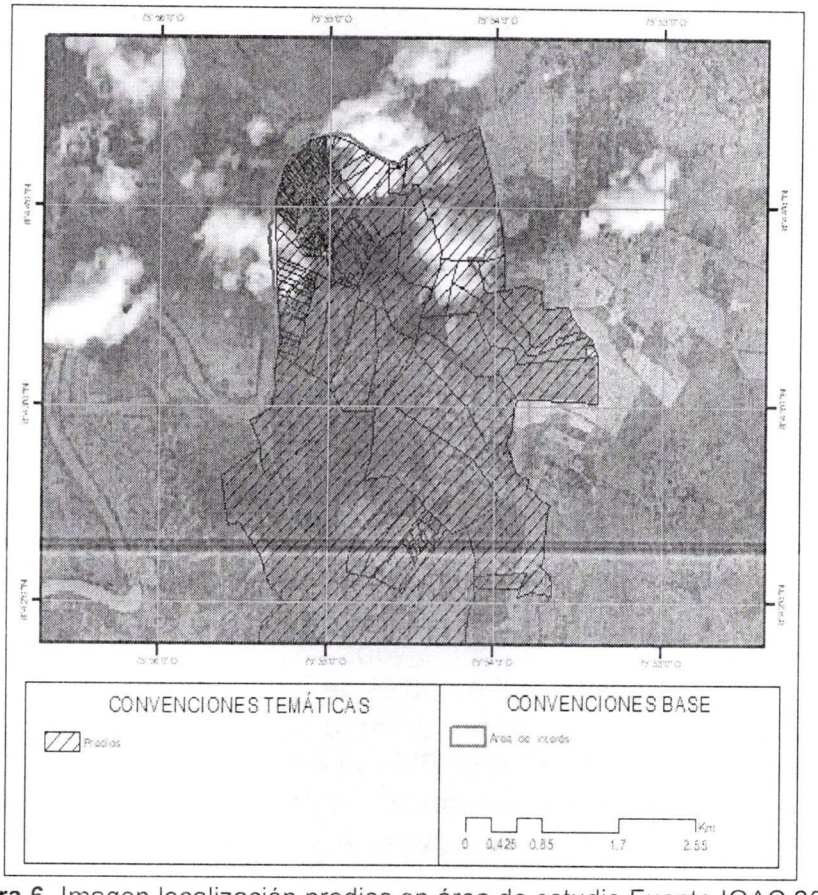


Figura 6. Imagen localización predios en área de estudio.Fuente IGAC 2017.

De los 179 predios identificados, cerca del 60% (108 predios) se encuentran en un rango de área inferior a 1 ha, el 19% (34 predios) se encuentran en el rango de 1 a 3 ha, el 8% (14 predios) se encuentra en un rango de 3 a 10 ha, el 8% (14 predios) se encuentran en un rango de 10 a 30 ha y el 5% de los predios (9 predios) son mayores a 30 ha. El detalle por rangos de área se encuentra en la tabla 8. Lo anterior señala que la mayoría de los predios identificados en el área de estudio se pueden catalogar en pequeña y mediana propiedad.

Tabla 8. Rangos de las áreas de los predios en el área de estudio.

Intervalos (Has)	No Predios
0 - 0.5	64
0,5 - 1	44

Intervalos (Has)	No Predios
1 - 3	34
3 - 5	6
5 - 10	8
10 - 20	7
20 - 30	7
30 - 50	2
50 -100	5
100 - 200	1
Mayor a 200	1
Total	**179**

Sobre los predios hace referencia al área de los predios que se encuentra total o parcialmente en el globo de estudio. En este sentido de los 179 predios identificados:

- 146 predios se encuentran contenidos totalmente dentro del área de estudio y representan cerca de 328 ha (43% del área de estudio).
- 33 predios identificados tienen un área parcial dentro del área de estudio y representan cerca de 431 ha (56% del área).
- Los predios que se encuentran contenidos totalmente dentro del área de estudio corresponden en su mayoría a pequeña y mediana propiedad

La relación de propiedad al interior de la propuesta del área protegida localiza del total de los 179 predios, 1 predio en donde se localiza el batallón del Ejército Nacional Brigada No 11 con un área de 97 hectáreas, lo que representa aproximadamente el 12% del total del área protegida.

Tabla 9. Lista de predios en la zona de estudio

Id	Código	Area Calculada Ha
1	23001000100010116000	92,09
2	23001000100240055000	494,24
3	23001000100011176000	2,02
4	23001000100240187000	10,28
5	23001000100240169000	20,27
6	23001000100040043000	123,85
7	23001000100040108000	7,02

REPUBLICA DE COLOMBIA

CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LOS VALLES DEL SINÚ Y DEL SAN JORGE-CVS

ACUERDO DE CONSEJO DIRECTIVO No. 440

Por el cual se declara el Distrito de Conservación de Suelos Sierra Chiquita y Humedales y se dictan normas para su administración y manejo sostenible.

Id	Código	Area Calculada Ha
8	23001000100040040000	89,22
9	23001000100040042000	50,80
10	23001000100010030000	70,32
11	23001000100240175000	57,38
12	23001000100010007000	22,14
13	23001000100011360000	25,03
14	23001000100011053000	7,69
15	23001000100010772000	11,19
16	23001000100010772000	27,07
17	23001000100010773000	1,13
18	23001000100011361000	2,01
19	23001000100010015000	22,16
20	23001000100010054000	16,01
21	23001000100010140000	30,71
22	23001000100011029000	4,89
23	23001000100011169000	0,79
24	23001000100010152000	17,81
25	23001000100010153000	23,28
26	23001000100010008000	34,70
27	23001000100011333000	0,23
28	23001000100010285000	0,20
29	23001000100011341000	0,16
30	23001000100010009000	25,21
31	23001000100010010000	17,45
32	23001000100011178000	1,55
33	23001000100011208000	1,14
34	23001000100011208000	0,57
35	23001000100010238000	0,33
36	23001000100011207000	0,23
37	23001000100011040000	0,43
38	23001000100011049000	0,97
39	23001000100011043000	0,39
40	23001000100011039000	0,29
41	23001000100011038000	0,22

REPUBLICA DE COLOMBIA

CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LOS VALLES DEL SINÚ Y DEL SAN JORGE-CVS

ACUERDO DE CONSEJO DIRECTIVO No. 440

Por el cual se declara el Distrito de Conservación de Suelos Sierra Chiquita y Humedales y se dictan normas para su administración y manejo sostenible.

Id	Código	Area Calculada Ha
42	23001000100011038000	0,15
43	23001000100011037000	0,12
44	23001000100011046000	0,97
46	23001000100010004000	7,19
50	23001000100010012000	10,87
51	23001000100011204000	0,41
52	23001000100011192000	0,11
53	23001000100011193000	0,10
54	23001000100011194000	0,09
55	23001000100011195000	0,10
56	23001000100011196000	0,11
57	23001000100011200000	0,18
58	23001000100011199000	0,09
59	23001000100011198000	0,12
60	23001000100011201000	0,12
61	23001000100011202000	0,13
62	23001000100011197000	0,10
63	23001000100010006000	0,57
64	23001000100011041000	0,32
65	23001000100011042000	0,31
66	23001000100011044000	0,34
67	23001000100011203000	0,20
68	23001000100011047000	0,50
69	23001000100010780000	2,75
70	23001000100010304000	9,54
71	23001000100010305000	4,00
72	23001000100010151000	7,33
73	23001000100010792000	1,17
74	23001000100011033000	1,24
75	23001000100011205000	0,12
77	23001000100011059000	0,09
78	23001000100011058000	0,81
79	23001000100010791000	0,81
80	23001000100011031000	3,51