

**UNA MIRADA GEOGRÁFICA DE LOS CAMBIOS REALIZADOS EN LAS ÁREAS DE
ACTIVIDAD, TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ACTUACIONES Y PROYECTOS
DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ADOPTADO POR EL MUNICIPIO
DE MONTERÍA EN EL AÑO 2021**

JOSÉ ANTONIO ÁVILA TUIRAN

**UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA
FACULTAD DE CIENCIA BÁSICAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA Y MEDIO AMBIENTE
MONTERÍA – CÓRDOBA**

2022

**UNA MIRADA GEOGRÁFICA DE LOS CAMBIOS REALIZADOS EN LAS ÁREAS DE
ACTIVIDAD, TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ACTUACIONES Y PROYECTOS
DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ADOPTADO POR EL MUNICIPIO
DE MONTERÍA EN EL AÑO 2021**

JOSÉ ANTONIO ÁVILA TUIRAN

**TRABAJO DE GRADO EN MODALIDAD DE PASANTÍA PARA OBTENER EL
TÍTULO DE GEÓGRAFO**

DIRECTOR: ARNULFO MANUEL GÓMEZ RAMOS

**UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA
FACULTAD DE CIENCIA BÁSICAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA Y MEDIO AMBIENTE
MONTERÍA – COLOMBIA**

2022

Agradecimientos

Agradezco al creador por el don de la vida, y por permitirme continuar con mis metas académicas y personales.

A la universidad de Córdoba por abrirme sus puertas y permitirme realizar mis estudios de pregrado, y a todo el Departamento de Geografía y Medio Ambiente por el apoyo brindado y por sus docentes de buena calidad humana; así como a bienestar universitario por su programa de casas universitarias, el cual fue de gran ayuda para el desarrollo de mis estudios.

A mis padres y familiares por el apoyo emocional y económico brindado, principalmente a Arneida Ávila Milanés.

A todos, los amigos y conocidos que de una u otra forma apoyaron y aportaron para mi crecimiento académico, profesional e intelectual.

Tabla de contenido

Resumen	7
Introducción	8
Capítulo I.....	10
Propuesta de Investigación.....	10
1.1 Descripción y formulación del problema	10
1.2 Objetivos.....	12
1.2.1 Objetivo General	12
1.2.2 Objetivos Específicos	12
1.3 Localización del área de estudio.....	12
1.4 Justificación	14
1.5 Marco teórico.....	15
1.5.1 Antecedentes	15
1.5.2 Bases conceptuales	18
1.5.3 Bases teóricas	21
1.6 Metodología.....	23
1.6.1 Tipo y diseño de investigación.....	23
1.6.2 Fases de la investigación	23
Capitulo II	25
Diferenciación cartográfica y normativa del modelo de ocupación territorial planteado por las áreas de actividad del acuerdo 029 del 2010, en comparación con la adopción del POT del 2021.	25
Capitulo III	41
Similitudes y cambios en los usos de suelo y tratamientos urbanísticos propuestos por el acuerdo 029 y 003, en cuanto a la localización, distribución, determinantes y acciones para desarrollar predios con características especiales.	41
Capitulo IV	62
Cambios que generará el nuevo modelo de ocupación territorial, en cuanto a las actuaciones y proyectos que se desarrollaran en el área urbana integral con la implementación del nuevo POT.	62
Conclusiones	70
Recomendaciones.....	71
Referencias bibliograficas	72

Lista de Figuras

Figura 1: Localización del área de estudio	13
Figura 2: Uso del suelo según el pot del 2010	26
Figura 3: Áreas de actividad del pot de 2021	28
Figura 4: Área de actividad residencial, según el acuerdo 029 de 2010	32
Figura 5: Área de actividad residencial, según el acuerdo 003	32
Figura 6: Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el área de actividad central	34
Figura 7: Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el área de actividad ejes múltiples	35
Figura 8: Área de actividad dotacional del acuerdo 029	37
Figura 9: Área de actividad dotacional planteado por el acuerdo 003	37
Figura 10: Área de actividad urbana integral del acuerdo 029	38
Figura 11: Área de actividad urbana integral del acuerdo 003	38
Figura 12: Modelo de ocupación territorial planteado por el acuerdo 003	40
Figura 13: Tratamientos del acuerdo 029 de 2010	42
Figura 15: Distribución del tratamiento de consolidación, según el acuerdo 029	48
Figura 16: Distribución del tratamiento de consolidación, según el acuerdo 003	49
Figura 17: Distribución del tratamiento de desarrollo, según el acuerdo 029	52
Figura 18: Distribución del tratamiento de desarrollo, según el acuerdo 003	52
Figura 19: Distribución del tratamiento de mejoramiento integra, según acuerdo 029	55
Figura 20: Distribución del tratamiento de mejoramiento integral, según el acuerdo 003	56
Figura 21: Distribución del tratamiento de renovación urbana, según el acuerdo 029	58
Figura 22: Distribución del tratamiento de renovación urbana, según el acuerdo 003	58
Figura 23: Distribución del tratamiento de conservación, según el acuerdo 003	59
Figura 24: Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el tratamiento de conservación	60
Figura 25: Localización y distribución de las actuaciones y proyectos que se van a desarrollar con el acuerdo 003	67

Lista de Tablas

Tabla 1: Áreas de actividad en el sector urbano, según el acuerdo 029	25
Tabla 2: Definición de áreas de actividad	29
Tabla 3: Áreas de actividad planteadas por el acuerdo 003	30
Tabla 4: Ocupación de los tratamientos urbanísticos del acuerdo 029	41
Tabla 5: Ocupación del territorio de los tratamientos urbanísticos del acuerdo 003	44
Tabla 6: Tratamientos establecidos en el acuerdo 003 de 2021	46
Tabla 7: Edificabilidad en las modalidades del tratamiento de consolidación del acuerdo 003 ...	47
Tabla 8: Rangos de edificabilidad en el tratamiento de desarrollo, según el acuerdo 003	50
Tabla 9: Estado de avance de planes parciales a 2018.....	53
Tabla 10: Edificabilidad en las modalidades del tratamiento de mejoramiento integral, según el acuerdo 003	54
Tabla 11: Edificabilidad en las modalidades del tratamiento de renovación, según el acuerdo 003	57
Tabla 12: Descripción de las actuaciones urbanas integrales	62
Tabla 13: Actuaciones y proyectos a desarrollar, según el acuerdo 003.....	65
Tabla 14: Percepción de las actuaciones y proyectos que se implementaran con el acuerdo 003	68

Resumen

Se realizó un análisis espacial comparatorio de los usos del suelo de las áreas de actividad, tratamientos urbanísticos y actuaciones y proyectos que se propusieron en el Acuerdo 003 del Plan de Ordenamiento Territorial – POT del 2021, en comparación con las establecidas en el POT del 2010, teniendo en cuenta una escala urbana; así como la localización y distribución de los mismos, donde se encontró que el nuevo POT, posee más diferencias que similitudes, es más detallado, riguroso y propone un modelo de ciudad compacta con nuevas definiciones en usos y normas de edificabilidad las cuales cambian la dinámicas de crecimiento y densificación de la ciudad.

Palabras claves: Plan de Ordenamiento Territorial, Áreas de Actividad, Tratamientos Urbanísticos, Usos del suelo, Análisis Espacial, Territorio.

Summary

A comparative spatial analysis of the land uses of the areas of activity, urban treatments and actions and projects that were proposed in Agreement 003 of the Territorial Planning Plan - POT of 2021, in comparison with those established in the POT of 2010 was carried out. , considering an urban scale; as well as their location and distribution, where it was found that the new POT has more differences than similarities, is more detailed, rigorous and proposes a compact city model with new definitions in uses and building standards which change the dynamics growth and densification of the city.

Keywords: Territorial Ordering Plan, Areas of Activity, Urban Treatments, Land Use, Spatial Analysis, Territory.

Introducción

Los Planes de Ordenamiento Territorial – POT son la base de la estructura organizacional de los territorios, pues con ellos se logra autonomía municipal para la planificación y administración del suelo, acceso a recursos adicionales de financiación y cofinanciación por partes de las entidades del Estado, ejecución de proyectos y obras de infraestructura, acceso a subsidios para vivienda de interés social, uso equitativo y racional del suelo, preservación del patrimonio ecológico y cultural, prevención de desastres, ejecución de acciones urbanísticas eficientes, reparto equitativo de cargas y beneficios, así como el mejoramiento continuo de la calidad de vida de sus habitantes (Ministerio de vivienda, ciudad y territorio, 2016); es decir, ellos dictan las pautas de ocupación urbano-rural y son la carta magna que rigen las normas urbanísticas.

Su historia se remonta a finales del siglo XX, en la carta europea de ordenación del territorio de 1983, y bajo la influencia del enfoque europeo y del modelo norteamericano surgió el ordenamiento territorial en países de América Latina (Bielza, 2012) de hecho, según Pérez (2010) en 1989 en Colombia ya se había expedido un documento predecesor de los POT, pero es con la Constitución del 91 que se liberan espacios para temas relacionado con la ordenación del territorio, pues en ella se establece que los municipios son la unidad fundamental de la división política del país y asigna a los Concejos Municipales la función de reglamentar los usos del suelo. Tanto así, que en su desarrollo se han adoptado tres leyes fundamentales para orientar el desarrollo de los municipios.

La primera fue la Ley Orgánica 152 de 1994 que define el marco legal de la formulación de los Planes de Desarrollo Municipal, la segunda fue la Ley 388 de 1997(L388/97), que busca ordenar físicamente los territorios municipales y administrar el uso de suelo; y la tercera, la Ley Orgánica del Ordenamiento Territorial 1454 de 2011, con el fin de distribuir las competencias entre la Nación y las Entidades Territoriales, permitiendo nuevos esquemas de planificación y financiamiento en proyectos de interés municipal (Alcaldía de Bogotá, 2018). De hecho, la Ley 388 es la que regula las normas y actuaciones urbanísticas que dictan las determinaciones del POT, en los diferentes sectores del suelo urbano y de expansión urbana; y es la que orienta por medio de los POT a los funcionarios de control urbano de las alcaldías para conceder o denegar permisos de construcción, usos de suelo, entre otros.

Ahora bien, según el Instituto de Estudios Urbanos - IEU (2020) de los 1.103 municipios que conforman el país, solo 73 han implementado el POT; dentro de los cuales se encuentra la ciudad de Montería, quien llevo a cabo su primera adopción en el 2002. Sin embargo, con la nueva adopción del POT que hizo el municipio bajo el Acuerdo 003 del 2021, hay ciertos usos del suelo que se modificaron y cuyos cambios influyen de forma directa o indirecta en las actividades que en él se venían realizando.

Por ende, el presente trabajo analiza desde la geografía; específicamente desde el análisis espacial, los cambios realizados en el uso del suelo de las áreas de actividad, tratamientos urbanísticos, y las actuaciones y proyectos que abordara la adopción del Acuerdo 003 del POT, en una escala urbana, por medio de la localización, distribución y diferenciación cartográfica del nuevo modelo de ocupación territorial.

Para ello, se tienen en cuenta tres objetivos específicos, el primero, permite identificar por medio de la diferenciación cartográfica y normativa el modelo de ocupación territorial planteado por las áreas de actividad del acuerdo 029 del 2010, en comparación con la adopción del POT del 2021; El segundo, compara las similitudes y cambios en los usos de suelo de los tratamientos urbanísticos propuesto por el acuerdo 029 y 003, en cuanto a la localización, distribución, determinantes y acciones para desarrollar predios con características especiales; y el tercero analiza los cambios que generará el nuevo modelo de ocupación territorial, en cuanto a las actuaciones y proyectos que se desarrollarán en el área urbana integral con la implementación del nuevo POT.

Capítulo I

Propuesta de Investigación

1.1 Descripción y formulación del problema

Las ciudades son el hogar del 55% de la población mundial y según el Banco Mundial (2020) alrededor de 4200 millones de habitantes viven en las ciudades, es decir vivimos en un mundo urbanizado que seguirá en aumento, puesto que se cree que la población urbana se duplicará en el 2050 y 7 de cada 10 personas vivirán en ciudades. Dado que estas ofrecen mejores oportunidades de empleo, mayor accesibilidad a los servicios educativos, de salud, financieros, públicos, entre otros; tanto así, que más del 80% del Producto Interno Bruto – PIB mundial se genera en las ciudades.

En Colombia, el país está por encima del promedio mundial, según el Banco Mundial (2020), el 81% de la población habita en zonas urbanas y es una tendencia que se refleja en el resto del país, donde algunas ciudades sobresalen más que otras, tal es el caso de Bogotá con el 95%, Medellín con 98 %, y otras como Montería con un 79%. Ahora bien, esta situación plantea retos importantes para los actuales y futuros gobernantes de las ciudades y municipios del país, pues de sus decisiones dependerá la calidad de vida de sus conciudadanos. Es por ello, que desde finales de la década de los 90, en Colombia se dictaron las directrices bajo un instrumento técnico y normativo de planeación para llevar a cabo los procesos de ordenación del territorio con el fin de orientar y regular la utilización, transformación y ocupación del área urbano-rural, a través de los Planes de Ordenamiento Territorial – POT, establecidas en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

En el que se establecen los tratamientos urbanísticos como una de las normas para el uso y aprovechamiento del suelo urbano y de expansión urbana; definido como las determinaciones y obligaciones urbanísticas que se deben tener en los diferentes sectores de la ciudad, dada a las características físicas de cada zona y su asignación responde a una relación entre soportes urbanos, dinámica urbana y morfología, y su función frente al modelo de ocupación.

No obstante, en el municipio de Montería la primera generación del POT se desarrolló bajo el Acuerdo 018 de 2002 donde se dictaron las disposiciones y decretos para llevar a cabo la organización del territorio. El cual incluía las normas urbanísticas para usos y tratamientos, cuyo

objetivo era orientar la inversión pública y regular las intervenciones privadas en todos los predios de la ciudad de acuerdo con las funciones de cada zona (Alcaldía de Montería, 2002); para ello se delimitaron los respectivos tratamientos el de consolidación, desarrollo, mejoramiento integral y renovación urbana.

Pero en el 2010 bajo el Acuerdo 029, por el cual se revisó y ajustó el POT, se incluyeron algunas modificaciones o cambios en lo relacionado con la planeación de la ciudad, con la finalidad de promover el desarrollo sostenible del municipio e incentivar las empresas nacionales e internacionales para que invirtiesen en la ciudad, que en relación con las áreas de actividad buscaba armonizar el predio donde se encontraba Frigosinú en una renovación urbana de tipo redesarrollo en el largo plazo y el predio donde se encontraba Postobón en una consolidación urbanística a corto plazo; propuesta que si se hubiese llevado acabo, habría tenido un impacto positivo en las localidades cercanas, en lo referente a tráfico, generación de ruido, mal olores entre otros.

Pero una vez vencida su vigencia (del POT de 2010), se procedió a la realización o adopción de un nuevo POT bajo el Acuerdo 003 de 2021, enfocado en promover un modelo de ciudad compacta, así como la protección de los entornos residenciales de los impactos producidos por usos y actividades incompatibles, establecer definiciones en usos y normas de edificabilidad que reconozca las dinámicas de crecimiento y densificación de la ciudad, entre otras; ahora solo queda esperar si el nuevo POT se encargará de las nuevas realidades y desafíos de la ciudad monteriana.

Por consiguiente, resulta interesante conocer: ¿Cuál serán los cambios de localización y distribución espacial que se implementarán en los usos del suelo de las áreas de actividad, tratamientos urbanísticos y actuaciones y proyectos del nuevo modelo de ocupación territorial del POT del 2021?

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo General

Realizar un análisis espacial de los cambios realizados en los usos del suelo de las áreas de actividad, tratamientos urbanísticos y actuaciones y proyectos que abordara el acuerdo 003 del POT, en una escala urbana, por medio de la localización, distribución y diferenciación del nuevo modelo de ocupación territorial.

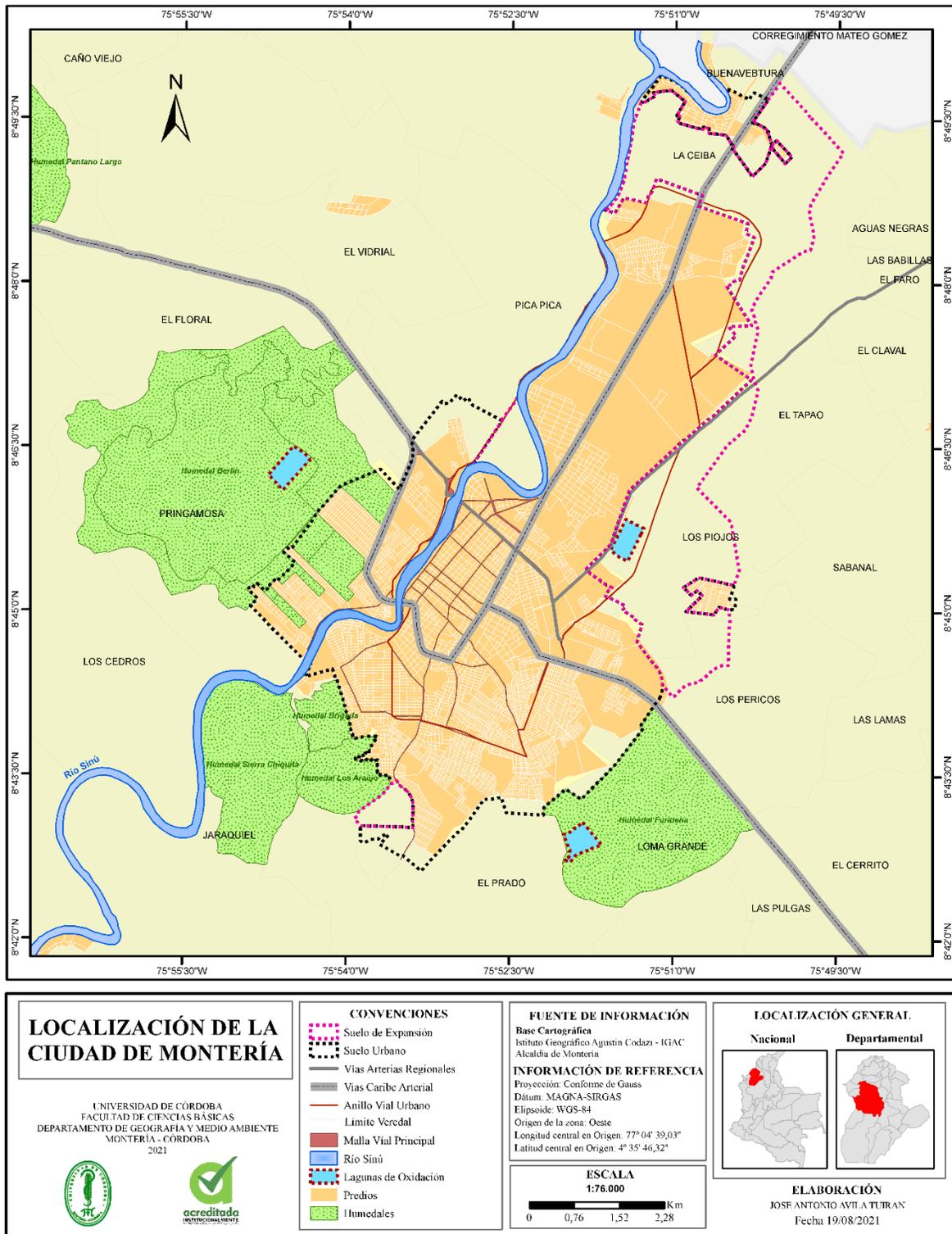
1.2.2 Objetivos Específicos

- Identificar por medio de la diferenciación cartográfica y normativa el modelo de ocupación territorial planteado por las áreas de actividad del acuerdo 029 del 2010, en comparación con la adopción del POT del 2021.
- Comparar las similitudes o cambios en los usos de suelo y tratamientos urbanísticos propuestos por el acuerdo 029 y 003, en cuanto a la localización, distribución, determinantes y acciones para desarrollar predios con características especiales.
- Analizar los cambios que generará el nuevo modelo de ocupación territorial, en cuanto a las actuaciones y proyectos que se desarrollaran en el área urbana integral con la implementación del nuevo POT.

1.3 Localización del área de estudio.

Montería es una ciudad intermedia localizada en la parte sur de la Costa Caribe colombiana, capital del departamento de Córdoba, ubicada a la rivera del Río Sinú, el cual lo divide en dos, margen derecha y la margen izquierda; sin embargo, para este trabajo nos centraremos en el casco urbano de la ciudad, el cual se evidencia en la Figura 1.

Figura 1: Localización del área de estudio



Fuente: Elaboración propia, con base en datos del IGAC y la Secretaria de planeación de Montería

1.4 Justificación

En la actualidad las ciudades son los centros principales de concentración de la población humana, es por ello, que si no se tienen medidas adecuadas en la organización del territorio, se generará desorden en los entornos urbano-rurales, puesto que no se tendrían normas que protegieran los recursos naturales, que regularan el crecimiento vertical y horizontal de las ciudades, los usos del suelo, la disposición de los residuos, etc.; lo cual agudizaría aún más los conflictos de usos de suelo, la inconformidad por la incompatibilidad de actividades económicas de alto impacto con zonas residenciales y aumentarían los problemas de movilidad y contaminación ambiental.

Es por ello, que en la Constitución del 91 se empieza a preocupar por la ordenación del territorio e incluye un apartado para estos temas, orientado por la Ley 388 de 97 a través del instrumento técnico y normativo de planeación POT, conformado por acciones políticas, administrativas y de planeación física, que orienta el desarrollo del territorio en el corto, mediano y largo plazo, así como, la regulación, utilización, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural (Ministerio de vivienda, ciudad y territorio, 2016) que en compañía de los Sistemas de Información Geográfica - SIG y las técnicas de análisis espacial buscan llevar a cabo una adecuada gestión de las urbes, en pro de contribuir al crecimiento sostenible, al aumento de la productividad y la innovación.

Por otra parte, la urbanización y su ritmo de crecimiento plantean desafíos para sus gobernantes, pues éstos buscarán satisfacer la demanda de viviendas asequibles, tratarán que los sistemas de transportes estén bien conectados, y que los diversos tipos de infraestructuras cuenten con sus respectivos servicios básicos. Así mismo, pretenderán hacer frente a los problemas sociales, ambientales, económicos y culturales internos de su localidad, es por ello, que en este proceso participan la mayoría de las ramas del saber; pero la geografía desempeña un rol fundamental en la planeación del territorio, puesto que está genera y predice los modelos que rigen el principio de la aglomeración, la accesibilidad, la interacción espacial, así mismo, analiza como la localización de ciertas actividades de comercio y servicios influyen en los costos del uso de suelo, en la localización de las viviendas entre otras; que a través de la espacialización y las representación cartográfica permite un análisis holístico del territorio.

Por consiguiente, el presente trabajo orientado desde los lineamientos de la geografía identifica por medio de la diferenciación cartográfica y normativa el modelo de ocupación territorial planteado por las áreas de actividad del acuerdo 029 del 2010, en comparación con la adopción del POT del 2021. Así mismo, compara las similitudes y cambios en los usos de suelo y tratamientos urbanísticos propuesto por el acuerdo 029 y 003, en cuanto a la localización, distribución, determinantes y acciones para desarrollar predios con características especiales; por último, analiza los cambios que generará el nuevo modelo de ocupación territorial, en cuanto a las actuaciones y proyectos que se desarrollarán en el área urbano integral con la implementación del POT/21. Lo cual será de gran utilidad para la ciudadanía, docentes, estudiantes, empresarios, etc., interesados en conocer el análisis hecho desde la geografía a la adopción del nuevo POT; incluso puede servir como documento de apoyo para la alcaldía o entes gubernamentales que deseen analizarlo desde esta perspectiva geográfica.

1.5 Marco teórico

1.5.1 Antecedentes

El ordenamiento del territorio es un elemento clave para la buena gestión de los recursos físicos, sociales, económicos, etc. de los municipios, pues con ellos se logra que estos puedan hacer frente a las dinámicas cambiantes que tiene la población y puedan ejercer control sobre las actividades que se desarrollan o están por desarrollarse en los territorios urbanos y rurales; por su singular importancia se creería que todo los países tendrían leyes de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, pero no es así. Pues según Instituto de Estudios Urbanos (2019) de los 33 países de Latinoamérica y el Caribe, solo 11 tienen leyes de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, las cuales varían en la forma de hacer frente a sus retos territoriales, por ejemplo Ecuador establecía que todos los gobiernos autónomos descentralizados, debían contar con dos planes, Plan de Desarrollo y Plan de Ordenamiento Territorial; no obstante o se optó por integrar ambos documentos en uno solo, denominado Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT.

En este sentido, se tiene en cuenta la investigación de Fernández & Cruz (2019) quienes en su trabajo “La experiencia de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonales en Ecuador” describen que, de acuerdo con la Constitución de 2008, el estado ecuatoriano se organiza en regiones (aún no conformadas), 24 provincias, 221 cantones y 8231 parroquias rurales. Así como en regímenes especiales de gobierno, los denominados distritos metropolitanos, que se conforman por la agrupación de cantones. Así mismo, los autores exponen una crítica de la experiencia planificadora; pues estas, no han sido satisfactoria en términos generales, porque solo algunos PDOT han destacado por la calidad de sus contenidos y por otra parte, la indefinición de la legislación respecto al procedimiento de articulación no ha posibilitado una adecuada vinculación de los distintos planes entre sí; así mismo destacan que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - LOOTUGS, supone un cambio de contenidos en la planificación que involucra específicamente a los cantones y distritos metropolitanos.

La importancia de este trabajo destaca en la revelación hecha en cuanto a las normas que rigen el territorio ecuatoriano, y la forma de como este aborda la organización de su territorio, donde se observa una perspectiva diferente a la implementada en Colombia, que, en vez de 2 planes de desarrollo y ordenamiento territorial, solo utiliza el Plan de Ordenamiento Territorial, bajo la Ley 388 de 1997.

Por otra parte, se tiene en cuenta el trabajo de Caballero y Delgado (2017), quienes en su estudio “Hacia el ordenamiento territorial en espacios fronterizos: una aproximación a partir del caso de la triple frontera entre el Perú, Brasil y Bolivia” muestran un caso especial, ya que en el ordenamiento territorial cada estado tiene sus políticas las cuales, no siempre coinciden con los países vecinos. Sin embargo, los autores realizaron una revisión bibliográfica del marco normativo en materia de ordenamiento territorial y de los acuerdos y tratados de integración transfronterizos, así, como trabajo de campo entre los años 2012 y 2014, donde concluyeron que esta zona fronteriza de Iñapari, Assis Brasil y Bolpebra debe recibir un tratamiento especial e integrador. Por lo que sugirieron que la gestión de esta zona debía estar orientada a la integración y simplificación de la normativa en ordenamiento territorial de los tres países en cuestión y a la formación de comisiones técnicas y supervisoras, por tratarse de un proceso primerizo.

En este trabajo se muestra, que independientemente de las fronteras normativas y políticas que tienen los estados, es posible llegar a acuerdos políticos en pro de desarrollar lugares que están en

zonas fronterizas, a través de tratamientos especiales de integración que permitan desempeñar las dinámicas sociales, económicas, políticas y culturales de estos entornos.

Ahora bien, como referentes a estudios llevado a cabo en Colombia, se destacan el trabajo de Rincón y Bravo (2020) quienes en su investigación “Una mirada crítica al modelo de ocupación planteado por el Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio” describen los cambios en los modelos de ocupación de la ciudad de Villavicencio y su preocupación por los cambios estructurales que se generarán en el territorio al pasar de un modelo de ocupación monocéntrico a uno policéntrico, para ello evaluaron el cambio del modelo de ocupación, la valoración y el reconocimiento de elementos que modifican la estructura urbana de Villavicencio, a partir de la revisión documental del Acuerdo 287 de 2015 y sus documentos técnicos de soporte.

La importancia de este estudio se basa en la descripción de algunos de los problemas comunes que tienen los municipios y sus cabeceras a la hora de adoptar los POT, pues estos, aunque buscan resolver algunos problemas de las urbes y generar opciones de desarrollo para los municipios, terminan generando nuevos problemas en una estructura urbana que día a día se vuelve más compleja y cambiante.

De igual forma, Cárdenas, Rivero y Sánchez (2016) en su investigación “propuesta de actualización y delimitación de las áreas de tratamientos urbanísticos para la gestión territorial del suelo urbano en el municipio de Choachí, Cundinamarca” proponen su investigación como una herramienta de la Gestión Territorial para el Municipio, para ello elaboraron un estudio actualizado de las áreas de uso de suelo, zonas homogéneas físicas, áreas de tratamientos urbanísticos y un estudio de mercado del valor del suelo, por medio del reconocimiento y comparación en campo con la realidad, donde logran extraer algunos lineamientos importantes para la organización y desarrollo del territorio en la actualidad y a futuro.

En este trabajo, se muestra la importancia de conocer el territorio y de cómo el ordenamiento territorial permite hacer uso eficiente y eficaz del suelo urbano, puesto que permite demarcar el territorio y conocer de manera detallada los diferentes usos que se desarrollan en la ciudad, así como la elaboración pertinente de los tratamientos urbanísticos y su normativa correspondiente en lo referente al control urbano.

Por otra parte, Gómez (2018) en su trabajo “Plusvalía por cambios en clasificación del uso del suelo generados por los POT en la Ciudad de Bucaramanga” identifica cambios ocurridos en los últimos treinta años, que generaron desequilibrios urbanísticos, densificaciones altas, incremento en los usos comerciales y en los desarrollos informales, entre otros. Para ello, propone mejorar la calidad de vida de los habitantes por medio del conocimiento de la participación de la plusvalía en la ciudad de Bucaramanga, con el fin de generar estrategias que permitan recuperar recursos que se puedan invertir en el desarrollo urbano. No obstante, en el trabajo se aplica un método inductivo y parte de un estudio de caso llevado a cabo en varios sectores de la ciudad, a fin de conocer la operatividad de este instrumento.

Esta investigación resalta un hecho importante y es lo consagrado en la Constitución Política del 91, donde se establece que los distritos y municipios deben generar ingresos propios en pro de garantizar su desarrollo auto-sostenible, además de la importancia de conocer los instrumentos financieros de gestión del suelo.

Así mismo, Tarazona (2018) en su estudio “Análisis del desarrollo urbano en proyectos de edificación durante el cambio de plan de ordenamiento territorial de Bucaramanga” sugiere que la construcción legal e ilegal es uno de los cambios generados por el POT de segunda generación y uno de los temas de mayor controversia y conflicto dentro del Municipio de Bucaramanga; es por ello que en su trabajo describe un análisis de los proyectos de edificación, así como la comparación de obras nuevas licenciadas entre el POT anterior con el entrado en vigencia del nuevo POT. Resaltando la urgencia de adoptar medidas rápidas y concretas para evitar el deterioro social urbanístico.

La importancia de este trabajo radica en el análisis hecho a la ciudad en lo referente al desarrollo urbano en proyectos de edificación durante el cambio del plan de ordenamiento territorial, puesto que la planificación inadecuada y la falta de control urbano genera construcción ilegal que lleva a desequilibrios y desigualdades sociales en las ciudades.

1.5.2 Bases conceptuales

El Ordenamiento del Territorio busca por medio de los POT potenciar el desarrollo de cada región a través del aprovechamiento máximo y sostenible de sus ofertas ambientales,

económicas, culturales, sociales, etc.; para ello, se rige de ciertas políticas y normas enfocadas en la ordenación del territorio, donde se destacan tres elementos de la norma urbanísticas, para el uso y aprovechamiento del suelo urbano y de expansión urbana como son los descritos por la Alcaldía de Montería (2021)

- 1) Tratamientos urbanísticos: Corresponden a las determinaciones sobre el aprovechamiento constructivo y obligaciones urbanísticas que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen, en función de estas, las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. La asignación de tratamientos responde a una relación entre soportes urbanos, dinámica urbana y morfología, y su función frente al modelo de ocupación.
- 2) Áreas de Actividad: que corresponden a las diferentes zonas dentro del suelo urbano que se definen para consolidar las vocaciones de actividad del territorio. Comprenden el régimen de usos principales, complementarios y condicionados en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio y la dinámica propia de las diferentes áreas de la ciudad, buscando un balance entre 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.
- 3) Usos del suelo: Corresponden a la definición de los usos específicos que se pueden desarrollar en los predios o inmuebles de propiedad privada o bienes fiscales en suelo urbano, los cuales serán habilitados únicamente mediante licencia urbanística con el lleno de los requisitos de cada uso, de conformidad con la delimitación de las áreas de actividad y las condiciones impuestas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen.

Ahora bien, algunos de los conceptos que se utilizan dentro del ordenamiento territorial, como los usos de suelo, territorio, entre otros, van de la mano con el objeto de estudio de la geografía, pues según Dollfus (1978: 7-11)

“La Geografía como ciencia, estudia los modos de organización del espacio terrestre, así como la distribución de las formas y de las poblaciones sobre la epidermis de la tierra. Su gestión procede de una dialéctica entre la descripción y la explicación, planteando permanentemente cuestiones que se encadenan y que empiezan por dónde, cómo y por qué” (Flórez, Martínez, y Condori, 2011).

Evidenciando un claro acercamiento entre estas. Por consiguiente, el POT es el resultado del ordenamiento territorial y es considerado la carta magna que orienta y regula el crecimiento de las urbes; y la geografía estudia los fenómenos que ocurren en el espacio geográfico y que tienden a espacializarse.

Por otra parte, Lücke (2003) citado por Flórez, *et al.* (2011) resalta

Lo común que es observar en el lenguaje geográfico el uso indistinto y errado de algunos términos como uso del suelo y uso de la tierra; uso actual de la tierra y cobertura; áreas silvestres, áreas de conservación y áreas protegidas; ordenamiento territorial, capacidad de uso de la tierra y uso potencial de la tierra; ecología y ambiente y territorio y espacio geográfico...

Indicando la importancia de tener clara la diferencia entre los conceptos que se manejan en la geografía y el ordenamiento territorial; Pero en el marco de este trabajo nos centraremos en tres conceptos principales como son espacio geográfico, territorio y ordenamiento territorial.

Dollfus (1976:8-10) precisa el espacio geográfico como “un espacio diferenciado y localizable que se refleja en el paisaje y determinado por sus características morfológicas, estratigráficas y dinámicas” (Flórez, *et al.*, 2011), es decir, es el entorno en el que los seres humanos nos desenvolvemos.

Por otra parte, Lücke (2003) citado por Flórez, menciona que el territorio aparece como una noción material y espacial en donde se establecen relaciones esenciales entre lo político, lo social y lo natural; pero este es un concepto que él (Lücke) toma de Gotman, resaltando que su definición está enmarcada en análisis político, y que él agregaría a esta definición una perspectiva más amplia, incluyendo soberanía, seguridad, felicidad, equidad y progreso con relación al territorio.

En cuanto al Ordenamiento Territorial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (1997), lo define

Como una política de estado y un instrumento de planificación que permite una apropiada organización político-administrativa de la nación y la proyección espacial de las políticas sociales, económicas, ambientales y culturales de la sociedad, garantizando un nivel de vida adecuado para la población y la conservación del ambiente.

Podemos comprender entonces, que el OT es una política pública, en la medida que involucra la toma de decisiones concertadas de los actores sociales, económicos, políticos y técnicos, para la ocupación ordenada y el aprovechamiento del territorio. Así, como una disciplina científica, que forma parte de la política de Estado sobre el desarrollo sostenible y un proceso técnico-administrativo, porque orienta la regulación y promoción de la localización y desarrollo de los asentamientos humanos, actividades económicas, sociales, y desarrollo físico espacial (Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura, S,f).

1.5.3 Bases teóricas

El presente trabajo se desarrolló bajo los lineamientos teóricos-metodológicos de la Geografía Humana, más específicamente de la geografía cuantitativa y de los Sistemas de información Geográfica – SIG, los cuales permiten analizar el patrón de los usos de suelo, a través de técnicas del análisis espacial como el índice de moran, auto correlación espacial, entre otros. Definiciones que son apoyadas por Buzai, Cacace, Humacata, y Lanzelotti, (2015), pues ellos sugieren que para estudiar el espacio geográfico, el apoyo central lo constituyen las metodologías del análisis espacial cuantitativo, las cuales han tenido una amplia difusión a partir del desarrollo de los SIG y permiten el tratamiento de los datos en un contexto orientado a las manifestaciones espaciales; y desde esta perspectiva la geografía se encuentra ligada al ámbito del ordenamiento territorial.

Así como lo establecido en la Ley 388 de 1997 que implantó como deber de los municipios y distritos adoptar el plan de ordenamiento territorial como instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, al tiempo que señaló su denominación conforme al número de habitantes, los contenidos de los mismos, las normas urbanísticas y su jerarquía, y el programa de ejecución, con el propósito de configurar su estructuración formal y desarrollo sustancial.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el factor de la localización es importante en las interacciones espaciales si se considera la distancia en función de la localización de los emplazamientos y de las actividades económicas, la decisión de donde ubicarse puede ser un factor de éxito o fracaso; y según Silva, Cardozo, Odriozola, y Bondar (2013) La interacción dada entre el ser humano y el espacio geográfico que habita, supone una relación que genera un dinamismo en función a las necesidades y demandas de la población. En términos concretos, ello se traduce en que los usos del suelo caracterizan el paisaje urbano, mientras que su distribución espacial determina la estructura y organización de la ciudad.

En este sentido, se pueden tomar como referentes teóricos la teoría de localización de Von Thunen (1820) quien establece un modelo abstracto denominado estado aislado, para estudiar la transformación espacial provocada por el traspaso de un sistema agrícola cerrado a uno abierto, donde, trata de explicar las leyes que rigen los precios de los productos agrarios teniendo en cuenta que la renta varía con respecto a la distancia y al mercado.

Así como la teoría económica espacial de August Losch (1938), el cual considera el enfoque microeconómico como un instrumento para comprender el sistema urbano, para ello utiliza un modelo abstracto y deductivo de equilibrio general, teniendo en cuenta la eficiencia económica de la empresa y el efecto de la demanda, donde toma aportes de otras teorías y expone que la economía de cualquier área espacial va a tener una tendencia a ser dominada por una ciudad central que a su vez estará rodeada de pequeños asentamientos, alternando zonas de concentración y dispersión. Donde identifica tres tipos de áreas económicas 1) Áreas de Mercados simples (Mercados). 2) Redes de Áreas de mercado (Cinturones); 3) Sistemas de redes de áreas de mercado (Regiones económicas).

Ahora bien, si analizamos el modelo de ciudad compacta propuesta por el acuerdo 003 y de acuerdo a las centralidades establecidas como un componente de la estructura socioeconómica, se observará una dinámica particular de mezcla de usos y requerimientos de soporte territorial que determinan la asignación de áreas de actividad y tratamientos específicos, en los cuales se puede aplicar lo propuesto en la teoría económica espacial.

1.6 Metodología

1.6.1 Tipo y diseño de investigación

La investigación se basa en una metodología de tipo analítico-descriptiva, ya que su propósito es realizar un análisis espacial de los cambios realizados en el uso del suelo de las áreas de actividad, tratamientos urbanísticos y actuaciones y proyectos, que aborda la adopción del acuerdo 003 del POT, en una escala urbana; igualmente, se enmarca dentro de un enfoque mixto, donde se utilizaron métodos cualitativos y cuantitativos para interpretar el rol de la localización, distribución y diferenciación del nuevo modelo de ocupación territorial.

1.6.2 Fases de la investigación

Para el desarrollo de la investigación se tuvieron en cuenta tres fases que permitieron llevar a cabo el desarrollo del trabajo mencionado con anterioridad.

Fase 1 – Fase Preparatoria (Revisión de literatura)

En esta fase de la investigación se realizó una revisión bibliográfica de documentos, tesis, artículos científicos, teorías, informes científicos sobre lo referente a las técnicas de análisis espacial y Acuerdo de los Planes de Ordenamiento Territorial, entre otros; así mismo, se tuvo en cuenta la consulta de base de datos geográficas con información cartográfica, de entidades como el Departamento Administrativo Nacional de estadísticas (DANE) y El Sistema de Información Geográfico para la Planeación del Ordenamiento (SIGOT), y la Secretaria de Planeación Municipal; así como la ayuda de profesionales tanto del ámbito de la geografía como de ciencias afines. Los cuales suministraron tanto información cartográfica como documental, con el fin de enriquecer teóricamente la investigación.

Fase 2 – procesamiento de la información

En esta fase, se procesó la información recolectada en la fase 1, donde se estudiaron y compararon las pesquisas realizadas con la ayuda de los Sistemas de información Geográfica; así mismo, se establecieron las diferencias cartográfica y normativa del modelo de ocupación territorial planteado por las áreas de actividad del acuerdo 003 del 2021. Por otra parte, se elaboraron tablas comparativas de las similitudes y cambios, en los usos del suelo de las áreas de

actividad y tratamientos urbanísticos, teniendo en cuenta los determinantes o acciones necesarias para desarrollar predios con características especiales, así como cartografía en torno a la localización y distribución de estos.

Fase 3 – Análisis de la información

En esta fase se identificaron, describieron y analizaron las similitudes y cambios encontrados en los usos del suelo de las áreas de actividad, tratamientos urbanísticos y actuaciones y proyectos que se desarrollarían en el área urbana integral con la implementación del nuevo POT; para ello se tuvo en cuenta los resultados de las fases anteriores para dicho propósito.

Capítulo II

Diferenciación cartográfica y normativa del modelo de ocupación territorial planteado por las áreas de actividad del Acuerdo 029 del 2010, en comparación con la adopción del POT del 2021.

En este capítulo se revela las diferencias cartográficas y normativas de los modelos de ocupación territorial de las áreas de actividad del Acuerdo 029 y del 003. Para lo cual, se comienza definiendo que estas, son partes del territorio de los municipios 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 que es definida por el modelo de ocupación del territorio (Alcaldía de Montería, 2021)

Para ello, se comenzó identificando las establecidas en el POT del 2010; las cuales, en su momento estaban determinadas como área urbana integral, suelo protegido, comercio y servicios, dotacional, industrial y residencial; con una extensión constituida como se muestra en la Tabla 1.

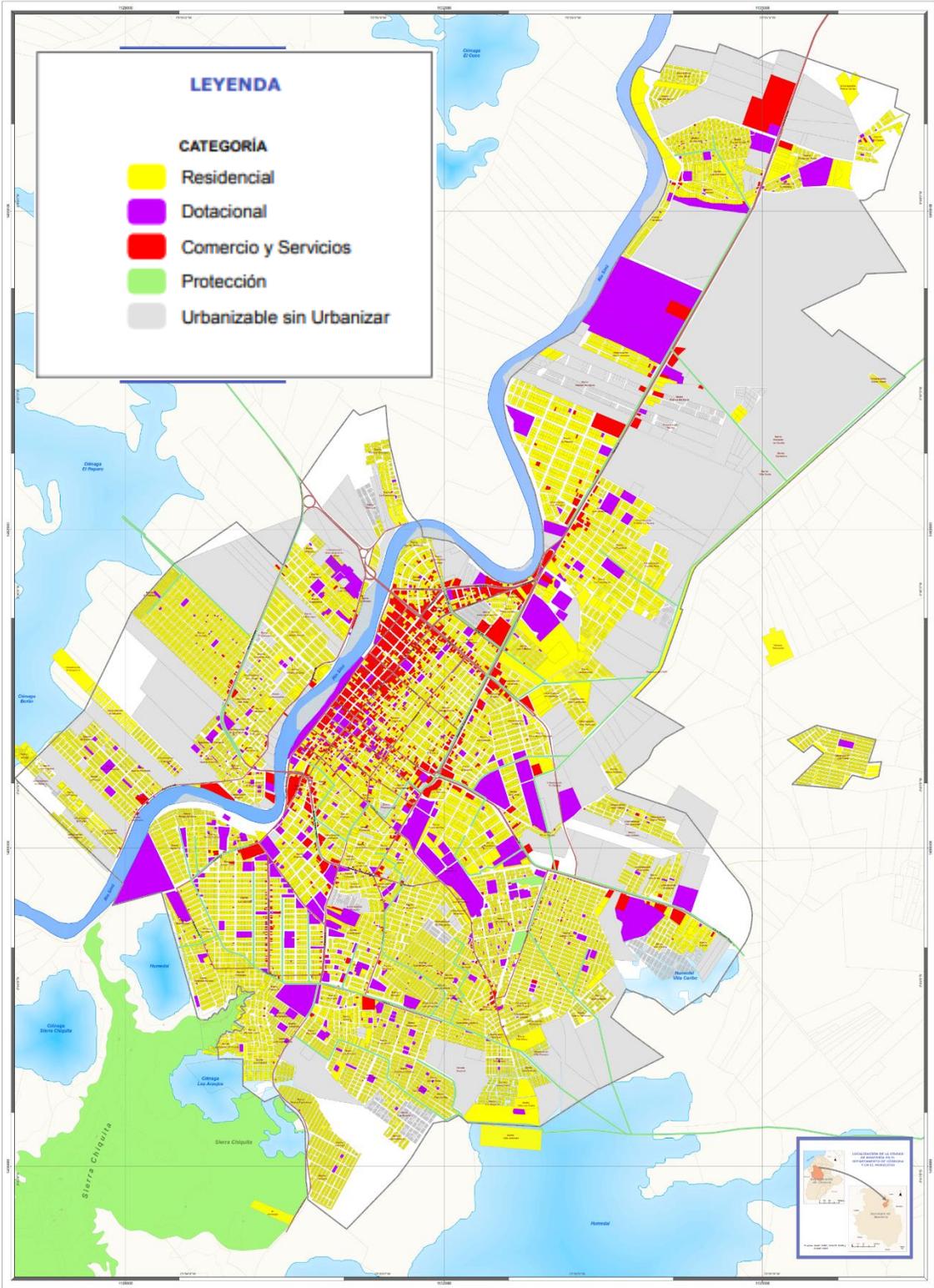
Tabla 1: Áreas de Actividad en el sector urbano, según el acuerdo 029

Áreas de actividad	Área (Ha)
Área urbana integral	918,9
Comercio y servicios	439,9
Dotacional	531
Industrial	6,46
Residencial	1921,9
Suelo protegido	1282

Fuente: Alcaldía de Montería, 2010

Así mismo, contaba con un suelo de protección y uno urbanizado sin urbanizar, distribuido como se observa en la Figura 2. Cabe resaltar que con la adopción de este acuerdo el perímetro urbano aumento, incorporando 659,4 ha de suelo mediante la categoría de expansión urbana, donde se urbanizó suelo en el sur y el occidente de la ciudad.

Figura 2: Uso del suelo según el POT del 2010



Fuente: Alcaldía de Montería, 2010

En este acuerdo se mantiene la consideración del río Sinú como referente paisajístico y territorial, el repoblamiento del centro y nuevo espacio residencial, nuevos espacios públicos de permanencia y recualificación de andenes, la proyección de nuevo espacio comercial en el centro, y la conformación de un modelo estratégico.

No obstante, en la normativa del Acuerdo 029 se produjeron algunas restricciones significativas plasmadas en el artículo 56, donde se establecía lo siguiente:

Parágrafo 1: Entre las calles 24 y calle 41 y entre las carreras 1 y carrera 7, se prohíben los usos comerciales destinados para el expendio de carnes, verduras y lácteos, solo se podrán vender en supertiendas e hipermercados, cumpliendo con las condiciones técnicas e higiénicas dadas por la Secretaria de Salud del municipio.

Medidas que se llevó a cabo en el año 2015 bajo la administración municipal del Alcalde Carlos Eduardo Correa, e hizo trasladar el establecimiento distribuidor de carnes “Carnecol”, ubicado en la calle 31 con 4ta a la calle 34 # 10-19

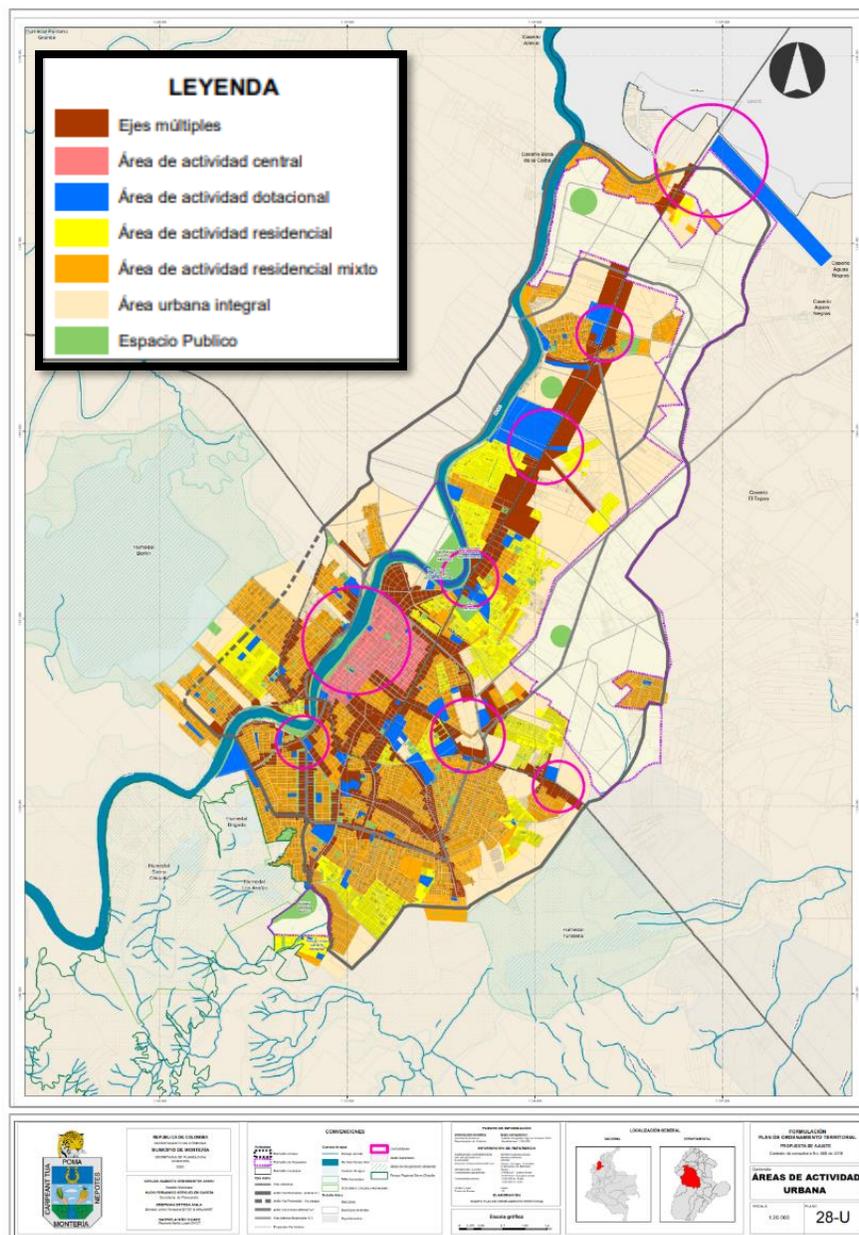
Parágrafo 2: Se autoriza transitoriamente las colmenas que se encuentran dentro de la plaza de mercado, ubicada en la avenida 1 con calle 36 y 37, las cuales quedarán condicionadas hasta que entre en funcionamiento la Central de Abasto de la ciudad. De igual forma, los actuales expendios dispondrán de un tiempo de treinta y seis (36) meses para que se adecuen o se acojan a los parámetros establecidos en el presente acuerdo (Alcaldía de Montería, 2010).

Disposiciones que se llevaron a cabo el 16 de diciembre del 2015, con la apertura oficial del Supermercado Popular de Oriente, ubicado en la carrera 42 # 18 - 20 cerca de la Terminal de Transporte de la ciudad, donde fueron ubicados 270 comerciantes que estuvieron años anteriores en la parte céntrica de Montería.

Parágrafo 3: En el corto plazo la Alcaldía Municipal de Montería, previas facultades otorgadas por el Concejo Municipal a través de acuerdo municipal, creará una organización sin ánimo de lucro y/o dependencia adscrita al despacho del señor Alcalde con el propósito de promover el desarrollo sostenible del municipio y de incentivar a las empresas nacionales e internacionales para que inviertan en la ciudad.

Se desconoce si esta propuesta fue llevada a cabo en su totalidad o quedó pendiente a desarrollar. Por otra parte, con respecto al acuerdo 003 del 2021, las áreas de actividad están catalogadas como una estrategia normativa, para la ocupación del territorio y está constituida por: 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 y área de actividad urbana integral; definida y distribuida como se observa en la Figura 3 y la Tabla 2

Figura 3: Áreas de actividad del POT de 2021



Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

Tabla 2: Definición de áreas de actividad

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

Fuente: Alcaldía de Montería (2021)

Donde se evidencia una clara diferencia en la estructura inicial de las áreas de actividad, pues el nuevo POT tiene en cuenta las actividades económicas en las áreas residenciales y presta un mayor interés en las áreas de actividad residencial, así mismo excluye de su apartado inicial las áreas de actividad industrial, comercio y servicios, y suelo protegido; pero agrega la actividad central y la actividad de ejes múltiples. Así mismo, en la Tabla 3, se observa la extensión territorial planteada para cada una de ellas; donde se observa un notable cambio en la dimensión territorial de la actividad Dotacional, puesto que pasa de 531 hectáreas a 323 ha, así como el Área urbana integral que pasa de 918,9 ha a 1219 ha.

Tabla 3: Áreas de Actividad planteadas por el acuerdo 003

Áreas de Actividad		Área (Ha)
Área De Actividad Residencial	Residencial Mixto	1247,6
	Residencial Con zonas de actividad económica	568,5
Áreas de Actividad de Usos Mixtos	Ejes Múltiples	734,7
	Área de Actividad Central	133
Área De Actividad Dotacional		323,7
Área De Actividad Urbana Integral		1219
Espacio Publico		251,5

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Alcaldía de Montería, 2021

Ahora bien, según los planteamientos del Acuerdo 003, la nueva configuración de las áreas de actividad se debe a estudios previos de la distribución de usos de la base catastral, para ello argumentan 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) (Alcaldía de Montería, 2021)

Así mismo, definen que las áreas de actividad y sus regímenes de usos, están destinados a diferentes principios, entre ellos garantizar la protección de entornos residenciales de usos incompatibles y que todas las personas tengan un área de comercio y servicios donde puedan

satisfacer sus necesidades básicas a 15 minutos de su vivienda; Principio un tanto inconcluso para quien escribe este documento, pues no se tiene en cuenta si el desplazamiento de la persona será a pie, en vehículo propio o en un sistema de transporte, lo cual generaría tiempos de desplazamientos distintos.

Por otra parte, el Acuerdo 003 define los lineamientos de usos de la siguiente forma

Área de Actividad Residencial con Zonas de Actividad Económica:

- a) Predomina la vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar en predios destinados para ese uso. Se permite la localización de comercio, servicios e industria, de escala zonal o vecinal, únicamente en el primer piso; en corredores viales intermedios, en manzanas con borde sobre Áreas de Actividad de Ejes Múltiples y/u otras zonas, siempre y cuando estén explícitamente delimitadas en las Unidades De Planeación - UDP bajo el régimen de mezcla de usos que ésta defina.
- b) La delimitación de las Zonas de Actividad Económica al interior de estas áreas de actividad residencial deberá considerar como criterios mínimos el ancho de la calle, las condiciones del espacio público peatonal, la preexistencia de actividades comerciales en la escala permitida y la posibilidad de contar con áreas de estacionamiento. En ningún caso, el área destinada a las Zonas de Actividad Económica podrá superar el 30% del área del polígono delimitado en el área de actividad.

Área de Actividad Residencial Mixta:

- a) Se permite vivienda de cualquier tipo con comercio y servicios en los primeros pisos, o en predios localizados dentro de las mismas manzanas de vivienda, de escala vecinal y/o zonal. La mezcla de actividades productivas se puede desarrollar en viviendas unifamiliares o multifamiliares de manera más flexible siempre y cuando se cumpla con las medidas generales de mitigación de impactos.
- b) Se permiten usos de mayor escala, según lo que determine la correspondiente UDP, dando cumplimiento a las áreas mínimas requeridas, atendiendo a las restricciones de localización sobre vías colectoras o arteriales, y desarrollando los instrumentos requeridos en cuanto a Planes de mitigación de Impactos, entre otros.

Ahora bien, las Figuras 4 y 5 muestran una comparación espacial de las áreas de actividad residencial del POT del 2010 en comparación con la del 2021.

Figura 4: Área de actividad Residencial, según el POT de 2010

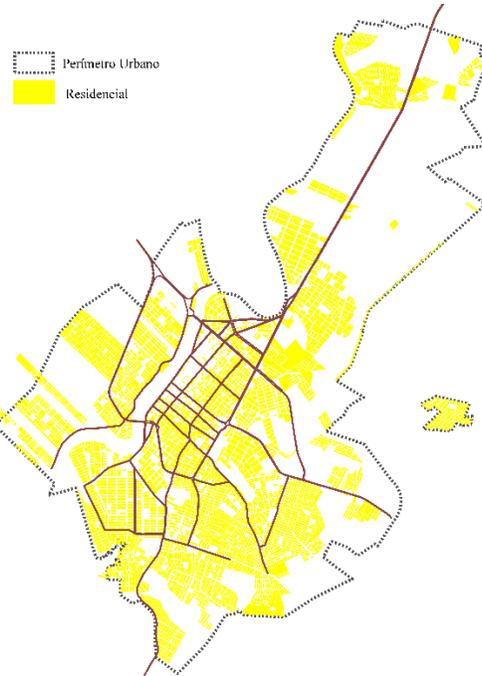
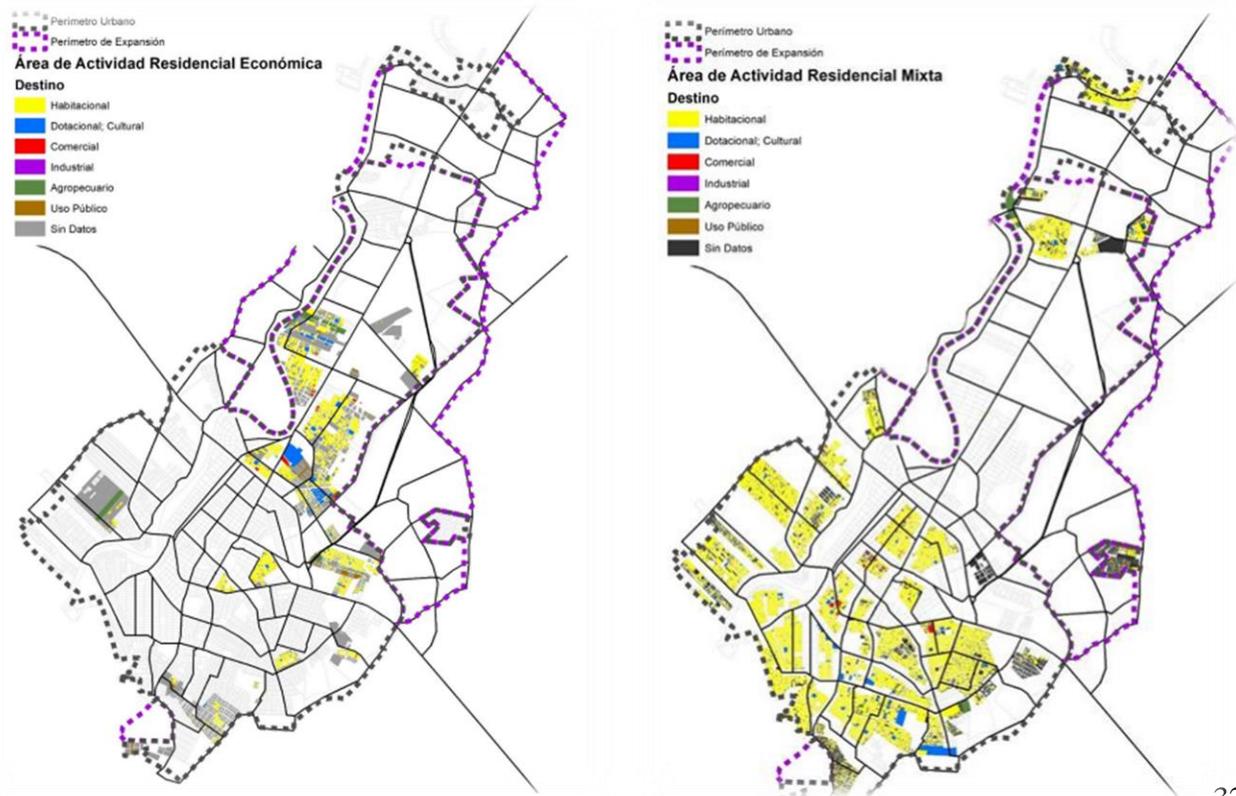


Figura 5: Área de actividad Residencial, según el Acuerdo 003

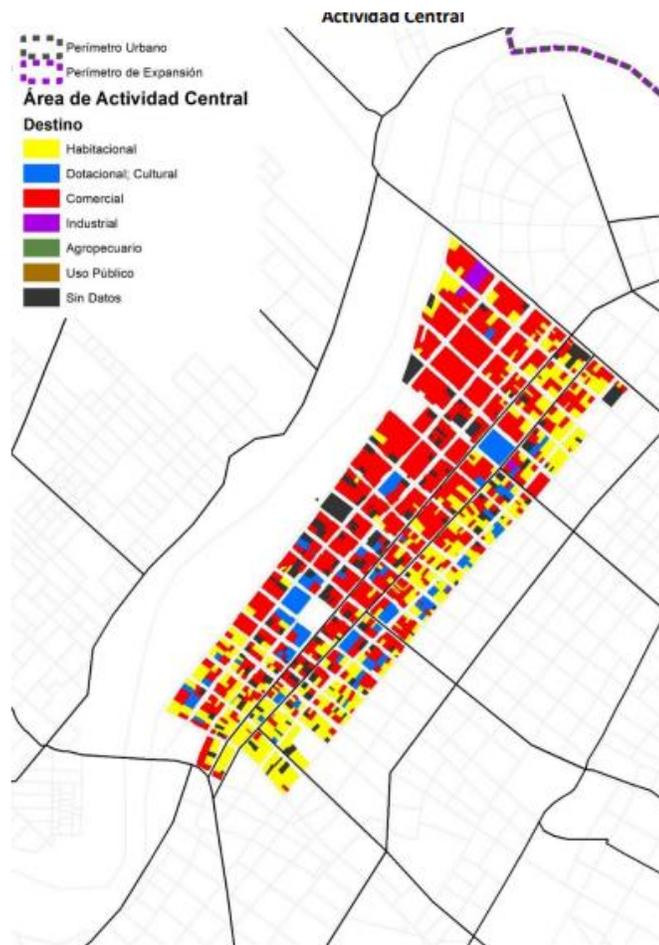


En las Figuras se observa cambios en el planteamiento de la actividad. y hasta cierta medida, cambios en el patrón del uso de suelo, puesto que en la figura 4 se observa una actividad netamente residencial, mientras que en la figura 5 observamos áreas con destinos habitacionales, dotacional cultural, comercial, industrial, agropecuario, uso público; y por tanto, la mancha amarilla de la Figura 4, se encuentra más variada.

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.

Figura 6: Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Central



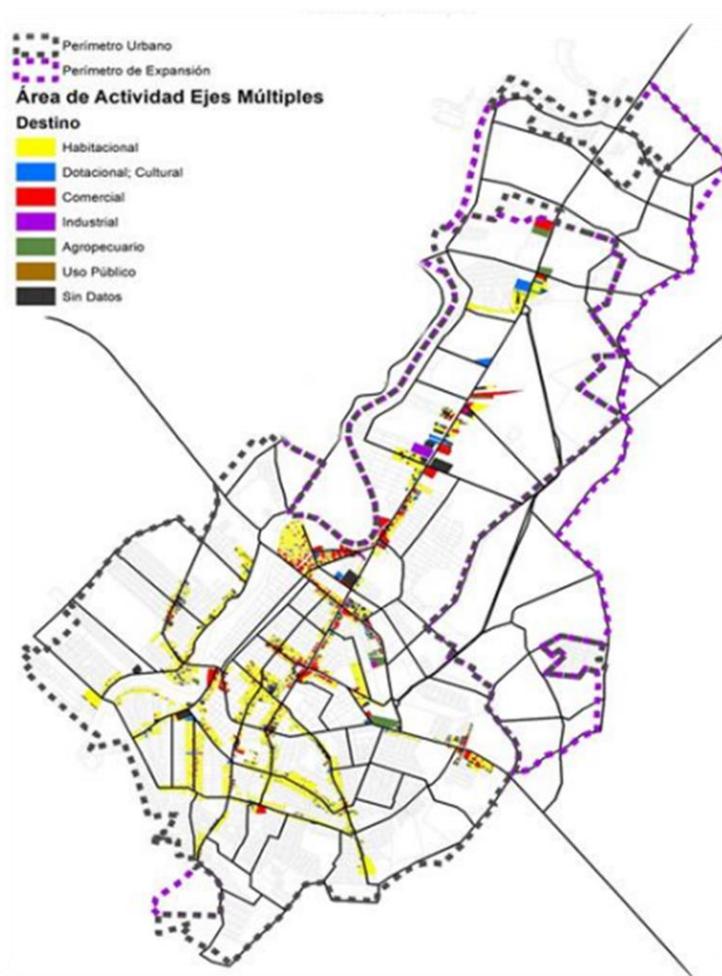
Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

Área de Actividad de Ejes Múltiples:

- a) 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.

- b) Las UDP definirán las Zonas Múltiples en las cuales se permite una mezcla generalizada de usos según los lineamientos del presente Plan, 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.
- c) Las UDP delimitarán las Zonas Especializadas dentro de los ejes múltiples, en los cuales se permitirán usos con localización restringida y/o de alto impacto, tomando como lineamiento las recomendaciones contenidas en el DTS del presente Plan.

Figura 7: Caracterización de destinos económicos catastrales presentes en el Área de Actividad Ejes Múltiples



Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

Área de Actividad Dotacional.

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 de bicicleta.

No obstante, las Figuras 8 y 9 muestran una comparación espacial de las áreas de actividad Dotacional del Acuerdo 029 y del 003, donde al igual que en la actividad residencial, se observa un cambio en el planteamiento de estas; puesto que las del POT del 2021 trae consigo nuevos destinos distribuidos a lo ancho y largo de la ciudad, pero resulta interesante que la extensión territorial de está, disminuyo 207,3 Hectáreas con respecto a la planteada en el 2010, dado paso de 531 a 323,7 ha, lo cual resalta un cambio de patrón en el uso del suelo de la ciudad.

Figura 8: Área de actividad Dotacional del Acuerdo 029

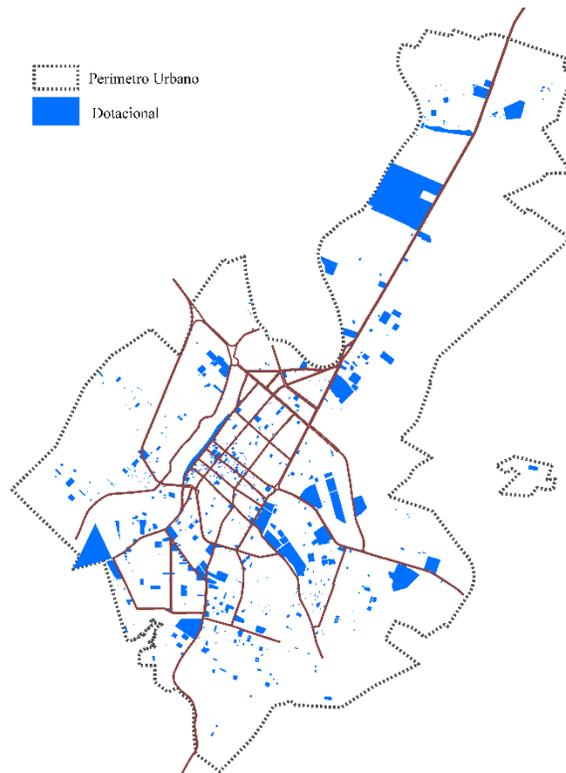
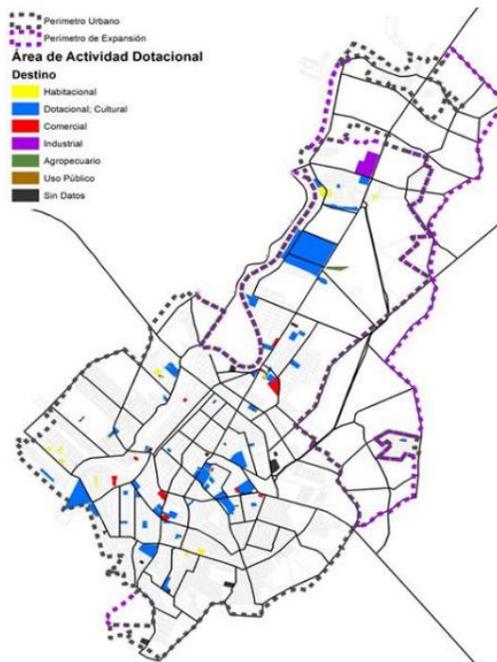


Figura 9: Área de Actividad Dotacional planteado por el Acuerdo 003



Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

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 mediante plan parcial, con base en los cuales se establecen los usos, las densidades, el espacio público, equipamientos, con el reparto equitativo de cargas y beneficios.

En la Figura 10 y 11 se puede observar la espacialización de las áreas de actividad urbana integral que se planteó en el año 2010 y la planteada en el 2021 con el Acuerdo 003, donde se observa diferentes cambios en sus planteamientos y una gran similitud en la distribución espacial de estas, puesto que se distribuyen principalmente en la periferia de la ciudad.

Figura 10: Área de actividad urbana integral del Acuerdo 029

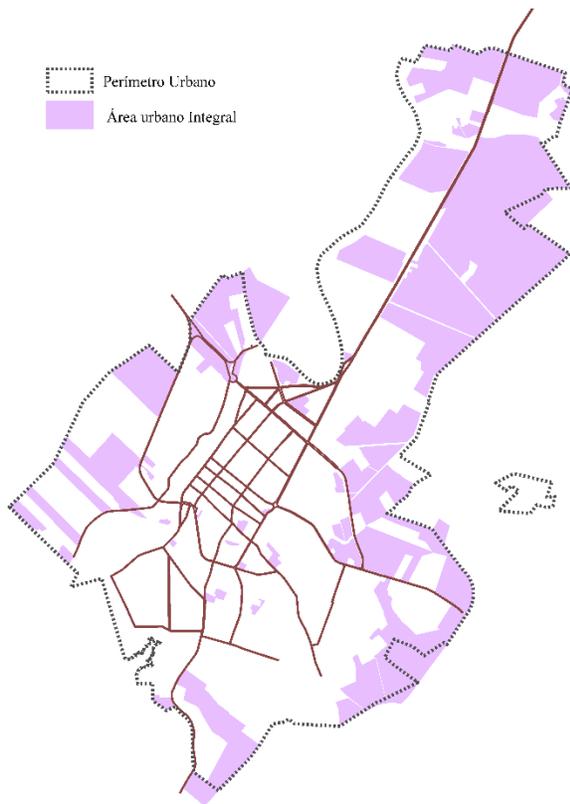
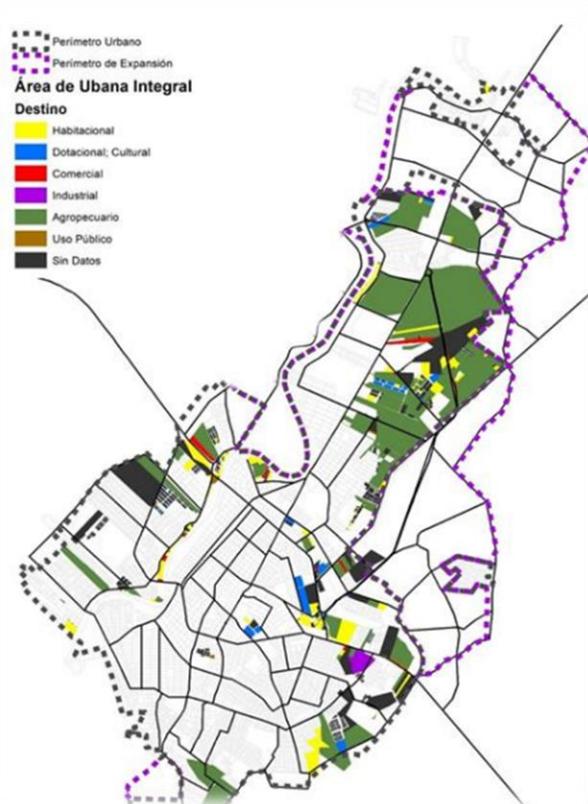


Figura 11: Área de actividad urbana integral del Acuerdo 003



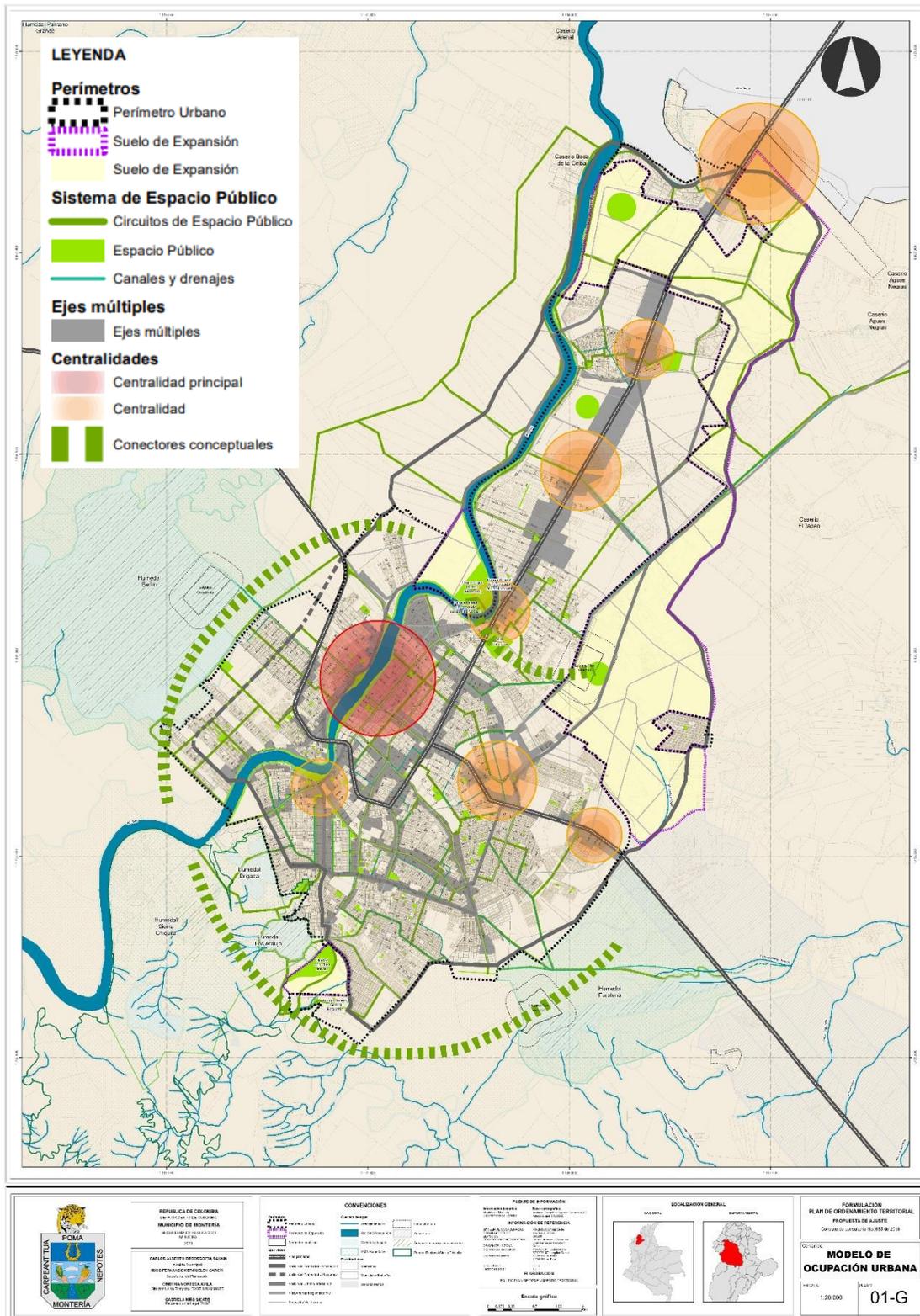
Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

Observamos entonces, que el POT actual es más detallado en sus áreas de actividad que el anterior y por consiguiente integra nuevos elementos de composición e interacción como lo es: lo económico, lo residencial mixto, las áreas de actividad central, entre otros. De igual forma, se notan las diferencias en cuanto a sus limitaciones de usos o las denominadas restricciones en el anterior POT, puesto que entre las calles 24 y 41 con carreras 1 y 7, donde se prohibían usos comerciales destinados para el expendio de carnes, verduras y lácteos; actualmente se encuentra categorizada como una de las 8 centralidades que se identificaron en la ciudad (las cuales se pueden evidenciar en la Figura 3) y cuya vocación es el desarrollo de comercio, servicios, dotacionales y vivienda, donde recomiendan mantener una mezcla adecuada de usos para consolidar el modelo de ocupación urbano.

De hecho, el nuevo POT resalta un modelo de ocupación territorial que está orientado en la búsqueda de una ciudad compacta, con mezcla de usos, integrado desde lo socio-espacial; así como un modelo policentrico como se observa en la Figura 12, en el que las actividades comerciales y servicios se encuentran distribuidas a lo largo y ancho de la ciudad, generando nuevas centralidades (ver Figura 3), lo cual vuelve a la ciudad más dinámica y multifuncional.

No obstante, llama la atención, que la mayoría de estas centralidades se encuentran sobre vías principales, como son cuatro en la parte norte sobre la vía circunvalar, dos en el oriente sobre la calle 29 y parte de la calle 41, una en el sur y la del centro tradicional, pero quedan algunos sectores un tanto retirados de estas centralidades, como lo es el suroriente y suroccidente, lo cual muestra algunos desaciertos del acuerdo 003 en cuanto a los tiempos de desplazamiento. Pero en general se evidencia dinámicas urbanas enfocadas en el beneficio de la calidad de vida de los monterianos.

Figura 12: Modelo de ocupación territorial planteado por el acuerdo 003



Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

Capítulo III

Similitudes o cambios en los usos de suelo y tratamientos urbanísticos propuestos por el Acuerdo 029 y 003, en cuanto a la localización, distribución, determinantes y acciones para desarrollar predios con características especiales.

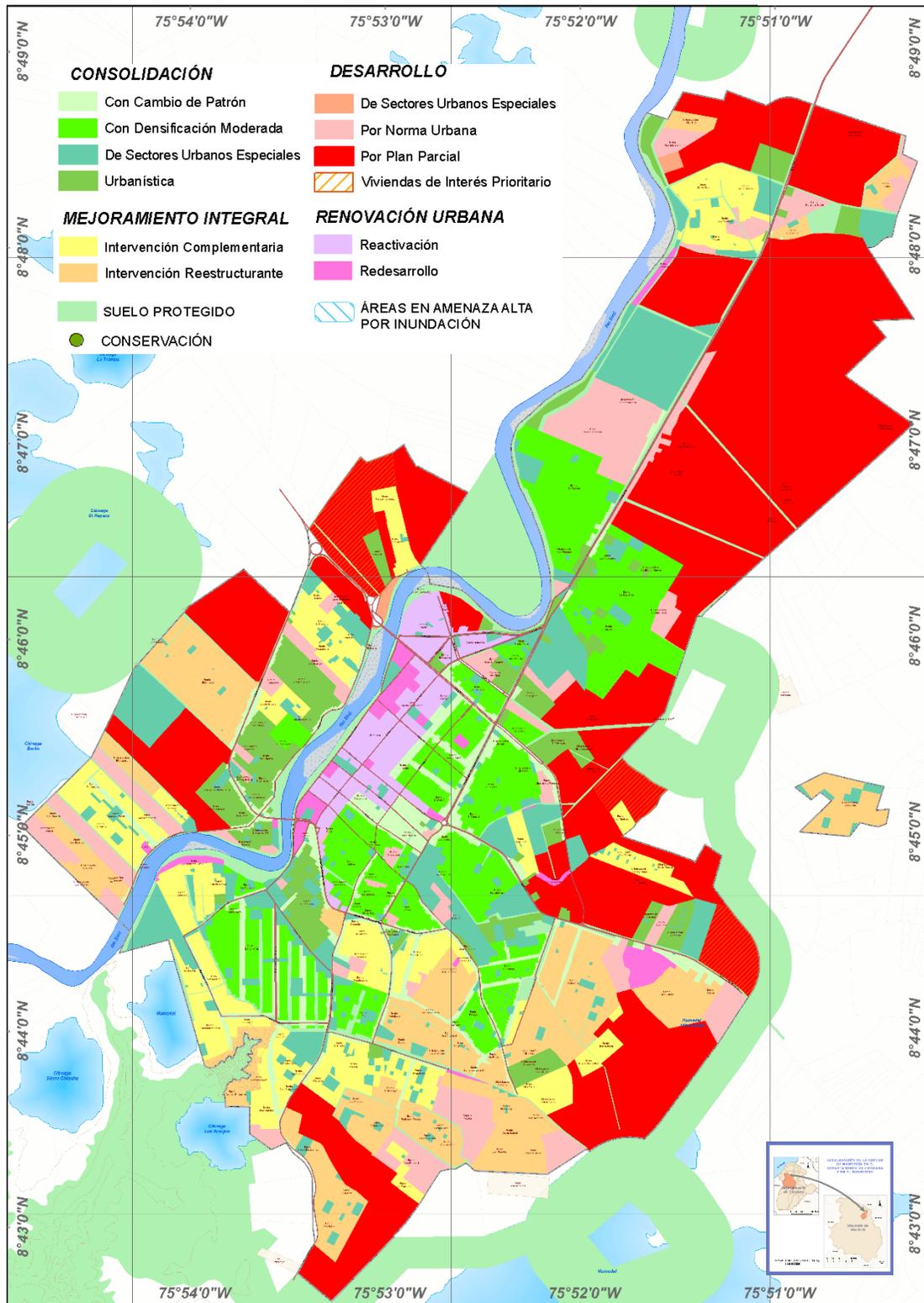
En este capítulo se aborda el tema relacionado con los tratamientos urbanísticos, así como su localización, distribución y determinantes y acciones para el desarrollo de los predios con características especiales; si bien, los tratamientos son entendidos como las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, se establecen en función de las mismas, y definen las normas urbanísticas de acuerdo a un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana (Alcaldía de Montería, 2021). Ahora bien, el acuerdo 029 establecía en el Artículo 57 los tratamientos urbanísticos como se observa en la Tabla 4 y se distribuían como ve en la Figura 13.

Tabla 4: Ocupación de los tratamientos urbanísticos del acuerdo 029

TRATAMIENTOS URBANÍSTICO	
Tratamiento	Área (Ha)
Consolidación: con cambio de patrón	183,477
Consolidación: con densificación moderada	464,838
Consolidación : de sectores urbanos especiales	401,47
Consolidación urbanística	217,508
Desarrollo: de sectores urbanos especiales	8,117
Desarrollo: por normas en áreas urbanas	335,35
Desarrollo: por plan parcial	1277,2
Mejoramiento integral: intervención complementaria	359,637
Mejoramiento integral: intervención reestructurante	459,564
Renovación urbana : reactivación	110,039
Renovación urbana : redesarrollo	50,078
Suelo protegido	1282,023

Fuente: (Alcaldía de Montería, 2010)

Figura 13: Tratamientos del Acuerdo 029 de 2010



Fuente: Alcaldía de Montería, 2010

Así mismo, especificaba que para el caso del predio donde se localiza Frigo Sinú se proponía una renovación urbana de tipo **redesarrollo** en el largo plazo; donde se localiza la empresa Postobón se proponía un tipo de **consolidación** urbanística en el corto plazo; y sobre el borde dotacional que une el suelo protegido de las lagunas de oxidación sur y oriente con Sierra Chiquita, como amortiguador del crecimiento urbano.

Propuestas que en parte quedaron solo en el documento del Plan de Ordenamiento Territorial del 2010, dado a que no se cumplió con todos los objetivos, pues no se llevó a cabo el redesarrollo o el traslado de la empresa Frigosinú la cual se encuentra al oriente de la ciudad y la población que reside en la zona aledaña, se vive quejando de los malos olores que provienen de esta; así mismo la empresa Postobón que se localiza al norte de la ciudad quedo en desplazarse del lugar dado a que sus vehículos de gran tamaño generaban trancones y algunos residuos químicos malos olores que incomodaba a la población circundante. Solo queda esperar que, con el nuevo Acuerdo, se tenga en cuenta estos detalles y que las administraciones venideras puedan llevar a cabo estos procesos que beneficia a la comunidad.

Por otra parte, en el Acuerdo 029 se propusieron otros puntos, algunos de ellos fueron:

- ✚ La reactivación y renovación urbanística en el barrio Sucre de la ciudad de Montería.
- ✚ El reordenamiento de actividades comerciales, incluyendo las que generan alto impacto.
- ✚ Se reubicarán todas las chatarrerías que están dentro de las zonas residenciales de la ciudad.
- ✚ Los servicios de hospedaje tipo moteles, se ubicarán por fuera del perímetro urbano de la ciudad.
- ✚ . El municipio asume la responsabilidad de prohibir y restringir el crecimiento urbano fuera del perímetro urbano en las zonas de alta significancia ambiental y en zona de amenaza alta que determina el POT.
- ✚ Se prohíbe la ocupación de las áreas en zonas ubicadas o que colindan con el humedal de Villa Jiménez y Villa Caribe, dada su importancia ambiental.

Acciones que se desarrollaron como las anteriores (a medias), pues no se llevaron a cabo en su totalidad y aunque en el acuerdo se dictaban las acciones a seguir, en el terreno se desarrollaron otras muy diferentes, lo cual revela un vacío o un déficit de las administraciones anteriores en cumplir con los lineamientos dictado por la carta magna del municipio (el POT).

Por su parte, el Acuerdo 003 define 5 tratamientos, el de desarrollo, consolidación, renovación, conservación y mejoramiento integral, con una ocupación del terreno como se observa en la tabla 5 y distribuidos como se ve en la figura 14; así como una definición descrita en la Tabla 6, donde se evidencia que el tratamiento de conservación se encontraba ausente en el Acuerdo 029, pues no se hace mención de él y no se especificaba su contexto; en cambio en el nuevo POT se encuentra espacializado y las reglamentaciones de cada uno son más detallados, en ese contexto, se puede decir que el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, está más completo y por ende es más riguroso en cuanto las normas urbanísticas.

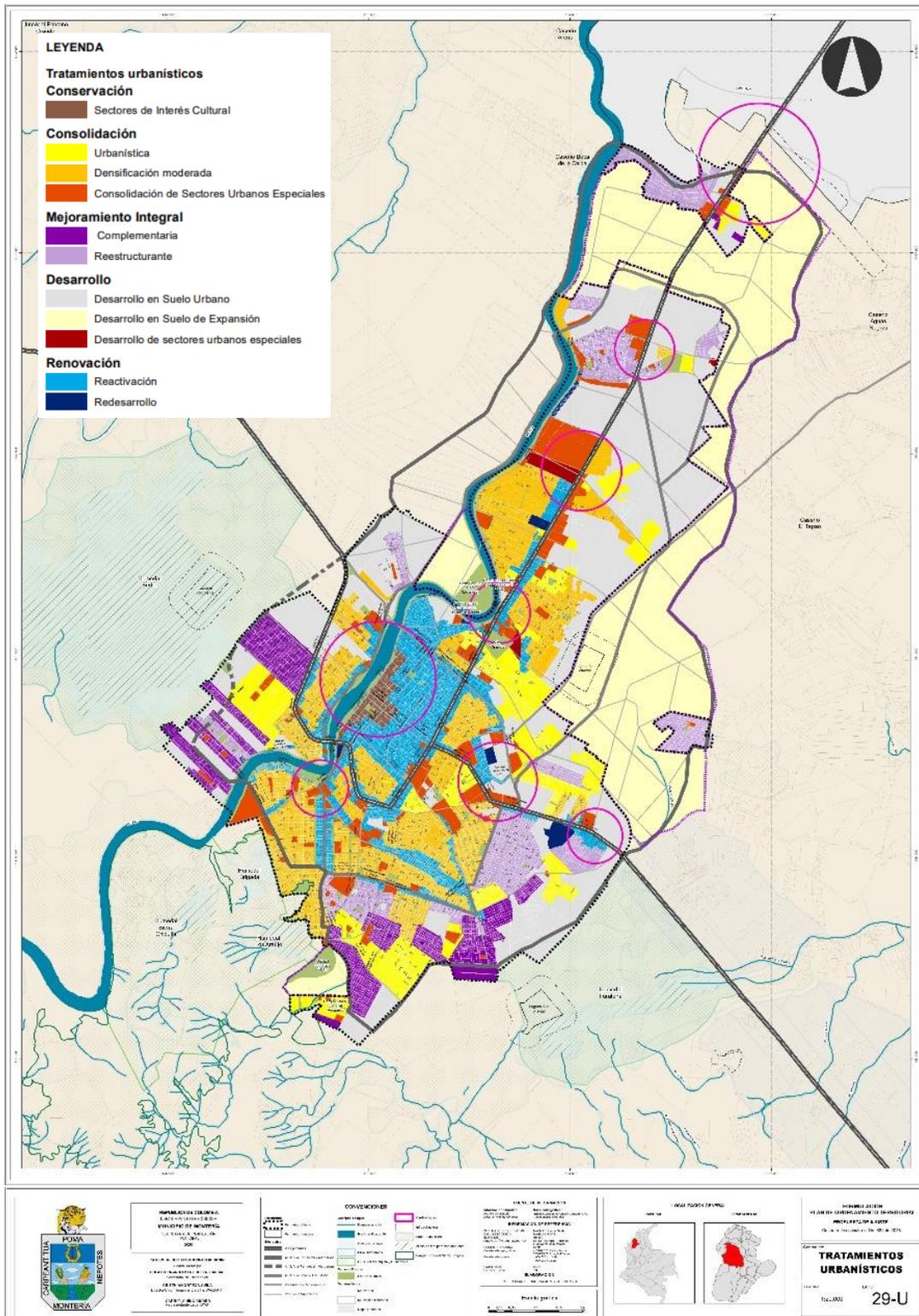
Tabla 5: Ocupación del territorio de los tratamientos urbanísticos del Acuerdo 003

Tratamientos Urbanísticos		Área (Ha)
Conservación	Sectores de interés cultural	38,9
Consolidación	Urbanística	443,6
	Densificación moderada	830,8
	Consolidación de sectores urbanos especiales	319,1
Mejoramiento integral	Complementaria	303,81
	Reestructurante	384,9
Desarrollo	Desarrollo en suelo urbano	1341,4
	Desarrollo de suelo de expansión	1428,9
	Desarrollo de sectores urbanos especiales	22,1
Renovación Urbana	Reactivación	511
	Redesarrollo	29,5

Fuente: Elaborado a partir de información cartográfica de la Alcaldía de Montería

Según argumento del Documento Técnico Soporte- DTS del Componente urbano, la nueva redefinición, de los tratamientos se debe a los resultados de los estudios previos, donde muestra, por ejemplo; que los datos de valor del suelo y de licenciamiento muestran un patrón mayor de aprovechamiento del centro tradicional, así como una tendencia de la dinámica inmobiliaria sobre los sectores de La Castellana. En este sentido, el nuevo Acuerdo establece definiciones acordes con la normatividad nacional y la realidad de la gestión inmobiliaria, puesto que establece con claridad los rangos de edificabilidad aplicables

Figura 14: Tratamientos Urbanísticos del acuerdo 003



Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

Tabla 6: Tratamientos establecidos en el Acuerdo 003 de 2021

Tratamientos	Descripción
Desarrollo	El tratamiento de desarrollo corresponde a 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.
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.
Renovación Urbana	Aplica para sectores en los cuales se busca recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de la ciudad para, detener procesos de deterioro físico y ambiental; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la rehabilitación de los bienes históricos y culturales
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 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.
Conservación.	Tiene por objeto proteger el patrimonio cultural del municipio representado en los inmuebles y 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. Las condiciones de manejo del patrimonio material inmueble urbano se establecen en el componente general del presente Plan.
--	---

Fuente: Alcaldía de Montería, tratamientos establecidos en el Acuerdo 003 de 2021

Ahora bien, los tratamientos establecidos en el Acuerdo 003 tienen subcategorías, las cuales describen o definen características más estrictas para el terreno, por ejemplo: el tratamiento de consolidación define tres modalidades:

- ❖ **Urbanística:** Se asigna a sectores con bajo potencial de transformación por su estructura tipológica, predial y estado de desarrollo actual. 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.
- ❖ **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.

Así mismo, en la Tabla 7 explica las condiciones de edificabilidad establecidas en el tratamiento de consolidación, donde:

I.O = Índice de Ocupación

I.C = Índice de Construcción

Tabla 7: Edificabilidad en las modalidades del tratamiento de consolidación del Acuerdo 003

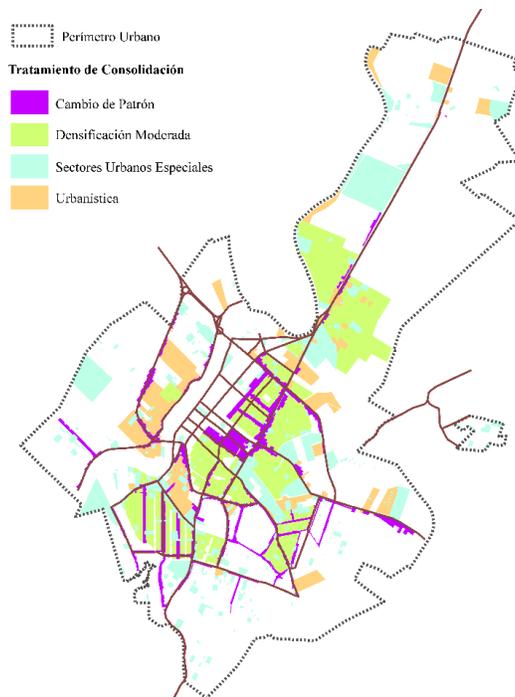
MODALIDAD	I.O.	I.C. Básico	I.C Adicional	Cargas
Urbanísticas	Actual	Actual, según licencia de urbanización	N.A.	N.A
Densificación Moderada	Según UDP	Existente	6, 8 o 12 pisos	En UDP, según la fórmula recomendada en tratamiento de desarrollo
Sectores Urbanos Integrales	0.7 sobre AU	I.C. = 1.0 sobre ANU Ó 3 pisos sobre AU	I.C. dotacional = 5.0 sobre ANU .C. comercio y servicios = 6.0 sobre ANU	

Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

Al comparar la localización y distribución espacial del tratamiento de consolidación del Acuerdo 029 resaltado en la Figura 15 y 003 descrito en la Figura 16, observamos que el cambio de patrón no se encuentra descrito en el nuevo Acuerdo y que el centro de la ciudad, entre las calles 22 y 41 con carrera 1 y circunvalar, no hay ninguna modalidad de tratamiento, territorio en el que anteriormente se destacaban la modalidad de cambio de patrón y densificación moderada.

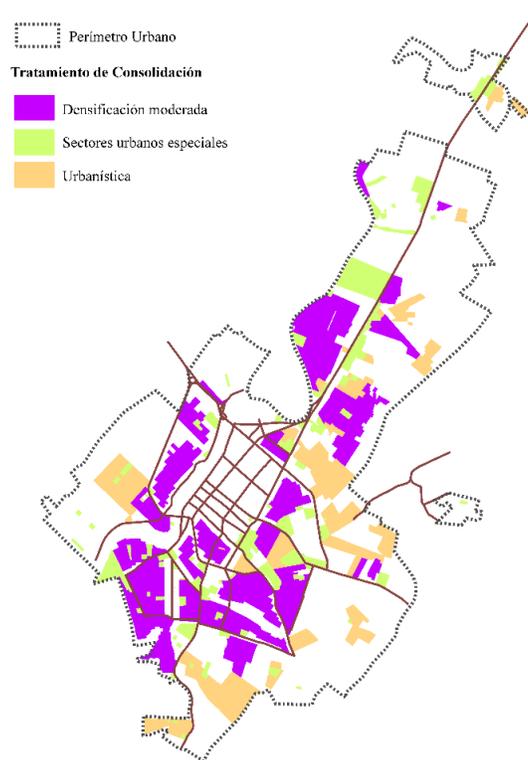
Así mismo, la modalidad que más sobresale en el Acuerdo 003 es la densificación moderada con una extensión de 830,8 Ha, distribuida a lo largo y ancho de la ciudad, con una concentración predominante en el sur y una mayor incidencia en la margen izquierda, en comparación al acuerdo 029, donde se observa una menor participación de éste y una extensión de 464,838 Ha. Y la modalidad que menos predomina en el nuevo acuerdo es la de sectores urbanos especiales, la cual se encuentra distribuida por todo el territorio, pero en una menor proporción, pues su extensión territorial es de 319,1 Ha; y al igual que en el Acuerdo 029 posee poca incidencia en la margen izquierda de la ciudad, pero anteriormente ocupaba una extensión mayor equivalente a 401,47 Ha.

Figura 14: Distribución del tratamiento de consolidación, según el Acuerdo 029



Fuente: Elaboración propia con datos cartográficos de la Alcaldía de Montería, 2010.

Figura 15: Distribución del tratamiento de consolidación, según el Acuerdo 003



Fuente: Elaboración propia con datos cartográficos de la Alcaldía de Montería, 2021

Por otra parte, en el tratamiento de Desarrollo se definen dos modalidades:

- ❖ **Desarrollo o desarrollo en suelo urbano:** A ser ejecutado mediante licencia de urbanización, con o sin plan según los criterios de delimitación señalados en este Plan.
- ❖ **Sectores urbanos especiales:** Sirven para determinar las 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 (Alcaldía de Montería, 2021)

A su vez, define tres rangos de edificabilidad, según el sector y la posibilidad de generar soportes urbanos acordes a los aprovechamientos y las restricciones ambientales y por riesgos.

- **Rango alto.** Aplicable a las áreas con mayores soportes urbanos y las que permiten financiar, mediante aprovechamientos adicionales, proyectos estructurantes como cargas

generales. Corresponde a sectores de la ciudad cerca de vías arteriales, sobre el río Sinú, sobre parques de escala urbana o superior, o sectores cuyo sistema de reparto de cargas y beneficios se encamine a generar proyectos estratégicos del presente Plan según las orientaciones de las Actuaciones Urbanas Integrales y Operaciones Estratégicas (Alcaldía de Montería, 2021)

- **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 (Alcaldía de Montería, 2021).
- **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 (Alcaldía de Montería, 2021).

En la Tabla 8 se muestra la asignación de edificabilidad y cargas por rangos, definidos en el Documento Técnico Soporte - DTS.

Tabla 8: Rangos de edificabilidad en el tratamiento de desarrollo, según el Acuerdo 003

RANGO	EDIFICABILIDAD BÁSICA				EDIFICABILIDAD MÁXIMA				VIP
	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)		

Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

Ahora bien, al comparar lo establecido en el tratamiento de desarrollo del acuerdo 029 y 003, presentes en la Figura 17 y 18, se observa una primera diferencia en sus enunciados, puesto que en el nuevo acuerdo se omite el desarrollo por plan parcial y solo describe dos modalidades, el de desarrollo (o desarrollo en suelo urbano) y el de sectores urbanos especiales, aunque localiza y destaca la zona de expansión urbana como un tratamiento de desarrollo; no obstante, es el que posee la mayor extensión territorial 1428,9 Ha, lo cual quiere decir que esta nueva porción del territorio cambio o cambiará su uso de suelo a Urbano y con ello aumentará el valor del metro cuadrado.

En cuanto a la modalidad de desarrollo o desarrollo en suelo urbano del nuevo acuerdo, se observa que este se encuentra distribuido con una tendencia hacia la periferia de la ciudad y con una extensión de 1341,4 Ha; donde se evidencia que la mayoría de la localización de éste, se intercepta en primer lugar con la modalidad de plan parcial del acuerdo 029 y en una segunda parte con la modalidad de sectores en área urbana. Donde se infiere, que a lo menos más la mitad de los planes parciales propuestos por el acuerdo 029 no se lograron a desarrollar.

Así mismo, se evidencia que la modalidad de desarrollo en sectores urbano especiales es la que menos extensión territorial posee en ambos acuerdos, puesto que en el Acuerdo 029 cuenta con 8,1 Ha y en el Acuerdo 003 con 22,1 Ha; ambos localizados en el norte de la ciudad, pero en diferentes lugares.

Por otra parte, se muestra el avance de los planes parciales los cuales hacían parte de los tratamientos de desarrollo del acuerdo 029, donde se revela que la ejecución general es del 40% (Alcaldía de Montería, 2021), y a la fecha del 2018 se encontraba como se ve en la Tabla 9, lo cual revela una vez más, que no se lograron cumplir todos los objetivos propuestos en Plan de Ordenamiento Territorial pasado.

Figura 16: Distribución del tratamiento de Desarrollo, según el Acuerdo 029

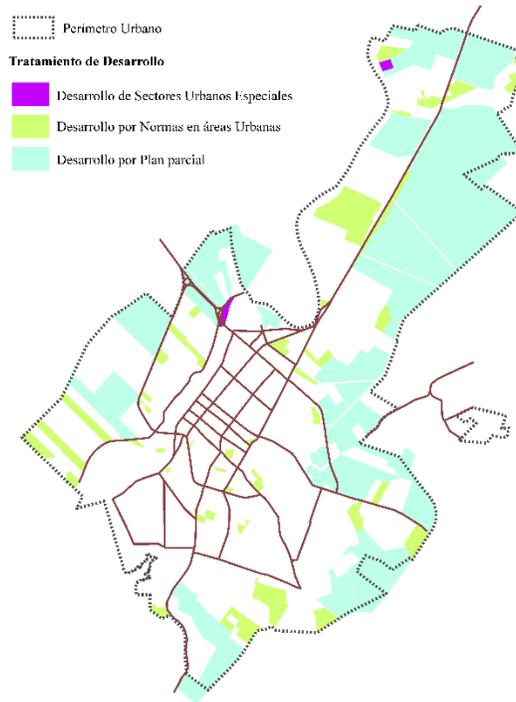
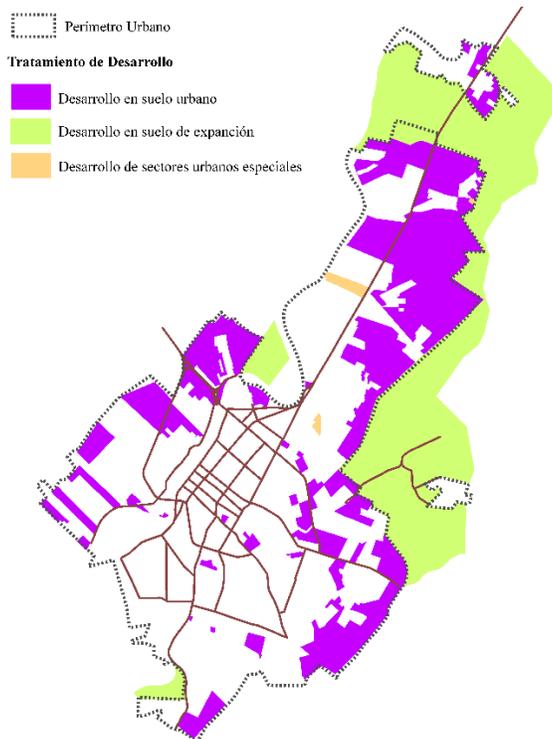


Figura 17: Distribución del tratamiento de Desarrollo, según el Acuerdo 003



Fuente: Elaboración propia con datos cartográficos de la Alcaldía de Montería, 2021

Tabla 9: Estado de avance de planes parciales a 2018

NOMBRE PP	ÁREA DEL PP (Ha)	FECHA DE ADOPCIÓN	AVANCE
Plan parcial Cortijo	3.20		0%
Plan parcial Prados de Santa Helena	32.10		0%
Plan parcial Santa Elena	11.08	2009	100%
Plan Parcial Filadelfia	7.94	2008	17%
Plan parcial Furatena 2	129.46	2005	37%
Plan Parcial la Gloria	49.09	2009	100%
Plan parcial Portal de la Candelaria	16.96	2007	70%
Plan parcial Terminal	16.04	2007	36%
Plan parcial California	14.27	2008	100%
Plan parcial Ciudadela COMFACOR	36.80	2009	0%
Plan parcial Coca Cola	2.07	2007	59%
Plan Parcial Palma Verde	17.34	2007	43%
Plan Parcial Picacho	71.27	2009	32%
Plan parcial Portal de Navarra	4.43	2006	100%
Plan parcial San Antonio	20.85	2009	65%
Plan parcial San jerónimo de Buenavista	71.39	2010	21%
Plan parcial Sevilla	25.46	2007	34%
Plan parcial Teruel	12.35	2009	0%
Plan parcial Villa Nova	14.69	2009	86%
Plan parcial Portal de la Candelaria	13.82	2007	53%
Plan parcial los Mangos	49.51	2006	43%
Plan parcial Distrito Norte	6.78	2011	0%

Plan parcial Pilamo	4.39	2011	0%
Plan parcial Villa oly	7.27	2010	0%
Plan parcial Santa Bárbara	4.00	2004	100%
Plan parcial Ganem	16.75	2014	43%
Plan parcial San Rafael		2016	0%
Plan parcial Portugal	15.25	2011	0%

Fuente: Alcaldía de Montería, 2021; estado de avance de planes parciales a 2018

Por consiguiente, el tratamiento de Mejoramiento Integral establece dos modalidades:

- ❖ **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.

En el Acuerdo 003 explican, que la edificabilidad depende del estado de lo público, pudiendo acceder a la renovación por reactivación, para que dotando de soportes públicos se pueda asignar más edificabilidad y cualificar el entorno, en la Tabla 10 se muestra la asignación de edificabilidad en las modalidades del tratamiento de mejoramiento integral.

Tabla 10: Edificabilidad en las modalidades del tratamiento de mejoramiento integral, según el Acuerdo 003

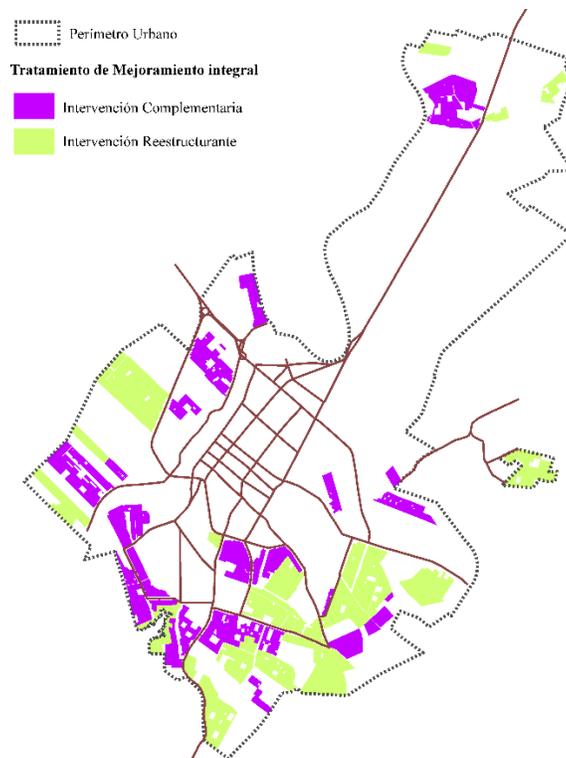
MEJORAMIENTO	EDIFICABILIDAD BÁSICA			EDIFICABILIDAD MÁXIMA			VIP
	IO	Altura/I.C.	Cesiones	IO	Altura/I:C.	Cargas adicionales	
Complementaria	Según UDP	2 pisos	N.A	Según UDP	5 pisos 8 pisos sobre malla vial arterial y colector	Según UDP	N.A
Reestructurante	Según UDP	2 pisos	N.A	Según UDP	8 pisos 12 pisos sobre malla vial arterial y colectora	Según UDP	N.A

Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

Al comparar la localización y distribución espacial del tratamiento de Mejoramiento Integral del Acuerdo 029 y 003, descritos en la Figura 19 y 20, se observa una similitud en los planteamientos de las modalidades de ambos acuerdos, puesto que utilizan las mismas categorías de complementaria y reestructurante; sin embargo, hay una diferencia notable en cuanto a su localización y distribución, dado a que la modalidad complementaria del Acuerdo 003 se encuentra principalmente al sur y en la margen izquierda de la ciudad, con una extensión de 303,81 Ha, e interceptándose con gran parte de lugares que aparecían con modalidad reestructurante en el Acuerdo 029, lo cual indica que hubo un cambio de modalidad en estos sectores de la ciudad, los cuales pasaron de reestructuran a complementaria.

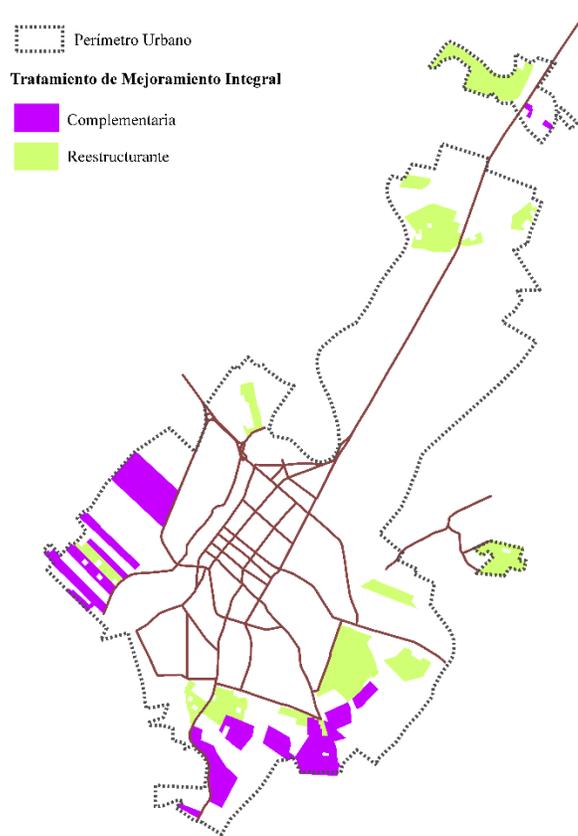
En cuanto a la modalidad reestructurante planteada por el Acuerdo 003, se observa que está, se encuentra distribuida principalmente en el suroccidente y el norte de la ciudad, con una extensión de 384,9 Ha y que en comparación con el Acuerdo 029 disminuyó su extensión territorial en 74,7 Ha, puesto que en el acuerdo anterior poseía 459,6 Ha y contaba con una mayor presencia en el sur y en la margen izquierda de la ciudad.

Figura 18: Distribución del tratamiento de mejoramiento integral, según Acuerdo 029



Fuente: Elaboración propia con datos cartográficos de la Alcaldía de Montería, 2021

Figura 19: Distribución del tratamiento de Mejoramiento Integral, según el acuerdo 003



Fuente: Elaboración propia con datos cartográficos de la Alcaldía de Montería, 2021

Por otra parte, el tratamiento de Renovación Urbana establece dos modalidades:

- ❖ **Modalidad de 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 (Alcaldía de Montería, 2021).
- ❖ **Modalidad de 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 (Alcaldía de Montería, 2021).

La edificabilidad en las modalidades del tratamiento de renovación urbana, están descritas en la tabla 11

Tabla 11: Edificabilidad en las modalidades del tratamiento de renovación, según el Acuerdo 003

RENOVACIÓN	EDIFICABILIDAD BÁSICA			EDIFICABILIDAD MÁXIMA			VIP
	Modalidad	IO	Altura/I.C.	Cesiones	IO	Altura/I.C.	
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

Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

Ahora bien, al comparar la localización y distribución del tratamiento de renovación urbana del Acuerdo 029 y 003 presentes en la Figura 21 y 22, se observa que estos tienen las mismas modalidades de reactivación y redesarrollo, pero se diferencian en su distribución espacial, pues en el Acuerdo 029 estas se localizaban parcialmente en el centro tradicional de la ciudad y no existía presencia en la margen izquierda; sin embargo, en el nuevo Acuerdo se observa una mayor presencia de la modalidad de reactivación en el centro de la ciudad y en sectores más retirados, como la margen izquierda, el sur, el occidente y el norte sobre la vía circunvalar y con una ocupación en el territorio que paso de 110 Ha en el Acuerdo 029 a 511 Ha en el acuerdo 003; lo cual indica un compromiso o una mayor atención en la recuperación y/o transformación de las áreas ya desarrolladas de la ciudad y una promoción al aprovechamiento intensivo de la infraestructura existente.

En cuanto a la modalidad de redesarrollo, se observa que esta disminuyó, dado que paso de 50 Ha en el Acuerdo 029 a 29,5 Ha en el nuevo acuerdo, así mismo, su distribución paso de localizarse en el centro tradicional, al occidente y el norte de la ciudad.

Figura 20: Distribución del tratamiento de Renovación Urbana, según el Acuerdo 029

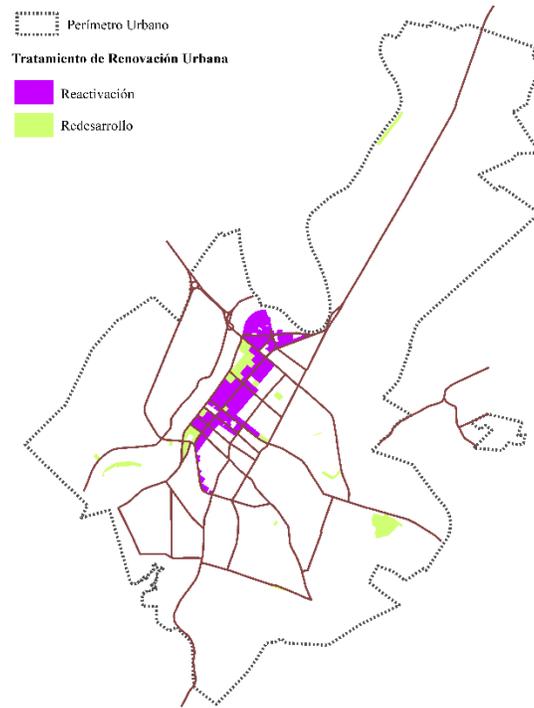
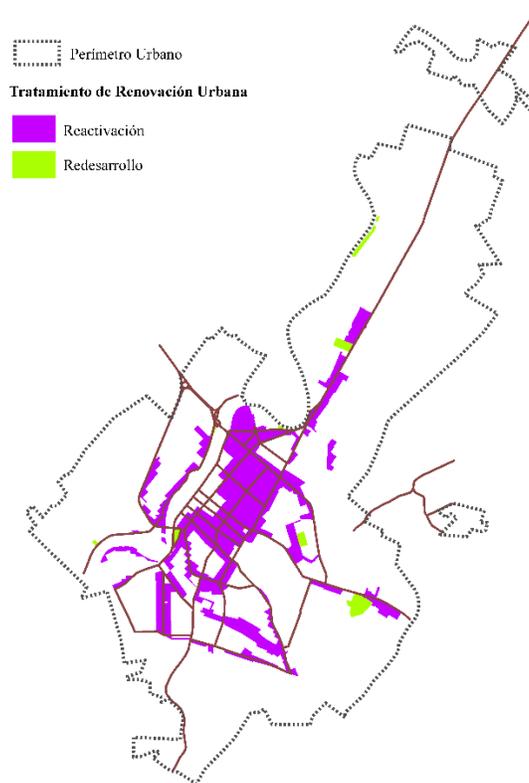


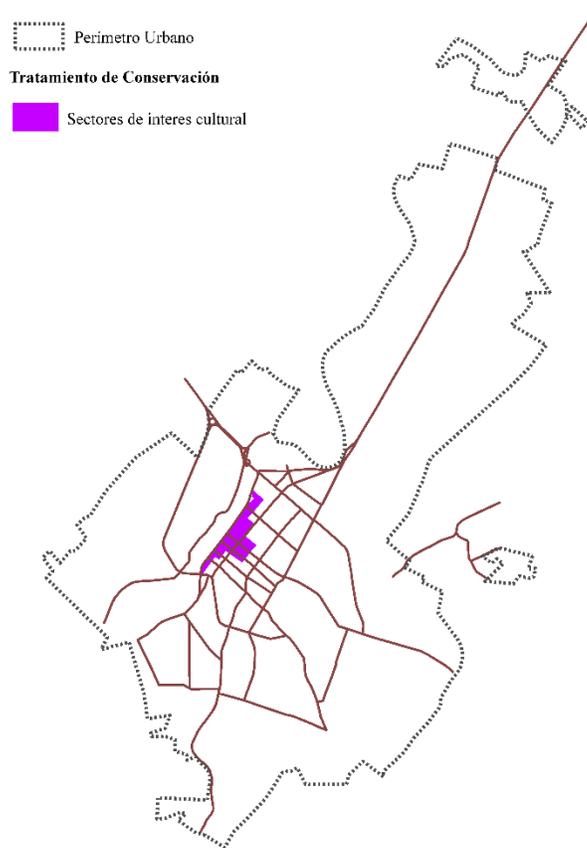
Figura 21: Distribución del tratamiento de Renovación Urbana, según el Acuerdo 003



Fuente: Elaboración propia con datos cartográficos de la Alcaldía de Montería, 2021

En cuanto al tratamiento de conservación establecido en el Acuerdo 003, se destaca una modalidad denominada sectores de interés cultural, el cual cuenta con una extensión de 38,9 ha, localizado en el centro tradicional, como se observa en la Figura 23.

Figura 22: Distribución del tratamiento de Conservación, según el Acuerdo 003



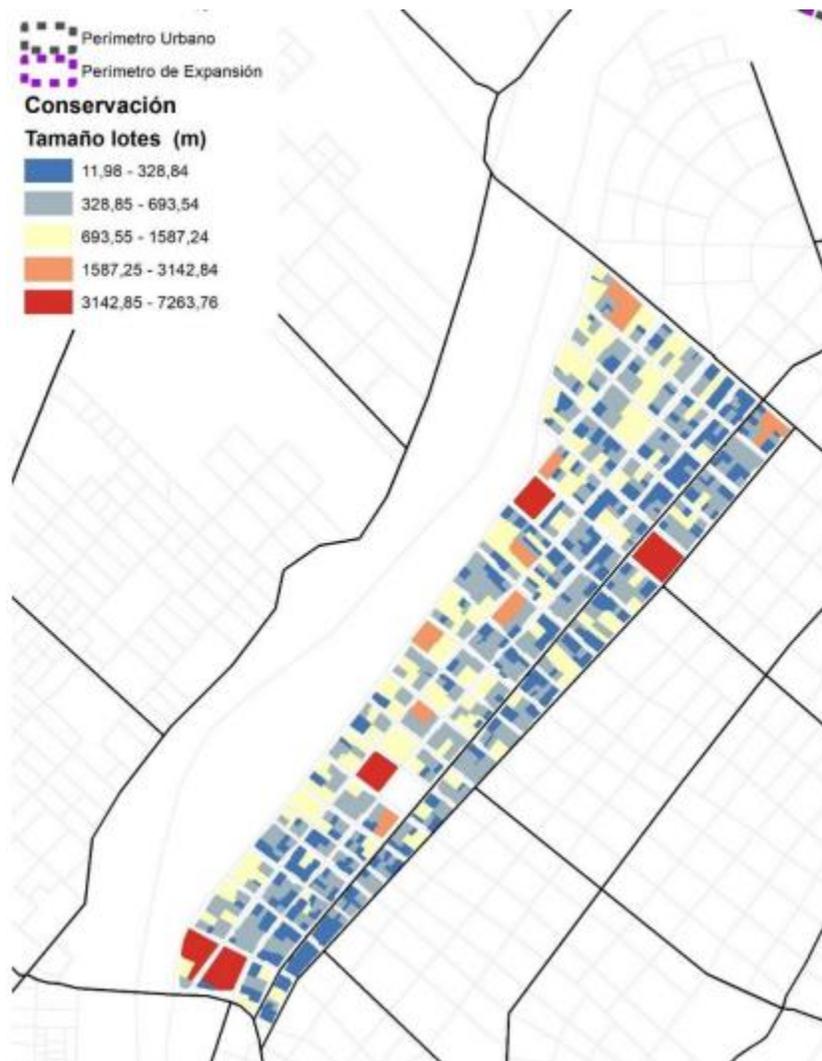
Fuente: Elaboración propia con datos cartográficos de la Alcaldía de Montería, 2021

Así mismo, se destaca que todos los Inmuebles de Interés Cultural identificados en la Figura 24, deberán cumplir con las siguientes condiciones normativas generales que se precisan a continuación.

- 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.

Figura 23: Caracterización de rangos de área de terreno presentes en el Tratamiento de conservación



Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

En definitiva, los tratamientos urbanísticos propuestos en el Acuerdo 003, posee diferencias notables con referencia al Acuerdo 029 en cuanto a sus planteamientos, normativas de edificabilidad, localización, distribución espacial, entre otras. Las cuales se pueden observar en las descripciones anteriores y las comparaciones hechas entre las Figuras de distribución de los tratamientos; donde sobresalen las divergencias en las definiciones o planteamientos descritos en los tratamientos, pues en el Acuerdo 029 se establecen 4 y en el 003 se especifican 5; así mismo, se observan en las tablas de ocupación territorial de los Acuerdos del año 2010 y 2021, las discrepancias en las extensiones territorial, donde algunas disminuyen y otras aumentan. En conclusión, el Acuerdo 003 tiene más diferencias que similitudes con el Acuerdo anterior.

Capítulo IV

Cambios que generará el nuevo modelo de ocupación territorial, en cuanto a las actuaciones y proyectos que se desarrollaran en el área urbana integral con la implementación del nuevo POT.

Este capítulo analiza los cambios que tendrá la ciudad de Montería en las actuaciones y proyectos que se implementarán con la adopción del nuevo POT; para ello, el Acuerdo 003 establece cinco actuaciones urbana integrales para el suelo de expansión urbana, denominadas como: zona universitaria, zona sur, zona innovación, zona anillo vial nororiental y zona oriente, descritas en la Tabla 12; por otra parte, la Tabla 13 muestra de manera general todas las actuaciones y proyectos que se piensan ejecutar en el territorio tanto de expansión como urbano. Localizados y distribuidos como se observa en la Figura 25.

Luego se describen algunas percepciones de las posibles consecuencias de estas acciones en lo económico, social, político y cultural; donde se utilizó la técnica de la entrevista directa, semi-estructurada y se les pregunto a 20 personas diez trabajadores de la Alcaldía y diez residentes de los sitios donde se llevaran a cabo las intervenciones (las cuales se acercaban a la alcaldía a radicar, peticiones quejas y reclamos) Sin embargo, debido a la inseguridad y a los brotes del Covid-19, no se pudo ir a campo a entrevistar un número mayor de personas con el que se pudiera tener un mayor índice de confianza, por lo que se usó el muestreo casual o incidental obteniendo los resultados presentes en la Tabla 14.

Tabla 12: Descripción de las actuaciones urbanas integrales

Comuna perteneciente	Nombre	Descripción	Área (Ha)
Zona universitaria			
futura extensión de la Comuna 2	Gran Parque del río	Desarrollo de un gran nodo de parque-dotacional 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.	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	
	Ciudad Universitaria	Desarrollo de un gran nodo de parque-dotacional, 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	88
Zona sur			
futura extensión de la Comuna 4	Unidad Deportiva del Sur	Desarrollo de un nodo de parque-dotacional deportivo en el 40%, hacia Sierra Chiquita para apoyar la conformación del borde urbano, continuidad del anillo vial externo y conectividad de espacio público mediante los circuitos peatonales	17
	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.	32
La Actuación urbana integral definirá las condiciones para este cumplimiento			
Zona innovación			
futura Comuna 10	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.	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.		
	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.	67

		Se destina a la conformación de usos logísticos, industriales y equipamientos básicos compatibles con la proximidad al aeropuerto	
Zona anillo vial nororiental			
futura Comuna 11	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.	312
		Destinado a vivienda y usos mixtos. Se incentiva la localización de equipamientos sociales	
	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	39
		Se destina a la conformación de usos logísticos, industriales y equipamientos básicos compatibles con la proximidad al aeropuerto	
Zona oriente			
Futura Comuna 12	Parque de la Laguna	Área de expansión oriental entre la ciudad y Villa Cielo. Se orienta a ordenar el crecimiento oriental hasta Villa Cielo y generar usos mixtos y de vivienda por el ajuste al área de impacto de la laguna según la norma.	148
		Se permite la localización de industria y servicios de mediano impacto hacia el sector industrial suburbano, según lo defina la AUI	
	Ciudad Oriente	Se orienta a proveer el nuevo parque 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.	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 integra.	
		En todo caso, se deberá dar cumplimiento a la norma técnica RAS.	
	Total		

Fuente: Elaborado a partir de datos de la Alcaldía de Montería, 2021. Descripción de las actuaciones urbanas integrales

Se observa entonces que con la adopción del Acuerdo 003, se implementaran cambios significativos en el uso y vocación del suelo, puesto que se proveen intervenciones en 1474 ha de suelo rural que pasarán o pasaron a suelo urbano. Lo cual revela que la ciudad está creciendo a un ritmo significativo orientado por el POT principalmente hacia el nororiente y en una menor proporción hacia el sur. Pero no solo se proveen cambios en el suelo de expansión urbana propuesta, sino en todo el territorio, como se observa en la Tabla 13 y Figura 23.

Tabla 13: Actuaciones y proyectos a desarrollar, según el Acuerdo 003

Proyectos Nuevos		Descripción
Espacios Públicos		Circuitos de Espacio Público
		Parques Nuevos
Actuaciones y Operaciones	Zona Universitaria	Gran Parque del Río
		Ciudad Universitaria
	Zona Sur	Unidad Deportiva del Sur
		Ciudad Sur
	Zona Innovación	Zona de innovación Agrotec
		Ciudad aeropuerto (Sector I)
	Zona Anillo Oriente	Ciudad Nororiental
		Ciudad aeropuerto (Sector II)
Zona Oriente	Parque de la Laguna	
Operaciones Urbana		Operación mejoramiento Garzones
		Operación urbana Norte – Ciudad Bienestar
		Operación Borde del Sinú
		Operación Centro
		Operación Integral Mejoramiento de Barrios Occidente
		Operación Integral Mejoramiento de Barrios Sur

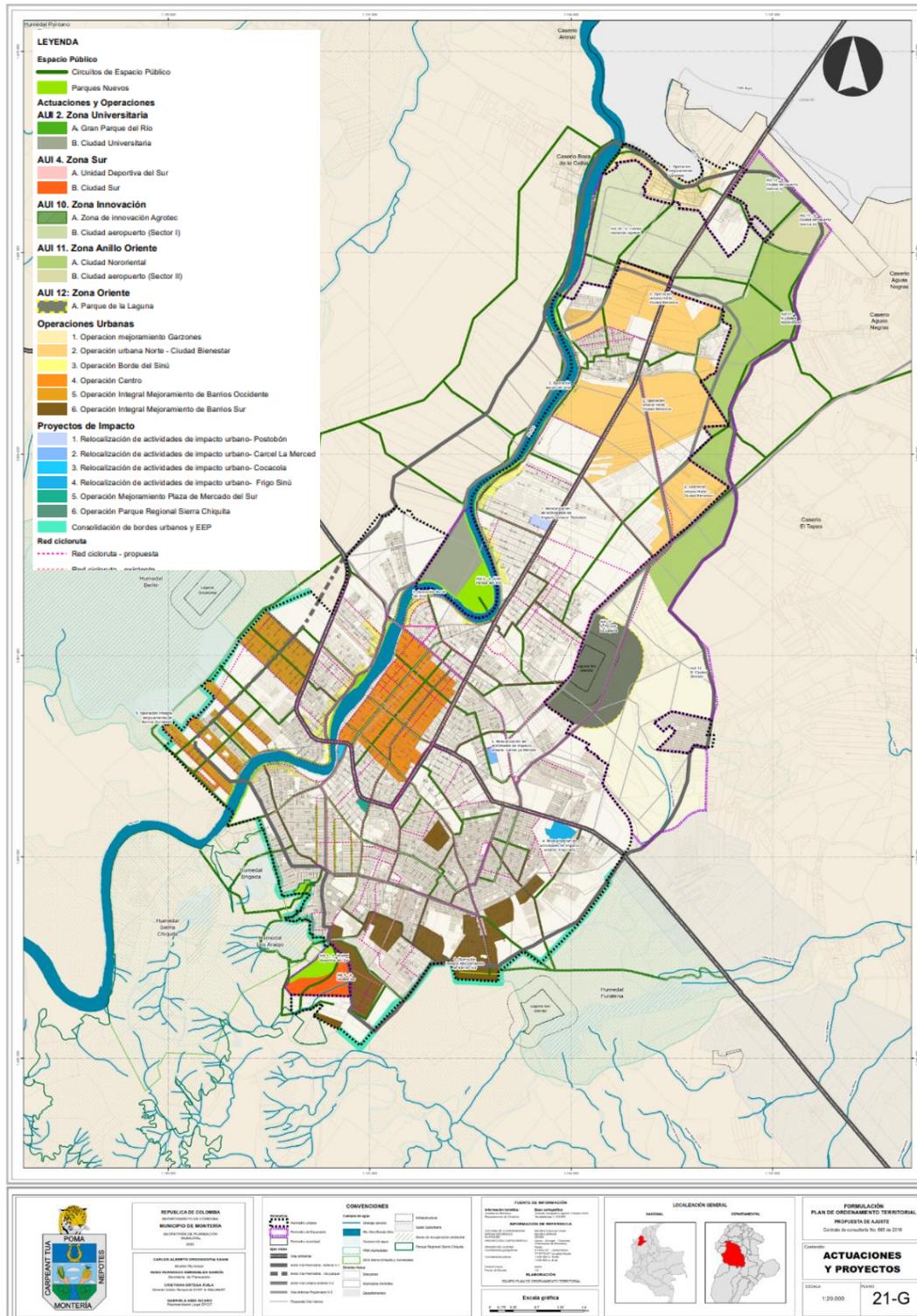
Proyectos de Impacto	Relocalización de actividades de impacto urbano- Postobón
	Relocalización de actividades de impacto urbano- Cárcel La Merced
	Relocalización de actividades de impacto urbano- CocaCola
	Relocalización de actividades de impacto urbano- Frigo Sinú
	Operación Mejoramiento Plaza de Mercado del Sur
	Operación Parque Regional Sierra Chiquita
	Consolidación de bordes urbanos y EEP
Red ciclo ruta	

Fuente: Elaborada a partir de datos de la Alcaldía de Montería, 2021. Actuaciones y proyectos a desarrollar, según el Acuerdo 003

En la Figura 25 se observa que la mayoría de los proyectos que se realizarán se encuentran concentrados en cuatro sectores principales de la ciudad, donde sobresale el norte con las actuaciones y operaciones urbanas, seguido por el sur, la margen izquierda y el centro comprendido entre las calles 22 y 41 con la Avenida Primera y Circunvalar; acciones que demuestran el interés en llevar a cabo un desarrollo controlado en la ciudad monteriana, lo cual se recalca con los proyectos de impactos concernientes a la relocalización de actividades como Frigosinú, CocaCola, Postobón, mejoramiento de la plaza de mercado, entre otras.

Por otra parte, en la Tabla 14 se muestran algunas percepciones de las consecuencias o impactos que traerá consigo el desarrollo de las actuaciones y proyectos que se implementarán con el Acuerdo 003, donde se muestra el resultado de una encuesta de 6 preguntas hechas a 10 funcionarios de la alcaldía, pertenecientes a la secretaría de planeación y 10 residentes urbanos.

Figura 24: Localización y distribución de las actuaciones y proyectos que se van a desarrollar con el Acuerdo 003



Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

Tabla 14: Percepción de las actuaciones y proyectos que se implementaran con el acuerdo 003

Pregunta	Afectan	No afectan	
¿Considera usted que las nuevas actuaciones y proyectos implementados en el acuerdo 003, y que se llevaran a cabo por la alcaldía de Montería afectaran a la comunidad?	100%	0%	
Pregunta	Positivamente	Negativamente	
¿Cómo afectaran?	90%	10%	
Pregunta	Si	No	
¿Cree que estas acciones propiciarán a la generación de escenarios culturales y deportivos?	75%	25%	
Pregunta	Si	No	
¿Considera que los proyectos de impacto beneficiara a la comunidad local?	95%	5%	
Pregunta	Pérdidas de empleo	Generación de empleo	los empleo se mantendrán, solo se trasladaran
¿Cómo considera que estas acciones impactaran en la economía local?	15%	20%	65%
Pregunta	Si	NO	
¿Considera que la población está preparada para estas intervenciones en el corto plazo?	100%	0%	

Fuente: Elaboración propia con datos de la encuesta, 2021

En este Tabla se aprecia que el 100% de las personas encuestadas consideran que las actuaciones y proyectos a desarrollar por la Alcaldía, afectan a la comunidad. Lo interesante es que, de ese porcentaje, el 90% percibe de manera positiva las actividades. En otras palabras, la percepción que tiene la gente sobre el desarrollo de las actividades que se llevaran a cabo por la implementación del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial es positiva.

En cuanto a lo cultural, se cree que estas intervenciones generarán nuevos escenarios culturales y deportivos, pues el 75% de los encuestados está de acuerdo con ello; en cuanto a lo social, referente a las acciones de alto impacto, la comunidad local y en general, considera que la

relocalización de las empresas como Postobón, Frigosinú... beneficiara a la población en general, pues el 95% está de acuerdo con ello y no es de menos, puesto que la población residente cerca de estos lugares se mantiene quejándose por los malos olores que estas producen. En cuanto a lo económico, el 65% de los encuestados cree que los empleados de las empresas a relocalizar mantendrán sus puestos; y en lo político, lo cual no se tubo de manera directa en las encuesta formales, pero se intuye que el impacto será positivo, dado a que se reducirán las peticiones, quejas y reclamos de la población civil ante las entidades de control ciudadano como control urbano e inspectores urbanos entre otros; por otra parte, se prevee una valorización de los predios que se encuentran en el área de expansión urbana, lo cual beneficiara a sus propietarios.

En conclusión, las intervenciones que se proponen en la Tabla 13, sin duda alguna beneficiarán directamente a la comunidad residente y a la población más próxima, puesto que estas acciones de mejoramiento a los barrios y a las unidades deportivas, embellecerá el atractivo de estos lugares y atraerá a la congregación de eventos deportivos, actividades culturales, lo que a su vez se mostrará como un atractivo turístico para la población residentes de otros barrios de la ciudad e incluso a la población de otras ciudades y departamentos; lo que de forma indirecta beneficiará a toda la población monteriana. Al igual que la relocalización de las actividades de alto impacto, pues con estas acciones se mejorará la calidad de vida de los habitantes, ya que se eliminarán los malos olores que producen las empresas como FrigoSinú y Postobón; y se reducirán los trancones generados por los vehículos de estas empresas y hasta cierto punto mejorará la convivencia ciudadana.

Conclusiones

La implementación del nuevo plan de ordenamiento territorial, trae consigo cambios significativos en el territorio urbano, puesto que su orientación está enfocada en un modelo de ocupación compacto que busca que todos los habitantes tengan cerca un área de comercio y servicio sin tener que trasladarse al centro tradicional para realizar sus operaciones y lograr así disminuir los tiempos de desplazamientos; no obstante, dichas intervenciones producirán modificaciones en el uso del suelo, así como el desplazamiento de ciertas actividades que no sean compatibles con los entornos residenciales, pues en las áreas de actividad se tiene mayor interés por las actividades residenciales, y económicas presentes en estas.

Así mismo, se excluye de su apartado inicial las áreas de actividad industrial, comercio y servicios, y suelo protegido; pero agrega la actividad de ejes múltiples orientada en la localización de actividades de mayor escala sobre los corredores arteriales y colectores sobre vías intermedias o locales para mitigar el impacto de movilidad; así como la actividad central establecida sobre el centro tradicional de la ciudad o el Centro Histórico, en el que se busca la adecuación de unidades de vivienda dentro de los bienes de interés cultural, que permita la posibilidad de generar subdivisiones arquitectónicas que no signifiquen una subdivisión del terreno, ni alteración a la fachada de la tipología original y 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 se permitirá la mezcla de usos en las edificaciones.

En cuanto a los tratamientos urbanísticos, el Acuerdo 003 posee pocas similitudes y mayores discrepancias con el POT anterior, una de ellas es la implementación de los tratamientos urbanísticos de conservación en su descripción inicial, el cual tiene por objeto proteger el patrimonio cultural del municipio representado en los inmuebles y las áreas que poseen valores urbanísticos, históricos, arquitectónicos y ambientales; no obstante, las descripciones y contextualización de los demás tratamientos, así como las reglamentaciones de cada uno son más detallados y regulados; aunque muestra un patrón mayor de aprovechamiento del valor del suelo del centro tradicional y una tendencia de la dinámica inmobiliaria sobre los sectores de la Castellana, posee ciertas restricciones en los regímenes de usos, edificabilidad, localización, entre otras.

Por último, en las actuaciones y proyectos a desarrollar se observa que se vienen diferentes proyectos de construcción de espacio público, como el gran parque del Río, unidad deportiva del sur, parque la laguna; así como el mejoramiento de barrios y unidades deportivas, la relocalización de actividades económicas como Postobón, Coca-Cola, entre otras, las cuales serán de gran valor para la ciudadanía y ayudara a mejorar la calidad de vida de los monterianos.

Recomendaciones

- ❖ Que la alcaldía de Montería defina los tiempos en el que se llevaran a cabo las nuevas actuaciones y proyectos.

- ❖ Que la ciudadanía vigile las propuestas y normativas que se plantean en el nuevo POT, con el fin de que se puedan ejecutar y no queden solo en el papel, como algunas intervenciones que no se cumplieron en el pasado Acuerdo del 2010.

Referencias bibliográficas

- Alcaldía de Bogotá. (2018). *Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Documento Técnico de Soporte*. Bogotá: Alcaldía de Bogotá.
- Alcaldía de Montería. (2002). *Plan de Ordenamiento Territorial 2002-2015*. Montería: Alcaldía de Montería.
- Alcaldía de Montería. (2010). *Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería*. Montería: Alcaldía de Montería.
- Alcaldía de Montería. (2021). *Plan de Ordenamiento Territorial de Montería*. Montería: Alcaldía de Montería.
- Banco Mundial. (20 de Abril de 2020). *Banco Mundial*. Obtenido de Desarrollo Urbano: <https://www.bancomundial.org/es/topic/urbandevelopment/overview>
- Banco Mundial. (s,f de S,f de 2020). *Población rural (% de la población total) - Colombia*. Obtenido de Población rural de Colombia: https://datos.bancomundial.org/indicador/sp.rur.totl.zs?locations=CO&most_recent_year_desc=false
- Bielza. (2012). Organización y ordenamiento del territorio. Desarrollo y sostenibilidad. Experiencia europea para el Perú. *Revista Geográfica*, 83-103.
- Buzai, G., Cacace, G., Humacata, L., & Lanzelotti, S. (2015). *Teoría y métodos de la Geografía cuantitativa*. Buenos Aires: MCA Libros.
- Caballero, C. G., & Delgado, L. M. (2017). Hacia el ordenamiento territorial en espacios fronterizos: *Espacio y Desarrollo*, 37-58.
- Cárdenas, I. A., Rivero, C. A., & Sánchez, O. D. (S,f de S,f de 2016). *Universidad de Santo Tomas*. Obtenido de Propuesta de actualización y delimitación de las áreas de tratamientos urbanísticos para la gestión territorial del suelo urbano en el municipio de Choachí, Cundinamarca: <https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/2420/2016carlosriveros.pdf?sequence=4&isAllowed=y>
- Dollfus, O. (1978: 7-11). *Análisis Geográfico*. Barcelona: Oikos Tau.
- Fernández, M. B., & Cruz, L. V. (2019). La experiencia de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonales en Ecuador. *scielo*, 229-252.
- Florez, N., Martinez, C. E., & Condori, D. (2011). La perspectiva geográfica en la investigación sobre ordenamiento territorial. *Perspectiva Geográfica*, 151-164.
- Gómez, J. M. (S,f de S,f de 2018). *Universidad de Santo Tomas*. Obtenido de Plusvalía por Cambios en Clasificación del Uso del Suelo Generados por los POT en la :

<https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/12431/2018juanmedina.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Instituto de Estudios Urbanos. (27 de Febrero de 2019). *Instituto de Estudios Urbanos*. Obtenido de Solo 11 de los 33 países de Latinoamérica y el Caribe tienen leyes de desarrollo urbano y ordenamiento territorial: <http://ie.u.unal.edu.co/medios/noticias-del-ieu/item/solo-11-de-los-33-paises-de-latinoamerica-y-el-caribe-tienen-leyes-de-desarrollo-urbano-y-ordenamiento-territorial>

Instituto de Estudios Urbanos. (06 de Septiembre de 2020). *Instituto de Estudios Urbanos - IEU*. Obtenido de <http://ie.u.unal.edu.co/medios/noticias-del-ieu/item/el-88-de-los-municipios-de-colombia-tienen-el-pot-desactualizado-ministerio-de-vivienda-ciudad-y-territorio>

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (1997). *Bases conceptuales y guía metodológica para la formulación del plan de Ordenamiento Territorial departamental*. Bogotá: Linotopia Bolívar.

Losch, A. (1938). *Teoría económica espacial*. Buenos Aires: el ateneo. traducción de guillermo h. arnold y freer cas.

Ministerio de vivienda, ciudad y territorio. (S.f de S.f de 2016). *El ABC de los POT*. Obtenido de Guía práctica de actuación: https://repositorio.gestiondelriesgo.gov.co/bitstream/handle/20.500.11762/18532/El_ABC_de_losPOT.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura. (S,f). *Plataforma de Territorios y Paisajes Inclusivos y Sostenibles*. Obtenido de Ordenamiento territorial: <http://www.fao.org/in-action/territorios-inteligentes/componentes/ordenamiento-territorial/contexto-general/es/>

Pérez, M. V. (2010). El ordenamiento territorial en Colombia a través del tiempo. *Perspectiva Geográfica*, 143-156.

Rincon, D. F., & Bravo, Y. M. (2020). Una mirada crítica al modelo de ocupación planteado por el Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio. *Ciudades, Estados y Política* (págs. 43-58). Bogota: Universidad Nacional de Colombia.

Silva, C. J., Cardozo, O. D., Odriozola, J. G., & Bondar, C. E. (2013). USOS DEL SUELO: DISTRIBUCIÓN, ANÁLISIS Y CLASIFICACIÓN. *Geografía y Sistemas de Información Geográfica (GEOSIG)*, 142-152.

Tarazona, D. A. (S,f de S,f de 2018). *Repositorio institucional UPB*. Obtenido de Analisis del desarrollo urbano en proyectos de edificación durante el cambio de plan de ordenamiento territorial de Bucaramanga: https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/5570/digital_37429.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Thunen, V. (1820). *der isolierte staat in beziehung auf landwirtschaft und nationaloekonomie*.
Jena.

Vanclay. (2002). Conceptualizing Social Impacts. , *Environmental Impact Assessment Review*,
183-211.