

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

ACUERDO No. 007
JULIO 29 del 2000

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO. “SINCELEJO SIERRA FLOR DEL MORROSKILLO”

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SINCELEJO

En ejercicio de las facultades que le confiere la Constitución Política en sus artículo 312 inciso 1o y el artículo 313 numerales 1, 2, 6, 7 Y 9; la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios 879 – 1420 – 1507 y 1599 de 1998

ACUERDA :

TITULO PRIMERO

DE LA DEFINICIÓN, PRINCIPIOS BÁSICOS, COMPETENCIAS, EJES ESTRUCTURANTES, ACCIONES, ACTUACIONES, VIGENCIAS Y REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

CAPITULO I

DEFINICIÓN, PRINCIPIOS BÁSICOS Y COMPETENCIAS

Artículo 1º. Definición: El Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio municipal. Comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

Artículo 2º. Principios básicos para el ordenamiento territorial: El Plan de Ordenamiento estará regido por los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prelación del interés general sobre el particular.
3. la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Artículo 3º. Competencias del Plan. El Plan de Ordenamiento Territorial complementa la planificación económica y social contenida en el Plan de desarrollo Municipal; reglamenta y define los usos de los suelos: urbano, rural y de expansión urbana; coordina y armoniza los planes programas y proyectos sectoriales municipales con las políticas nacionales, regionales y departamentales; orienta el desarrollo sostenible del territorio municipal.

CAPITULO II

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

EJES ESTRUCTURANTES

Artículo 4º. Ejes estructurantes: Son los conjuntos de elementos físicos construidos por el hombre o atributos del territorio que de manera estructural lo componen y sobre los cuales se soportan las actividades propias de lo urbano. Son sistemas estructurantes, el de espacio público, el de vías y transporte, infraestructuras de servicios públicos y equipamientos:

1. **Espacio Público:** Es un Conjunto de espacios, redes e inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.
2. **Vías y Transporte:** Esta constituida por el conjunto de vías nacionales, regionales y locales que, enlazados entre sí, conforman una estructura de ejes que conectan funcionalmente diferentes sectores del territorio y permiten la movilidad peatonal y vehicular de los habitantes.
3. **Infraestructuras de Servicios Públicos:** Es el que contiene el conjunto de redes de acueducto, alcantarillado, energía, gas y telecomunicaciones, junto con sus elementos técnicos complementarios que, enlazados entre sí, conforman una estructura de redes que hacen posible el suministro de servicios para la atención de las necesidades básicas de la población.
4. **Equipamientos:** Esta constituido por el conjunto de inmuebles de uso público o privado que sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales diferentes a las residenciales, y son fundamentales para la satisfacción de necesidades colectivas de salud, educación, cultura, abastecimiento, protección social, seguridad, justicia y todas las demás que determine la ley.

CAPITULO III

LAS ACCIONES Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 5º. Las Acciones Urbanísticas en el Territorio Municipal: Son las decisiones administrativas relacionadas con el planeamiento y el ordenamiento del territorio que definen, modifican o transforman la estructura del territorio, en su espacio privado y público, especialmente en la clasificación del suelo, la zonificación urbanística, la determinación de espacios libres y la intervención en los usos del suelo. Dichas decisiones se plasman en el Plan de Ordenamiento y los distintos Planes Parciales.

Artículo 6º. Las Actuaciones Urbanísticas en el Territorio Municipal: Son las acciones que tipifican y regulan los procesos de urbanización a través de las cuales se produce el espacio urbano construido y construable del Municipio. Estas son: parcelación, urbanización y edificación de inmuebles.

1. **Parcelación:** Son las relacionadas con las divisiones y subdivisiones de lotes de terreno edificados o rústicos y con la segregación de globos de terreno de mayor extensión, de manera que de dicha acción resulten dos o más inmuebles de dimensiones menores que las del predio que les dio su origen.
2. **Urbanización:** Es la relacionada con la adecuación de terreno rústicos o sin urbanizar, ubicados en suelos urbanos o de expansión urbana con el fin de hacerlos aptos para la posterior localización de actividades urbanas, mediante la dotación de infraestructuras secundarias viales y de servicios públicos, la provisión de áreas verdes recreativas y equipamientos colectivos, a través de cesiones urbanísticas gratuitas, las cuales serán definidas por las normas urbanísticas vigentes en

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

el momento de adquirir la licencia de urbanismo. Igualmente, se definirán las afectaciones obligatorias para la conformación de vías arteriales y redes primarias de servicios públicos, y se realizará la división en áreas destinadas al uso privado.

3. Edificación de inmueble: Es la relacionada con la construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación de edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos urbanos allí permitidos.

CAPITULO IV

LA VIGENCIA Y REVISIÓN

Artículo 7º. Vigencia y Revisión: El Plan de Ordenamiento, según su distintos contenidos, tendrá la siguiente vigencia:

1. **Contenido estructural:** Su vigencia será de largo plazo, o sea, tres períodos constitucionales Legales de la administración municipal. El momento de su revisión debe coincidir con el inicio de un nuevo período administrativo.
2. **Contenido Urbano de mediano plazo:** Es el que corresponde a dos períodos constitucionales legales de la administración municipal. Siendo entendido en todo caso que puede ser mayor si ello se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo periodo de la administración.
3. **Contenido urbano de corto plazo:** Es el que corresponde a un periodo constitucional de la administración municipal al igual que los programas de ejecución.

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimientos relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en uso o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyecto de infraestructura regional que genere impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de sus objetivos y metas de respectivo Plan.

Si al finalizar el plazo de vigencia establecido, no se ha adoptado un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

TITULO SEGUNDO

DE LOS OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DEL LARGO Y MEDIANO PLAZO PARA EL MANEJO DE LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I

LOS OBJETIVOS

Artículo 8º. Objetivos: Los objetivos son los propósitos y las metas de ordenamiento territorial que se deberán alcanzar en el lapso de duración del Plan, a partir del desarrollo económico y social del municipio.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

En el año 2010 Sincelejo es la ciudad del medio ambiente natural, del agua subterránea, del mar, de los arroyos y de los embalses; de un medio urbanizado con una calidad arquitectónica (a semejanza de los edificios de la gobernación, el Mercado y el teatro municipal), ancestral, bernacular, con un centro histórico y de las últimas tendencias, extendidas en la serranía de San Jerónimo **divisando el mar caribe en el Morrosquillo**, y sobre la llanura al noroeste llegando hasta él con vivienda rural y urbana, comercio e industria para todos. Con servicios públicos de cobertura total y permanente de tarifas mínimas y sistemas alternativos; de equipamiento en los conceptos educativos de “excelencia académica”, de salud “primero salvar la vida”, recreativa, deportiva “a la altura de sus campeones”, y administrativo de “transparencia, participación descentralizada y gerencial”.

En la plenitud de la afirmación y desarrollo de los valores y expresiones de la cultura “sabanera” (Zenú-Occidental-Oriental): festiva - musical y poética, laboriosa de esfuerzo y superación, pluralista – tolerante y conviviente, abierta – afable y hospitalaria; al unísono fresca campesino y cosmopolitismo, de la tradición y la última tecnología – moda. Construyendo una sociedad más equilibrada llena de oportunidades y opciones, del entorno productivo artesanal, tradicional, tecnológico y alternativo atractivo, de condiciones especiales por bonificaciones y exoneraciones tributarias y fiscales, hacia el mejor ingreso y el pleno empleo.

La ciudad del puerto en el Morrosquillo y de los aeropuertos en Corozal, Tolú y Coveñas, del crecer de caminos precolombinos de colonización y de la red vial regional y nacional, y del telepuerto.

Centro de su entorno rural y urbano de pequeños y mediano pueblos metropolitanos (de San Marco - Islas de San Bernardo, de Sucre, el San Jorge a Coveñas – Cispatá). Centro de sub-regional del caribe Colombiano, centro de localización intermedia entre el desarrollo de Medellín y Barranquilla, Cartagena. Y sub-centro en la globalización en el gran caribe que se extiende de la Florida al Brasil. Afirmando su carácter mixto o polivalente de la ciudad:

- Residencial.
- Cadenas agrícolas
- Comercial de la industria y el desarrollo sostenible
- Cultural, educativa, de salud y servicio.
- De comunicaciones por mar, aire, tierra y de telecomunicaciones.

1. Objetivos Generales:

- 1.1. Objetivos con el Medio Ambiente:** El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sincelejo tendrá como objetivo en lo relacionado con el medio ambiente conocer y proteger los recursos naturales existentes, recuperar los recursos degradados y lograr una explotación racional y sostenible de los mismos en el municipio.
- 1.2. Objetivos con el Medio Urbanizado:** El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sincelejo tendrá como objetivo en lo relacionado con el medio urbanizado conocer y mejorar las condiciones del área construida del municipio.
- 1.3. Objetivos para la Calidad de vida y el desarrollo productivo y cultural:** El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sincelejo tendrá como objetivo final mejorar la calidad de vida de sus habitantes, lograr un desarrollo productivo y cultural dando sentido y razón al desarrollo físico espacial del municipio.

2. Objetivos específicos:

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

- 2.1 Descontaminación de los arroyos, base del sistema ambiental y articulador del espacio público.
- 2.2 Protección de los Cerros.
- 2.3 Lograr una comunicación ágil y fluida entre todas las áreas y actividades.
- 2.4 Mejorar la trama urbana existente.
- 2.5 Alcanzar calidad y cobertura total de los servicios públicos y el equipamiento colectivo.
- 2.6 Preservar los recursos naturales y artificiales en un entorno productivo hacia lo sostenible con oportunidad de empleo para todos.
- 2.7 Mejorar el entorno con vivienda digna para todos como base del crecimiento personal, familiar y comunitario.
- 2.8 Formar una ciudad competitiva hacia la globalización.

CAPITULO II

LAS POLÍTICAS

Artículo 9º. Políticas: Las políticas son los lineamientos que orientarán la ocupación del territorio, el aprovechamiento y manejo del suelo y de los recursos naturales, durante la vigencia del Plan.

1. **Ambiental.** La conservación y protección del medio natural, con el agua como elemento estructurante constituye la base de la política ambiental del Plan de Ordenamiento Territorial de Sincelejo, que se desarrolla mediante las siguientes directrices estratégicas y objetivos:
 - 1.1. Para alcanzar un desarrollo sostenible: **buscar el equilibrio ambiental** como factor determinante de todas las actuaciones urbanas y rurales. Específicamente en el manejo y consumo del recurso agua, la recuperación y conservación del suelo, el aire, la flora y la fauna.
 - 1.2 Para fortalecer el imaginario local: la arborización como un sistema articulador del espacio público.
 - 1.3 Para optimizar el proceso de protección ambiental: la educación ambiental con participación, concertación y divulgación, como la base de una cultura de prevención inherente a la solución de los problemas.
 - 1.4 Para liderar el proceso de desarrollo sostenible: las instituciones públicas como forjadoras de un modelo de gestión ambiental municipal y evaluadoras de las medidas adoptadas.
2. **Territorial.** En el contexto regional corresponde al municipio materializar su identidad y liderazgo a través de las siguientes políticas:
 - 2.1 Para la progresiva y necesaria consolidación del ente municipal: Generar entre todos los habitantes un sentido de pertenencia, un compromiso con el proceso de construcción y desarrollo territorial y una expresión responsable de arraigo y defensa de todos sus valores, de sus ventajas y de su vocación de progreso; propender por un municipio:
 - 2.1.1. Provisto de una estructura administrativa sólida, sostenible con capacidad de liderar todas las etapas del desarrollo territorial a partir de la gestión adecuada de los

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

proyectos y planes de ordenamiento desde el sector público pero también con los sectores privado y comunitario.

- 2.1.2. Que durante la vigencia de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial comience el Municipio a ser reconocido, preservado y construido de manera colectiva y solidaria, con prioritario y adecuado manejo de los recursos naturales y bajo un uso eficiente de los recursos que conforman su oferta ambiental natural y construida.
 - 2.1.3. Que en el corto plazo comience a desarrollar acciones, programas y proyectos de integración e intercambio subregional y regional, dando inicio al proceso de consolidación de un polo regional y nacional, bajo el aprovechamiento de su ubicación geográfica.
- 2.2** Para optimizar la sinergia territorial sobre la concepción urbano-rural y subregional del ordenamiento: concebir a los municipios y departamentos vecinos como socios potenciales del desarrollo, mediante la aplicación de los principios de concurrencia, complementariedad, integralidad y coordinación, para la ejecución racional y conjunta de acciones, proyectos y programas de beneficio común y el coherente ordenamiento territorial; procurar que el municipio de Sincelejo se convierta en objetivo prioritario de los planes y programas del Plan Nacional de Desarrollo; propender por un municipio:
- 2.2.1. Que en el mediano plazo alcance a dotar de infraestructura básica vial y de servicios públicos a las diversas áreas urbanas y rurales, integrándolas definitivamente a los propósitos del ordenamiento territorial que se definen para la totalidad del territorio municipal.
 - 2.2.2. Que durante la vigencia del mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial haya identificado y comenzado a desarrollar con las autoridades de los municipios vecinos los proyectos y programas estratégicos que requiere la subregión, en consulta con las restricciones, potencialidades y perspectivas de cada municipio en cuanto a localización, cobertura, calidad, demanda, comunicación y recursos de diversa índole.
 - 2.2.3. Que durante la vigencia del largo plazo, con la activa participación de la comunidad, desarrolle los planes de manejo ambiental requeridos para la recuperación del suelo degradado, para la restauración y preservación de las zonas boscosas que protegen los recursos hídricos y en general para la conservación de la oferta ambiental que le proporciona la riqueza de los recursos naturales.
- 2.3** Para recoger el imaginario colectivo municipal: Sincelejo, ciudad del encuentro para un nuevo horizonte de concertación y ratificar al centro de la ciudad como la zona histórica y cultural protegida y para potencializar la vocación que le es propia: Sincelejo, como centro logístico y prestador de servicios en la región: crear la infraestructura y los ejes estructurantes territoriales y particularmente los ejes ceremoniales relacionados con el festival de bandas y la tradición ganadera de sabanas que incluye entre otros, la corraleja.
- 2.4** Para recoger y apoyar la iniciativa privada: el desarrollo humano, para la formación de un empresario sincelejano forjador de economías y cadenas productivas rentables en el municipio, la región, la nación e inclusive internacionalmente.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

- 2.5 Para destacar la condición del hombre y la mujer: Sincelejo a la vanguardia de la convivencia, tolerancia y solución pacífica de los conflictos.
3. **Calidad de vida y desarrollo productivo y cultural:** El mejoramiento de la calidad de vida sustentado bajo el principio de un desarrollo productivo y la irradiación de este para sus habitantes.
- 3.1 Fortalecimiento del sistema productivo formal e informal existente.
 - 3.2 Ampliación del ámbito productivo con el eco-agroturismo.
 - 3.3 Afianzamiento y promoción de nuestras costumbres y tradiciones culturales .
 - 3.4 Educación del recurso humano preparándolo para la transformación sostenible del entorno.
 - 3.5 Fortalecimiento de los procesos de educación y capacitación para la organización y participación ciudadana.

CAPITULO III

LAS ESTRATEGIAS

Artículo 10º. Estrategias: Las estrategias son las acciones fundamentales y necesarias de ejecutar sobre el territorio para organizarlo y adecuarlo de acuerdo con sus ventajas comparativas y su mayor competitividad que permitan garantizar un desarrollo económico y social.

1. **Gerenciales:** Para la aplicación de las anteriores políticas y el alcance de los objetivos correspondientes se determinan las siguientes estrategias de gerencia municipal.
- 1.1. Adecuar y ajustar la estructura de la administración pública municipal para que pueda responder oportuna y convenientemente a las exigencias del desarrollo territorial que propone el Plan de Ordenamiento.
 - 1.2. Consolidar el sistema municipal de planificación mediante la identificación precisa de las funciones del Consejo de Gobierno, Consejo Territorial de Planeación y Consejo Consultivo de Ordenamiento, junto con el claro compromiso de los sectores allí representados, unido a una especialización de las funciones de planificación de la Secretaría de Planeación.
 - 1.3. Constituir la instancia responsable de poner en operación un coherente sistema de información municipal georeferenciado (SIMG), que le permita a la administración, a los gremios y a la ciudadanía en general, disponer de documentos, planes, estudios, investigaciones y criterios básicos para encauzar su desarrollo integral y sectorial, conocer sus fortalezas, debilidades y las perspectivas de competitividad tanto local como regional.
 - 1.4. Incluir al municipio dentro del Sistema Nacional Ambiental (SINA), el Sistema de Información e Investigación Ambiental y la Cooperación Global, bajo la orientación y el apoyo de CARSUCRE, para que mediante la adecuada planificación del sector se recupere, refuerce y preserve el potencial ambiental que posee Sincelejo.
 - 1.5. Identificar, construir y seleccionar metodologías apropiadas para la formulación de proyectos de desarrollo territorial local y regional, con énfasis en procesos que permitan cristalizar convenios, alianzas estratégicas, procedimientos de concertación y ejercicios multilaterales de transferencia de tecnologías y cooperación técnica y financiera, local, nacional e internacional, con consulta además de las políticas y procedimientos definidos por el Gobierno Nacional a través de la Agencia Colombiana de Cooperación Internacional (ACCI).

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

- 1.6. Promover, respaldar y convocar la participación del sector privado y de la ciudadanía en el proceso de desarrollo y ordenamiento territorial bajo criterios de compromiso, solidaridad y vocación de pertenencia al Municipio de Sincelejo.
 - 1.7. Diseñar e implementar un sistema de indicadores de impacto y de gestión que facilite acciones de revisión, ajuste, verificación y evaluación de los diversos instrumentos de planificación, en especial el Plan de Ordenamiento Territorial y los correspondientes proyectos y programas.
- 2. Económicas.** Corresponde al municipio enfocar acciones hacia la reactivación productiva de la agricultura, la ganadería y el desarrollo empresarial. Las siguientes se consideran líneas estratégicas para el desarrollo económico:
- 2.1. Para humanizar el desarrollo económico: fortalecer el imaginario regional que identifica a Sincelejo como una ciudad de gente amable y cosmopolita; identificar, localizar y establecer las características básicas de las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios públicos básicos que requiere el área urbana y rural del municipio, especialmente en cuanto se relaciona al agua potable, energía eléctrica y disposición de desechos y aguas servidas.
 - 2.2. Para enfrentar con fortaleza el reto del desarrollo económico: el sector público y privado aliado para el diseño de una plataforma económica competitiva; el ente administrativo municipal como líder y promotor de la microempresa, fami-empresa y demás formas asociativas de producción; realizar consultas y formalizar estudios conjuntos con las autoridades departamentales que conduzcan a la acertada selección y proposición de sectores de concertación para el ordenamiento subregional en el desarrollo de proyectos productivos comunes y estratégicos.
 - 2.3. Para arraigar en el imaginario local: la competitividad como resultado de un conjunto de factores económicos, políticos, sociales, culturales y ambientales; proponer eventos de concertación con alta participación del sector privado y de la comunidad organizada, dirigidos a establecer prioridades en el enfoque del desarrollo subregional y regional, a partir de las ventajas comparativas de Sincelejo y con miras a la construcción de efectivas ventajas competitivas para el intercambio regional, nacional y aún internacional.
 - 2.4. Para mejorar la oferta comercial y productiva: apoyar a las asociaciones gremiales y proponer y participar en la formulación técnica de proyectos para el desarrollo de los programas comunes a la subregión, así como sugerir la identificación de líneas de financiación interna y externa.
 - 2.5. Para cualificar el talento humano: la educación secundaria y la universidad en asocio con el sector productivo.
 - 2.6. Para potenciar la oferta productiva: el fortalecimiento de la capacidad de innovación y el desarrollo científico - tecnológico y cultural; la creación de un centro de información de precios y mercados.
 - 2.7. Para la defensa del empleo creado: el apoyo a la micro, pequeña y mediana empresa y la integración eficiente a cadenas productivas y de mercadeo.
- 3. Sociales:** Aunque los conceptos y elementos que integran la presente estrategia corresponden al Plan de Desarrollo, se retoman en el Plan de Ordenamiento Territorial para efectos del dimensionamiento, caracterización y localización de las infraestructuras correspondientes e iniciar en Sincelejo procesos renovadores para mejorar la calidad de vida municipal con actuaciones que garanticen la sostenibilidad del desarrollo humano. Las siguientes se consideran líneas estratégicas sociales:

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

- 3.1. Para potencializar la oferta social: Ampliando las coberturas de los servicios de educación y salud, haciendo énfasis en la salud preventiva y la recreación, igualmente promoviendo el desarrollo de programas de viviendas de interés social por autoconstrucción y vivienda subsidiada.
- 3.2. Para lograr una mayor competitividad: Fortaleciendo la organización social y comunal para que la provisión de los servicios sociales conlleve un alto impacto.
- 3.3. Para defender los derechos colectivos: Reconocimiento y apertura a las diferentes expresiones culturales; la educación para la convivencia ciudadana y la construcción de una nueva sociedad basada en el respeto, el bien común, la concertación y la participación equitativa de los diferentes grupos de población.
- 3.4. Para optimizar la estructura operativa social: Crear un observatorio social para la planeación, gestión y seguimiento de las políticas sociales y la construcción colectiva del bienestar social.

TITULO TERCERO

SUELO MUNICIPAL Y SU CLASIFICACIÓN

CAPITULO I

SUELO MUNICIPAL

Artículo 11º. Definición: Es la zonificación general del territorio determinada por la clase de suelos que lo constituye y la porción de terreno que lo delimita, así: Al Norte con los municipios de Tolú según Acta de julio 1968 y Tolú Viejo según Acta de agosto 1968; Al Nor-este con el municipio de Morroa según Acta de Mayo de 1968; Al Este con el Municipio de Corozal según Acta de Junio 12 de 1968; Al sur con el Municipio de Sampues y el Municipio de San Andrés de Sotavento según Acta de Julio de 1968 y al Oeste con el Municipio de Palmito según acta de Julio 1968.

CAPITULO II

CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL

Artículo 12º. Clases de Suelo: De acuerdo con la idoneidad para el soporte de determinadas actividades, el suelo se clasifica en las siguientes categorías: Suelo Urbano, Suelo Rural y Suelo de Expansión Urbana. Al interior de estas categorías, se establecen las categorías de Suburbano y de Protección.

Artículo 13º. Suelo Urbano: Es el destinado al desarrollo de usos urbanos en áreas del territorio municipal que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos, los cuales posibilitan su urbanización y/o construcción. Pertenecen a esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que sean definidas como áreas de mejoramiento integral.

Los Centros Poblados de los corregimientos: La Arena, Chochó y La Gallera, especificados en los Planos N°. G46 / G47 / G48, se consideran como suelo urbano.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

La extensión de este suelo no puede ser superior al perímetro de servicios públicos sanitarios existente, lo define el perímetro de que trata el artículo siguiente.

Artículo 14º. Perímetro del suelo urbano. El perímetro urbano del municipio de Sincelejo, es la línea envolvente que limita el total del área urbana de la ciudad, demarcada en el terreno y descrita según la correspondiente poligonal ligada al sistema de coordenadas del IGAC; determinado según Plano N°. G21.

Parágrafo: En el suelo urbano no se podrán desarrollar actividades rurales.

Artículo 15º División del Suelo Urbano. Para un mejor manejo político administrativo el suelo urbano se divide en 9 comunas y estas a su vez integran barrios con características morfológicas urbanas, la tipología de las edificaciones, el uso del suelo y el estrato socio – económico, según se determina en el Plano N° 19.

- 1. Comuna No. 1. Noreste:** Conformada por los sectores 1 y 3 y los barrios: La Estrella, Media Luna, El Rubí, Divino Salvador, Todo Poderoso, La Pollita, Villa Orieta, Virgen del Carmen, Los Laureles, Las Canarias, 2 de Septiembre, Ciudad Satélite, San Rafael, Pablo VI, Vallejo, La Selva, Colegio dulce Nombre de Jesús. Según Plano N° 28.
- 2. Comuna No. 2. Oeste.** Conformada por los sectores 2, 4, 5 y 18 y los barrios: El Bongo, Sevilla I, Sevilla II, Urbanización Sevilla, Calle Sucre, San Carlos, El Olimpo, Santa María, Chadid-Bitar, Kennedy, Camilo Torres, El Pinar, Chupundun, Cerrito Colorado, Ipanema, Escuela Normal de Señoritas. Según Plano N° 29.
- 3. Comuna No. 3. Suroeste:** Conformada por los sectores 7,8,9,10,11,48 y los barrios: Rita de Arrazola, Las Bastilla, La Bucaramanga, La Terraza I, La Terraza II, Pioneros, Villa Ana, Las Colinas, Barlovento, Cerrito Colorado, 6 de Febrero, Villa Suiza, Los Tejares, El Cortijo, La Candelaria, Gaitan, El Caribe, Las Gaviotas, Bolívar I, Nuevo Bolívar II, El Brujo, Sinai, La Independencia, 20 de Enero, La Esperanza, Argelia, Las Delicias, Zona Industrial, El Cinco. Según Plano N° 30
- 4. Comuna No. 4. Central – Oeste:** Conformada por los sectores 12,13,14,15,16 y 17 y los barrios: Majagual, Nuevo México, Alfonso López, Nuevo Majagual, Los Lobos, Corea, Urbanización Central I, Urbanización Central II, Santa Fe, Pasacorriendo, Mochila, Las Américas, 28 de mayo, 20 de Julio I, 20 de Julio II, 20 de Julio III, La Pajuela, California, Los Libertadores, San José, Puerto Escondido, Cruz de mayo, San Vicente I, San Vicente II, La Narcisa, Las Mercedes I, Las Mercedes II, José Germán, El Carmen, España, Marañón, El Zumbado. Según Plano N° 31
- 5. Comuna No.5. Central:** Conformada por los sectores 18,19,24,25,26,28,33,34 y 35 y los barrios: San Francisco, Punto Norte, El Prado, La Esperanza, Fátima, La Lucha, La Ford, Las Flores, Petaca, Charconcito, Cuatro Vientos, Chacuri, Centro, San Antonio, Palermo, La María, El Cauca, Buenos Aires, El Tendal, Las Angustias, La Palma I, La Palma II, La Palma III, Antonio de la Torre, 7 de Agosto, Ciudad Jardín, Luis Carlos Galán, Urbanización la Paz, Mercado Publico, Coliseo de Toros, Gobernación de Sucre, Terminal de Transporte, Avenida Sincelejo. Según Plano N° 32
- 6. Comuna No. 6. Norte:** Conformada por los sectores 20,21,22,23,31,32 y 38 y los barrios:

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Vida I, Vida II, San Luis, Juan Bosco, Versalles I, Versalles II, El Cabrero, San Roque, Botero I, Botero II, Cielo Azul, La Vega, La Fe, Ciudadela Universitaria, Urbanización Universal, 6 de Enero, Tierra Grata, Villa Carmela, Los Rosales, Cárcel Nacional, Altos del Rosario, 17 de Septiembre. Según Plano N° 33

7. **Comuna No 7. Noreste:** Conformada por los sectores 27,36,37,41,42,43,44,45,49,50 y 51 y los barrios: La Libertad, Villa Natalia, Las Brisas, Dulce Nombre, Puerta Roja, Paraíso, Porvenir, El Bosque, El Recreo, Florencia I, Margaritas I, Margaritas II, Medellín, Sincelejito, Boston, El Socorro, Florencia II, Margaritas, Venecia I, Venecia II, Nueva Venecia, Villa Padua, Las Peñitas, Los Alpes, San Miguel, La Toscana, Villa Venecia, Villa de la Serranía, Universidad de Sucre, Cecar, Altair. Según Plano N° 34
8. **Comuna No.8 Sur:** Conformada por los sectores 30,46 y 47 y los barrios: La Manga, Villa Mady I, Villa Mady II, El Cocuelo, Santa Marta, La Campiña, Simón Bolívar, Uribe Uribe, La Victoria, La Esmeralda, Divino Niño, Nueva Esperanza, Olaya Herrera, Uribe Uribe II, La Paz, Gran Colombia, Normandía, Antonio Nariño, Villa María, Minuto de Dios. Según Plano N° 35
9. **Comuna No.9 Sureste:** Conformada por los sectores 39 y 40 y los barrios: Verbel I, Verbel II, Trinidad, C. Azul, Progreso, Santa Cecilia, Bogotá, Mano de Dios, Villa Vista, Aprodes, Colegio las Mercedes, Postobón, Piaget, Panamericano. Plano N° 36.

Artículo 16º. Suelo de expansión urbana. Es el destinado para habilitar la expansión del territorio al uso urbano, el cual está programado para las vigencias de corto, mediano y largo plazo de este Plan de Ordenamiento y se haya indicado gradualmente en el Plano N°. G38.

Artículo 17º. Suelo rural. Es el destinado al desarrollo de usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y demás usos y actividades análogas.

Artículo 18º. División del Suelo Rural : Para un mejor manejo político-administrativo el suelo rural se divide en veintinueve (29) corregimientos: Chochó, La Arena, La Gallera, San Martín, San Jacinto, Cerro del Naranjo, Buenavista, Buenavística, Babilonia, Sabanas del Potrero, Laguna Flor, Cerrito La Palma, Cruz del Beque, San Antonio, Las Huertas, Las Majaguas, La Chivera, San Rafael, La Peñata, Castañeda, Las Palmas. Estos corregimientos se agrupan en cuatro zonas con características geoeconómicas similares de la siguiente manera: Zona 1: San Rafael, La Arena y Laguna Flor; Zona 2: La Chivera, Las Majaguas, Cerrito de La Palma y Cruz del Beque; Zona 3: Las Huertas, San Antonio, Buenavista, Buenavística, Babilonia, San Jacinto, Cerro del Naranjo y San Martín y la Zona 4: La Peñata, Las Palmas, Castañeda, La Gallera, Sananas del Potrero y Chochó.

Artículo 19º. Zonificación y Categoría de Suelo Rural: Con el objeto de dar uso racional, eficiente, integral y sostenible al recurso suelo, y así orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio municipal; la planeación y reglamentación se adelanta mediante una zonificación general del territorio municipal y la asignación a cada una de las zonas y subzonas resultantes el uso más apropiado según su aptitud. Este proceso se fundamentó en la cobertura y uso actual del suelo que hace parte del Anexo N° 1, la zonificación ecológica Anexo N°2, y la evaluación integral del territorio Anexo N°3 del Componente Rural. Plano No. R6

Parágrafo 1. De acuerdo con el estudio realizado por el IGAC para el municipio de Sincelejo, el suelo rural municipal se divide en suelos de montaña, lomerío, pie de monte, planicie y valle en donde

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

predomina el clima seco, con pendientes, grados de erosión y drenaje calculados. De las VIII clases en que se agrupan los suelos rurales dependiendo de la productividad, capacidad de mecanización, y prácticas de conservación las clases I, II, V y VIII representadas por las clases de mayor capacidad de uso, no existen el territorio municipal. Plano No. G44

Parágrafo 2. El análisis comparativo de las clases de suelo, zonificación y categorías de uso presentado en la ley de desarrollo territorial y las utilizadas en los modelos de reglamentación de usos del suelo por Carsucra se presentan en la Tabla N° 1 del Componente Rural. En el mapa de zonificación general y la tabla N°1 se determinaron cada una de las zonas y subzonas, para los cuales en la Tabla N°2 del Componente rural (Clases de suelo, zonificación y categorías de uso para la reglamentación de los usos del suelo), se presentan su descripción y usos correspondientes (Principal, complementario, restringido o condicionado y prohibido). Plano No. R6

Artículo 20°. Suelo Suburbano: Es el constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en donde se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad. Para estas áreas se definen las restricciones en el uso de la tierra, la intensidad y densidad, de los asentamientos y la forma de provisión de los servicios públicos. Este suelo se encuentra determinado en el Plano N° G 3

La Alcaldía Municipal reglamentará el uso y las áreas de actividad en el suelo suburbano en concordancia con las normas de carácter estructurante y generales del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 21°. Suelo de Protección: Es el constituido por zonas y áreas de terrenos localizadas en suelo urbano, rural o suburbano que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, tiene restringida la posibilidad de urbanización. Forman, además, parte de este suelo, las áreas definidas como de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o las áreas definidas como de amenaza y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos. Este suelo se encuentra determinado en el Plano N° G14, según las siguientes especificaciones:

1. Suelo de protección de redes de servicios públicos. Es la porción del territorio urbano o rural cubierto por las redes de conducción y de distribución de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, teléfono, gasoducto, oleoducto y por el área aledaña a las mismas cuyo ancho está determinado por las normas que le son propias a cada tipo de red así:
Las franjas de terreno correspondientes a: Planos No. G17, G18, G22 y G24.

1.1. Retiro redes eléctricas:

- 64 metros, 32 metros a lado y lado del eje de la línea de 500 Kv.
- 16 metros, 8 metros a lado y lado del eje de la línea de 110 Kv.
- 8 metros a lado y lado del eje de las líneas de 34 Kv.
- 8 metros a lado y lado del eje de la línea de 13.8 Kv. La gran mayoría de las líneas eléctricas de 13.5 Kv. que se extienden dentro del perímetro urbano.

1.2. Retiro redes Gasoducto:

- 6 metros, 3 metros a lado y lado del eje del tubo del oleoducto Caño Limón – Coveñas
- 5 metros, 2.5 metros a lado y lado del eje del tubo del gasoducto de Ø10”
- 5 metros, 2.5 metros a lado y lado del eje del tubo del gasoducto de Ø 8.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

1.3. Retiro Arroyos:

- 20 metros 10 metros a lado y lado de la línea del eje de los arroyos que atraviesan el casco urbano de Sincelejo.

1.4. Retiro Redes Acueducto y Alcantarillado:

- 10 metros, 5 metros a lado y lado del eje del tubo de acueducto de Ø 24"
- 6 metros, 3 metros a lado y lado del eje del tubo de acueducto de Ø 14"
- 6 metros, 3 metros a lado y lado del eje del tubo de acueducto de Ø 12"
- 6 metros, 3 metros a lado y lado del eje del tubo de acueducto de Ø 10" .

Parágrafo. También hacen parte de este suelo de protección la porción del territorio que rodea las lagunas de oxidación en un radio de acción de un kilómetro y la porción de doscientos (200) metros que rodea el relleno sanitario. Planos No. G17 y G25.

2. **Area de protección de redes viales.** Está constituida por las calzadas de vías, carreteras y caminos, las bermas de cada una de ellas y una porción de terreno en paralelo de ancho diferente según la clasificación y jerarquía así:

VIA V-R : ancho mínimo 51.00 metros
VIA V-2 : ancho mínimo 43.50 metros
VIA V-3 : ancho mínimo 36.00 metros
VIA V-4 : ancho mínimo 26.50 metros
VIA V-4b : ancho mínimo 18.50 metros
VIA V-5 : ancho mínimo 24.00 metros
VIA V-5b : ancho mínimo 17.00 metros
VIA V-5c : ancho mínimo 15.50 metros
VIA V-6 : ancho mínimo 14.00 metros
VIA V-7 : ancho mínimo 10.00 metros
Planos N° U13 y G10

3. **Suelo de protección del paisaje.** Aquella porción del territorio urbano o rural que por su valor paisajístico merece ser preservada para el bienestar físico y espiritual de la comunidad en concordancia con el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente. Planos No. G14 y G15.

4. **Protección al Sistema hídrico.** Los cauces naturales de los arroyos El Pintao, El Cauca, El Colomuto, la Mula, Venecia y El Paso, se constituyen en ejes estructurantes del sistema natural hídrico. Plano No. R3.

- Zonas de recarga del acuífero de la formación Morroa, Plano N° 14
- Los arroyos, Plano N° 14. Los principales arroyos que recorren el territorio del municipio de Sincelejo son: El medio, El Zanjón, Montecristo, Cascarón, Florida, El Bajo, Moquén, Flor, Ceiba, De la Muerte, San Antonio, Bomba, Bledo, Grande de Corozal, Colomuto, Chochó, Canapote, El Peñón, Hondo, El Prado y El Mamón
- La porción de territorio, Plano N° 15, correspondiente al lugar en dónde nace el arroyo Colomuto, localizada al norte de la ciudad entre el Colegio del Norte, La Normal de Señoritas

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

- El área denominada **parque de las garzas**, localizada en la esquina de la intersección de la avenida de La Paz y la Troncal de Occidente
- El humedal ubicado **en zona aledaña al colegio de La Mercedes**
- El humedal localizado al lado del parque industrial
- El humedal de la poza del Chorro
- El humedal del Coliseo
- Lago Artificial localizado frente a El maizal.

4.1 Área de protección de los arroyos. A lo largo y ancho del suelo urbano se encuentran los lechos de los arroyos señalados en el artículo anterior, cubiertos por vegetación, que conforman una área de protección y conservación y que hacen parte fundamental de la estructura ambiental pública natural; dicha franja se fortalece mediante la siembra de especies o árboles nativos de la región y se fija como límite mínimo de amplitud un total de 10 metros a lado y lado del borde del arroyo. Plano No. G17.

Parágrafo. Las edificaciones que actualmente están construidas sobre las áreas señaladas como de protección de los arroyos no pueden aumentar su densidad. Aquellas altamente vulnerables por avalancha e inundación serán objeto de un programa de reubicación.

5. Área de cerros y bosques de protección. Está conformada por la porción de territorio rural determinada como área de montaña en el Estudio General de Suelos del Departamento de Sucre del IGAC. Plano No. G14 y G16

- La Serranía de San Jerónimo y Sierra Flor.
- Los Cerros de Romero y Santa Elena.
- Los Cerros de San Miguel.

Artículo 22º. Suelo de riesgo. Conformada por la porción del territorio urbano y rural sometida a amenazas y riesgos no mitigables por condiciones de inestabilidad física de los suelos, áreas inundables o que ofrece condiciones de insalubridad para los habitantes del territorio municipal. Plano No. G17 y G18.

TITULO CUARTO

DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO Y PARÁMETROS PARA DETERMINAR LAS ÁREAS DE CESIÓN

CAPITULO I

Artículo 23º. Uso del suelo Urbano: Son las utilizaciones que se les asignan a porciones del Suelo Urbano y de Expansión para las distintas actividades ciudadanas.

Artículo 24º. Categorías de Usos: Los usos del suelo se darán acorde con las siguientes categorías:

- 1. Usos principales:** Son los que determinan el desarrollo de las actividades asignadas al sector y, son predominantes en su intensidad y ubicación.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

2. **Usos Complementarios:** Son aquellos que son indispensables como factor de soporte para el desarrollo de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyendo con el mejor funcionamiento de los usos principales.
3. **Usos Compatibles:** Son aquellos que no son requeridos como apoyo para el funcionamiento de los usos principales y generan impactos urbanísticos negativos controlables. Como por ejemplo la localización de talleres de mecánica mezclada con zonas residenciales.

Artículo 25 º. Clasificación de Uso del Suelo Urbano: Los usos del suelo urbano se dividen en los siguientes cuatro grupos: residencial, comercial, industrial e institucional. De conformidad con las características urbanas de los sectores del territorio, los usos se permitirán de acuerdo con las siguientes categorías: Usos principales, usos complementarios y usos compatibles. Cuando en un sector se permiten todos los usos como principales, se entiende como de desarrollo de actividades múltiples.

1. **Residencial:** Es el destinado para servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad.

1.1 Área de Desarrollo Urbano Residencial Estrato 1. ADURE 1 Plano N° U3

Son áreas residenciales que necesitan rehabilitación, consolidación y ordenación de su territorio y tienen infraestructura básica insatisfecha por ser en su mayoría generadas por desarrollos espontáneos.

En esta área se plantea la consolidación mediante la dotación de infraestructura carente de ella, la normalización de la existente, la prestación de los servicios básicos de salud, educación, recreación y cultura y el mejoramiento y definición del sistema vial y de espacio público precario.

Se propone como estrategia la formulación de Planes Parciales específicos que garanticen el mejoramiento y consolidación de las áreas residenciales.

Densidad propuesta: 60 lotes por hectárea, densidad máxima 80 lotes por hectárea.

Normas R1	
Área Mínima Lote	90 mts 2
Frente Mínimo Lote	6 mts
Índice de Ocupación	80%
Índice de Construcción	130%
Aislamiento Frontal (paramento)	1.0 ml a partir del lindero del lote borde interno del andén procurando la mayor zona de antejardín que en ningún caso puede ser menor de 5 metros a partir del eje de la vía
 AISLAMIENTO LATERAL	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 1 mts.
- Ventanas Bajas laterales (= ó > 0.90 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 2 mts.
 AISLAMIENTO POSTERIOR	

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

- Aislamiento primer piso	Permitido hasta la mitad del ancho del lote
- Aislamiento segundo piso	Retiro de tres (3) mts a todo lo ancho del lote
PERFIL FACHADA	
- Balcones	Los balcones en fachada deben tener retiro mínimo de 0.75 metros del lindero
- Número de pisos	Máximo Dos (2)
Normas R1	
Patios de iluminación y/o ventilación	Nueve (9) metros cuadrados
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes (rejas)	Altura máxima 1.20 metros
Parqueos	No exigidos (opcional)
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada 15 viviendas

1.2 Área de Desarrollo Urbano Residencial Estrato 2. ADURE 2 Plano N° U3

En estas áreas residenciales prevalece el loteo de viviendas continuas, unifamiliares y bifamiliares. Son áreas residenciales generadas por desarrollos urbanísticos planeados alternados con desarrollos espontáneos, cuentan en su mayoría infraestructura de servicios, servicios básicos de salud, educación, recreación y cultura muy deficientes, al igual que un sistema de espacio público y vial deficiente.

Se propone como estrategia la consolidación del área integrándola con áreas de desarrollo más consolidadas y articulando la estructura urbana.

Densidad: 60 lotes por hectárea.

Normas R2	
Área Mínima Lote	120 mts 2
Frente Mínimo Lote	6 mts
Índice de Ocupación	80%
Índice de Construcción	140%
Aislamiento Frontal (paramento)	2.0 mts a partir del lindero del lote o borde interno del anden . Para vía vehicular 7.5 mts del eje de la vía y vía peatonal 5 mts.
 AISLAMIENTO LATERAL	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 1 mts
- Ventanas Bajas laterales a partir del segundo piso	Permitidas con aislamiento mínimo de 3,0 mts
 AISLAMIENTO POSTERIOR	
- Aislamiento primer piso	Permitido hasta la mitad del ancho del lote
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de tres (3) mts a todo lo ancho del lote

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

PERFIL FACHADA	
- Balcones	Los balcones en fachada deben tener retiro mínimo de 1.00 metro del lindero
- Altura máxima	Siete (7) metros
- Número de pisos	Máximo Dos (2)
Patios de iluminación y/o ventilación	Nueve (9) metros cuadrados
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes (rejas)	Altura máxima 1.50 metros
Parqueos	No exigidos (opcional)
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada diez viviendas

1.3 Área de Desarrollo Urbano Residencial Estrato 3. ADURE 3. Plano N° U3

En estas áreas residenciales prevalece el loteo de viviendas continuas unifamiliares, bifamiliares. Son en su mayoría generadas por desarrollos urbanísticos legales pero con deficiente articulación entre los mismos. Cuentan con infraestructura de servicios, un sistema de espacio público y vial deteriorado y algunos servicios básicos de salud, educación, recreación y cultura de manera aislada. Se propone como estrategia el mejoramiento del sistema vial, de servicios, complementándola con el equipamiento urbano de mayor jerarquía, y la consolidación de las áreas de desarrollo integral en las áreas libres.
Densidad: 50 lotes por hectárea.

Normas R3	
Área Mínima Lote	120 mts 2
Frente Mínimo Lote	7,5 mts
Índice de Ocupación	75%
Índice de Construcción	140%
Aislamiento Frontal (paramento)	3 metros a partir del borde interno del andén o 8,5 metros del eje de la vía
AISLAMIENTO LATERAL	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts) Áreas de servicios	Permitidas con aislamiento mínimo de 1.50 metros.
- Ventanas Bajas laterales a partir del segundo piso	Permitidas con aislamiento mínimo de 3 mts
AISLAMIENTO POSTERIOR	
- Aislamiento primer piso	Permitido hasta la mitad del ancho del lote
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de tres (3) mts
PERFIL FACHADA	
- Balcones	Retirado mínimo 1.20 metros del lindero
- Altura máxima	Ocho mts cincuenta cms (8.50 mts)
- Número de pisos	Máximo Dos (2) y altillo

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Patios de iluminación y/o ventilación	Nueve (9) metros cuadrados
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes (rejas)	Altura máxima 2.0 metros
Parqueos	Uno (1) por cada vivienda
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada diez viviendas

1.4 Área de Desarrollo Urbano Residencial Estrato 4. ADURE 4. Plano N° U3

En estas áreas residenciales predomina el loteo de viviendas continuas y asiladas unifamiliares y bifamiliares con una densificación media y multifamiliares, con una densificación media alta. Son en su mayoría conformados por desarrollos urbanísticos planeados. Cuentan con infraestructura de servicios, sistema vial y de espacio público aceptable y servicios básicos de salud, educación, recreación y cultura definidos, aunque insuficientes.

Se propone como estrategia el mejoramiento y aumento del espacio público y sistema vial, la dotación y complementación del equipamiento urbano de cobertura urbana y la integración con áreas de mayor grado de consolidación.

Densidad media: 40 lotes por hectárea.

Densidad alta: 150 viviendas por hectárea

Normas R4	
Área Mínima Lote	200 mts 2
Frente Mínimo Lote	8 mts
Índice de Ocupación	65%
Índice de Construcción	200%
Aislamiento Frontal (paramento)	3 metros a partir del borde interno del anden y/o 9,5 mts del eje de la vía
 AISLAMIENTO LATERAL 	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts) áreas de servicios	Permitidas con aislamiento mínimo de 1.50 metros.
- Ventanas Bajas laterales a partir del segundo piso	Permitidas con aislamiento mínimo de 3.00 metros.
 AISLAMIENTO POSTERIOR 	
- Aislamiento primer piso	Permitido hasta la mitad del ancho del lote
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de tres (3) mts del muro del fondo
 PERFIL FACHADA 	
- Balcones laterales	Retirado mínimo 1.50 metros del lindero
- Altura máxima	Diez mts con cincuenta cms (10.50 mts)
- Número de pisos	Dos pisos y Altillo

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Patios de iluminación y/o ventilación	Doce (12) metros cuadrados
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes	Altura máxima 2.20 metros
Parqueos	Uno (1) por cada vivienda
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada ocho viviendas

y multifamiliares, con una densificación media alta.
Densidad: 150 viviendas por hectárea

Normas R4	
Área Mínima Lote	250 mts 2
Frente Mínimo Lote	10 mts
Índice de Ocupación	70%
Índice de Construcción	300%
Aislamiento Frontal (paramento)	4 metros a partir del lindero del lote y/o 10 metros a partir del eje de la vía
AISLAMIENTO LATERAL	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts) áreas de servicios	Permitidas con aislamiento mínimo de 1.50 metros.
- Ventanas Bajas laterales a partir del segundo piso	Permitidas con aislamiento mínimo de 3.00 metros.
Normas R4	
AISLAMIENTO POSTERIOR	
- Aislamiento primer piso	Permitido hasta la mitad del ancho del lote
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de tres (3) mts del muro del fondo
PERFIL FACHADA	
- Balcones laterales	Retirado mínimo 1.50 metros del lindero
- Altura máxima	Catorce (14.00 mts)
- Número de pisos	Cuatro (4)
Patios de iluminación y/o ventilación	Doce (12) metros cuadrados
Lado inferior patio	Tres (3) metros
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes (rejas)	Altura máxima 2.20 metros
Parqueos	Uno (1) por cada vivienda
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada seis viviendas

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

1.5 Área de Desarrollo Urbano Residencial Estrato 5. ADURE 5 Plano N° U3

En estas áreas residenciales prevalece el loteo de viviendas unifamiliares y bifamiliares con densificación media y multifamiliares con densidad alta. Son conformados por desarrollos urbanísticos planeados. Cuentan con infraestructura de servicios completa, sistema vial y de espacio público y de servicios básicos de salud, educación, recreación y cultura definidas pero inacabadas. Se propone como estrategia el mejoramiento de la prestación de los servicios, el aumento y mejoramiento del espacio público existente y la consolidación de las áreas libres no urbanizadas, garantizando las áreas necesarias para el equipamiento urbano.

Densidad media: 50 lotes por hectárea y 100 viviendas por hectárea

Densidad alta: 150 viviendas por hectárea.

Normas R5	
Area Mínima Lote	250 mts 2
Frente Mínimo Lote	10 mts
Indice de Ocupación	75%
Indice de Construcción	150%
Aislamiento Frontal (paramento)	4,5 metros del lindero del lote y/o 11 metros a partir del eje de la vía
 AISLAMIENTO LATERAL	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Aislamiento segundo piso en adelante	1,50 mts
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts) áreas de servicio	Permitidas con aislamiento mínimo de 1.50 metros.
- Ventanas Bajas laterales a partir del segundo piso	Permitidas con aislamiento mínimo de 3.00 metros.
 AISLAMIENTO POSTERIOR	
- Aislamiento primer piso	Retiro de tres (3) mts
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de cinco (5) mts
 PERFIL FACHADA	
- Balcones laterales	Retirado mínimo 1.50 metros del lindero
- Altura máxima	Diez cincuenta (10,5) metros
Normas R5	
- Número de pisos	2 pisos y altillo
Patios de iluminación y/o ventilación	Doce (12) metros cuadrados
Lado inferior patio	Tres (3) metros
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes (rejas)	Altura máxima 2.20 metros
Parqueos	Dos (2) por cada vivienda mínimo
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada cinco viviendas

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Multifamiliares, densidad alta.
Densidad: 150 viviendas por hectárea

Normas R5	
Área Mínima Lote	360 mts 2
Frente Mínimo Lote	12 mts
Índice de Ocupación	70%
Índice de Construcción	350%
Aislamiento Frontal (paramento)	5 metros del lindero del lote y/o 12 metros a partir del eje de la vía
AISLAMIENTO LATERAL	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido para fachadas cerradas o culatas
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 1.50 metros.
- Ventanas Bajas laterales a partir del segundo piso	Permitidas con aislamiento mínimo de 3.00 metros.
AISLAMIENTO POSTERIOR	
- Aislamiento primer piso	Retiro de tres (3) mts
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de tres (3) mts
PERFIL FACHADA	
- Balcones laterales	Mínimo 1.50 metros del lindero
- Altura máxima	Dieciséis cincuenta (16,5) metros
- Número de pisos	Cinco pisos
Patios de iluminación y/o ventilación	Doce (12) metros cuadrados
Lado inferior patio	Tres (3) metros
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes	Altura máxima 2.50 metros
Parqueos	Uno (1) por cada vivienda mínimo
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada cinco viviendas

1.6 Área de Desarrollo Urbano Residencial Estrato 6. ADURE 6 Plano Nº U3

En estas áreas residenciales prevalece el loteo de viviendas unifamiliares con densificación baja y de manera incipiente viviendas multifamiliares con densidad alta. Son conformados por desarrollos urbanísticos planeados, cuentan con infraestructura de servicios completa, sistema vial y de espacio público y servicios de salud, educación, recreación y cultura definidos. Se propone como estrategia el mejoramiento del espacio público existente, la articulación del sistema vial a los ejes viales principales y la consolidación del gran porcentaje de áreas libres no construidas con características similares a loas existentes. Densidad: 10 a 20 viviendas por hectárea

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Unifamiliares y bifamiliares

Normas R6	
Área Mínima Lote	450 mts 2
Frente Mínimo Lote	12 mts
Índice de Ocupación	60%
Índice de Construcción	150%
Aislamiento Frontal (paramento)	5 metros a partir del lindero y/o 12 metros a partir del eje de la vía
AISLAMIENTO LATERAL	
- Adosamiento primer piso	No permitido.
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts) áreas de servicio	Permitidas con aislamiento mínimo de 2.00 metros.
- Ventanas Bajas laterales	Permitidas con aislamiento mínimo de 4.00 metros.
AISLAMIENTO POSTERIOR	
- Aislamiento primer piso	Retiro de cinco (5) mts
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de cinco (5) mts
PERFIL FACHADA	
- Balcones laterales	Retirado mínimo 1.50 metros del lindero
- Altura máxima	Doce (12,0 mts)
- Número de pisos	2 pisos y altillo pisos
Patios de iluminación y/o ventilación	Doce (12) metros cuadrados
Lado inferior patio	Tres (3) metros
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes (rejas)	Altura máxima 2.50 metros
Parqueos	Dos (2) por cada vivienda
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada tres viviendas

Multifamiliares

Normas R6	
Área Mínima Lote	600 mts 2
Frente Mínimo Lote	15 mts
Índice de Ocupación	70%
Índice de Construcción	350%
Aislamiento Frontal (paramento)	5 metros a partir del lindero y/o 12 metros a partir del eje de la vía
AISLAMIENTO LATERAL	

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

-Adosamiento primer piso	Permitido.
-Adosamiento segundo piso en adelante	Para fachadas cerradas
Normas R6	
-Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts) áreas de servicio	Permitidas con aislamiento mínimo de 2.00 metros.
-Ventanas Bajas laterales a partir del segundo piso	Permitidas con aislamiento mínimo de 4.00 metros.
 AISLAMIENTO POSTERIOR	
- Aislamiento primer piso	Retiro de cinco (5) mts
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de cinco (5) mts
 PERFIL FACHADA	
- Balcones laterales	Retirado mínimo 1.50 metros del lindero
- Altura máxima	Dieciséis cincuenta (16,5mts)
- Número de pisos	Cinco pisos
Patios de iluminación y/o ventilación	Doce (12) metros cuadrados
Lado inferior patio	Tres (3) metros
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes	Altura máxima 2.50 metros
Parqueos	Dos (2) por cada vivienda
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada tres viviendas

1.7. Área de actividad residencial campestre. Destinada principalmente a la actividad residencial campestre complementada por actividades agropecuarias de bajo impacto ambiental. Plano No. G38.

- **Vivienda Campestre:** Se podrá desarrollar al norte y oeste en la Serranía y hacia la salida para Tolú. Al Sur y al este en los cerros y colinas a las salidas para Corozal y Sampues.

Características:

Individual Aislada		Individual en Conjunto Residencial	
Área Minina	6000 M2	Área Minina	2000 M2
Frente Mínimo	50 Mts	Frente Mínimo	40 Mts
Ocupación	10%	Ocupación	20%
Construcción	100%	Construcción	100%

- **Vivienda Rural Productiva:** Se podrá desarrollar paralela a la carretera Las Majaguas, La Arena, San Rafael y paralela al camino del Oleoducto (Carretera al Mar), desde la salida de Sincelejo hasta el cruce con la carretera Troncal del Caribe – Tolviejo – Palmito – San Andrés .

Características:

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Individual Aislada		Individual en Conjunto Residencial	
Área Minina	20000 M2	Área Minina	5000 M2
Frente Mínimo	100 Mts	Frente Mínimo	50 Mts
Ocupación	5%	Ocupación	10%
Construcción	100%	Construcción	100%

- **Vivienda en Parcelación:** Permitida en la Serranía al Este en los caminos la Peñaña, Tumbatoro, San Miguel y al NorOeste carretera Troncal Sincelejo – Tolviejo – Arroyo la Muerte camino Oleoducto.

Características:

Individual Aislada		Individual en Conjunto Residencial	
Área Minina	2000 M2	Área Minina	1000 M2
Frente Mínimo	40 Mts	Frente Mínimo	25 Mts
Ocupación	10%	Ocupación	20%
Construcción	100%	Construcción	100%

En desarrollo de las parcelaciones rurales con fines de construcción de viviendas campesinas se deberán tener en cuenta lo siguiente:

- En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de uso en el suelo rural, el municipio deberá incorporar normas y procedimientos que permita controlar su desarrollo dado su impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, aspectos en que la corporación autónoma regional CARSUCRE conserva sus facultades para el diligenciamiento de la respectiva licencia.
- Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los lotes rurales no podrán fraccionarse por debajo de una (1) hectárea y su máximo índice de ocupación será del 10% para la vivienda campesina y vivienda en parcelación y 5% para la rural productiva.
- Usos Compatibles: Hoteles y Paradores
- Usos restringidos: Comercial (Estaciones de Gasolina y similares).
- Servicios públicos: Todos los desarrollos deben ejecutar las obras necesarias para la solución de alcantarillado por el sistema de pozas sépticas, plantas de tratamiento antes del vertimiento y solución de acueducto.
- Cesiones: El porcentaje de cesión para vía será el total del área necesaria para vías arteriales, principales y secundarias 30 mts, 15 mts a cada lado de los arroyos. El 10% del área total para áreas libres de parques naturales y el 5% para equipamiento.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Parágrafo 1: Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación, se deben calcular sobre el área total del predio

Parágrafo 2: El número de vivienda estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico tanto en abastecimiento como en disposición final.

Parágrafo 3: Considérese los barrios Gaitán, Argelia y Las Delicias como de uso netamente residencial, suprimase del sector las actividades comerciales del grupo 4 numeral 2.4.2 venta de servicio (recreativos como: tabernas, griles, discotecas, bares, cantinas, cafés y casa de lenocinio.) Otórguense el lapso de un año para que este tipo de actividades que se están desarrollando en el sector desaparezcan.

2. Comercial: Es el destinado al intercambio de bienes y servicios. Se clasifican según su actividad en cuatro grupos:

2.1 Grupo 1. Son los establecimientos compatibles con el uso residencial por bajo impacto social, ambiental y urbanístico son:

2.1.1. Venta de Bienes:

- 2.1.1.1. Alimentos al detal para consumo diario como bebidas, ranchos, licores, pan, carnes, salsamentarías, frutas, verdura, granos y similares.
- 2.1.1.2. Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal.
- 2.1.1.3. Artículos de librerías y papelerías al detal.
- 2.1.1.4. Artículos de misceláneas y prendas de vestir al detal.

2.1.2. Venta de Servicios:

- 2.1.2.1. Servicios personales: salones de bellezas y peluquerías
- 2.1.2.2. Servicios alimenticios al detal como fuentes de sodas y similares
- 2.1.2.3. Servicios profesionales: Oficinas: Abogados, arquitectos, Consultorios médicos, odontológicos y similares.
- 2.1.2.4. Servicio de floristerías y similares

2.2 Grupo 2. Establecimientos no muy compatible con el uso residencial por tener un medio impacto ambiental y/o urbanístico correspondiente a una zona de comercio de sector delimitado. También pueden estar localizados en las zonas de comercio central y de comercio pesado.

2.2.1. Venta de bienes:

- 2.2.1.1. Venta de bienes: textiles al detal, como almacene de ropa, almacenes de telas paños y similares.
- 2.2.1.2. Artículos de cuero como almacenes de zapatos, carteras y varios.
- 2.2.1.3. Artículos de lujo como: joyería, relojerías, porcelanas y similares.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

- 2.2.1.4. Artículos para el hogar como: almacenes de muebles, electrodomésticos y artículos de limpieza.
- 2.2.1.5. Artículos de fotografía revelado e impresión y venta de equipos accesorios y materiales de fotografía.
- 2.2.1.6. Repuesto eléctricos y electrónicos.
- 2.2.1.7. Artículos de ferreterías al detal.
- 2.2.1.8. Supermercados.
- 2.2.1.9. Estaciones de servicios.

2.2.2. Venta de Servicio:

- 2.2.2.1 De tipo recreativo como: sala de exposición de película, café concierto, bolos, club social y similares.
- 2.2.2.2 Personales como: sauna, baños turcos, academia de gimnasia y academia de enseñanza.
- 2.2.2.3 Reparación de equipos eléctrico y electrónicos de uso en le hogar.
- 2.2.2.4. Profesionales como: estudios de profesionales y oficinas, centros médicos y similares.
- 2.2.2.5. Financieros y bancarios, finca raíz, seguros, capacitación y similares.
- 2.2.2.6. Alimenticios como restaurantes, cafetería y similares.
- 2.2.2.7. Limpieza como: lavandería, tintorería y similares.
- 2.2.2.8. Parqueaderos provisionales y permanentes.

2.3. Grupo 3. Son los establecimientos que en razón de su carácter proporcionan bienes y servicios a toda la ciudad y requieren de una localización céntrica. Es por ello que se restringe cierta actividad por la magnitud de su operación y las limitantes de su estructura física, comprende:

- 2.3.1. Artículo fonográfico como: almacén de disco, cintas y similares.
- 2.3.2. Ventas de artículos funerarios
- 2.3.3. Turísticos Como: hoteles, aparta hoteles y residencias.
- 2.3.4. Oficinas centrales de casa distribuidoras y/o importadora sin incluir depósitos o almacenamiento.
- 2.3.5. Oficinas principales de los servicios bancarios y financieros.
- 2.3.6. Recreativos tales como griles, discotecas, bares y cantinas.

2.4. Grupo 4. Son los establecimientos comerciales que tienen un alto impacto urbanístico y un alto impacto social por el tipo de actividades que en ella se desarrolla, por esta razón tienen restricciones de localización:

2.4.1. Ventas de Bienes:

- 2.4.1.1. Exhibición y venta de vehículos, almacenamiento, talleres de reparación y mantenimiento de los mismos.
- 2.4.1.2. Exhibición y venta de maquinaria, almacenamiento, talleres de reparación y mantenimiento.
- 2.4.1.3. Bodegas de mantenimiento o depósito.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

- 2.4.1.4. Reparación y mantenimiento de equipo en general, talleres de mecánica y similares.
- 2.4.1.5. Remontadoras de llantas.
- 2.4.1.6. Almacenamiento y ventas al por mayor y al detal de insumos industriales, de construcción y agropecuarios.

2.4.2. Ventas de servicios.

- 2.4.2.1. Recreativos como: tabernas, grilles, discotecas, bares, cantinas, cafés y casa de lenocinio.
- 2.4.2.2. Turísticos: Moteles, amoblados, estaderos y similares.
- 2.4.2.3. Funerarias como: Ventas de artículos funerarios y sala de velación.

La junta de Planeación Municipal queda facultada para variar, ampliar y complementar el listado correspondiente a cada uno de los grupos establecidos en la clasificación de los establecimientos comerciales.

- 3. Industrial:** Se define como uso de actividad industrial aquellos destinados a la producción, transformación y/o de construcción de bienes y productos.

Los usos de actividad se clasifican en tres grupos así:

- 3.1. Grupo 1:** Industria domestica complementaria con la vivienda. No requiere de locales especializados, no ocasiona molestia a uso residencial, ni contaminación y cuyo números de empleados es inferior a tres. Este grupo está conformado por las siguientes actividades:

- 3.1.1. Confecciones textiles.
- 3.1.2. Artesanías.

- 3.2. Grupo 2:** Son aquellos que no producen efectos tóxicos ni contaminantes, pero requieren controles de ruido, calor, vibración y desechos como humo, aguas residuales, basuras. Requiere de espacios de almacenamiento, área de carga y descarga, con un número de empleado mayor de tres o requiere de servicios de infraestructura diferente a los que ofrece el sector. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

- 3.2.1. Alimentos para el consumo humano.
- 3.2.2. Fabricas.
- 3.2.3. Carpintería.
- 3.2.4. Talleres o industrias metálicas.
- 3.2.5. Talabarterías y otras.

- Grupo 3:** Son aquellas que por su tamaño y magnitud de los impactos que producen deben localizarse en zonas cuyo uso principal se el industrial, o en predios que les permitan rodearse de áreas de protección que eliminen o minimicen las molestias, con un número de empleado mayor de cinco y que requieren de servicios de infraestructura especial. Requerirán del concepto favorable de la Secretaria de Planeación municipal para su ubicación. Este grupo está conformado entre otras actividades por las siguientes:

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

- 3.3.1 Fabrica de baldosines, prefabricados en concreto y otras que utilicen el cemento como materia prima.
- 3.3.2. Fabricas de ladrillos, tejas y materiales en cerámica.
- 3.3.3. Fabricas de alimentos concentrados para animales y otros.
- 3.3.4. Fabrica de cemento
- 3.3.5. Fabrica de alimento concentrado para animales
- 3.3.6. Silos de secamientos
- 3.3.7. Tostadora.

La Secretaria de Planeación Municipal, expedirá la reglamentación específica para cada proyecto de los grupos 2 y 3 mediante Resolución Municipal y tomando en cuenta las disposiciones contenidas en la Ley 09 de 1979. Código Sanitario Nacional.

4. Institucional

Las zonas o edificaciones de usos institucional son aquellas destinadas a las prestaciones de servicios sociales, asistenciales y administrativas a diferentes niveles requeridos por la población. Estos se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto social, urbanístico y ambiental.

Para los desarrollos urbanísticos institucionales se prevén índices de construcción que oscilan entre el 100 y 120% e índices de ocupación entre el 35 y 50%. Para lotes localizados en áreas consolidadas y normalizadas el índice de construcción será del 120% y el índice de ocupación del 50%. Para los lotes localizados en nuevas áreas de desarrollo urbanístico el índice de construcción será de 100% y el índice de ocupación del 40%. Planos N° U 9 / 10.

Grupo 1. Son aquellos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto social, urbanístico y ambiental. Tales como:

- 4.1.1. Guarderías, Jardines Infantiles, escuelas primarias.
- 4.1.2. Puestos de salud.
- 4.1.3. Bienestares familiares.
- 4.1.4. Capilla para el culto y similares.

4.2. Grupo 2. Son aquellos compatible con el uso residencial en razón de su impacto social y ambiental aunque tienen restricciones de localización según su magnitud e impacto urbanístico derivado de su actividad tales como:

- 4.2.1. Educacional como: Instituto de enseñanza técnica, secundaria y comercio, universitaria entre otros.
- 4.2.2. Culturales tales como: Biblioteca municipal, museos, salones de exposición y similares.
- 4.2.3. Asistenciales como: Hospitales locales, ancianatos, clínica de reposos, orfanatos y similares de tamaño limitado.
- 4.2.4. Administrativos como: sedes principales de las diversas instituciones de gobierno nacional, regional y local y similares.

4.3. Grupo 3. Son aquellas poco compatibles con el uso residencial dado el alto impacto social, urbanístico y ambiental que producen por lo que tienen restricciones en su localización tales como:

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

- 4.3.1. Instituciones Militares.
- 4.3.2. Hospitales Generales.
- 4.3.3. Asilos.
- 4.3.4. Centros Cívicos.
- 4.3.5. Servicios de seguridad.

5. Recreacional.

Son las zonas o establecimientos recreativos, o sea aquellos destinados a esparcimiento público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico en los siguientes grupos así:

5.1 Grupo 1. Son aquellos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental, urbanístico y social tales como:

- 5.1.1. Parques Infantiles.
- 5.1.2. Zonas Verdes.

5.2. Grupo 2. Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto Social y ambiental, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como:

- 5.2.1. Centros Deportivos.
- 5.2.2. Clubes Sociales.
- 5.2.3. Salas de Cines.

5.3. Grupo 3. Son aquellos representados en grandes magnitudes como zonas campestres, parques de diversiones, parque de reserva natural y ecológica, parques ornamentales, jardines botánicos, jardines públicos, zoológicos, estadios, coliseo y canchas deportivas.

6. Área de desarrollo de actividad múltiple

Son áreas donde se combinan las actividades residenciales, con las actividades compatibles de comercio e institucionales con predominio de alguna de ellas. En esta área comprendida básicamente por el centro de la ciudad se incluyen también los lotes ubicados sobre vías arteriales principales.

Normas ACTIVIDAD MÚLTIPLE		
Área Mínima Lote	640 mts 2	De 1000 m2 en adelante
Frente Mínimo Lote	16 mts	20 mts
Índice de Ocupación	65%	60%
Índice de Construcción	400%	600%
Aislamiento Frontal (paramento)	Amarre horizontal y/o 13 mts a partir del eje de la vía (5 mt del lindero)	Amarre Horizontal y/o 13 mts a partir del eje de la vía (5 mt del lindero)
AISLAMIENTO LATERAL		

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

-Adosamiento primer piso	Permitido
-Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de 1.50 a 3.00 mts
-Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts) áreas de servicios	Permitidas con aislamiento mínimo de 1.50 mts
-Ventanas Bajas laterales	Permitidas con aislamiento mínimo de 3.00 mts.
AISLAMIENTO POSTERIOR	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de cuatro (4) mts
Normas Actividad Múltiple	
PERFIL FACHADA	
-Balcones laterales	Mínimo 1.50 metros del lindero
- Altura máxima	Depende del índice de construcción y el amarre vertical - mínimo permitido tres (3) pisos en los corredores de actividad múltiple
- Número de pisos	Depende del índice de construcción
Patios de iluminación y/o ventilación	Nueve (9) metros cuadrados
Lado inferior patio	Tres (3) metros
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes	No permitidos
Parqueos	Uno (1) por unidad
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada cinco unidades

Artículo 26°. Uso Del Suelo Por Destinación En El Municipio De Sincelejo: De acuerdo a la anterior clasificación se pueden determinar los usos del suelo de la ciudad de Sincelejo de la siguiente forma:

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Uso Del Suelo Por Destinación En El Municipio De Sincelejo							
Sectores	Localización	Grupos	Actividad Comercial	Actividad Industrial	Actividad recreacional	Actividad Institucional	Residencial
Sector 1 Centro	Calle 28 entre carreras 17 – 20 y Carrera 25 entre calle 20 –25.	Grupo 1	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Ninguna.	Residencial normas R4.
		Grupo 2	Todas, exceptuando los bienes del numeral 2.2.1.9.	Ninguna.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	
		Grupo 3	Todas las actividades.	Ninguna.	Ninguna.	Ninguna.	
		Grupo 4	Ninguna.				
Sector 2 Centro	Carrera 24 entre Calle 25 –21, Carrera 23 entre Calle 21 –22, Carrera 22 entre Calle 20 –21, Calle 22 entre Carrera 20 –21, Calle 23 entre Carrera 20 –21, Carrera 21 entre Calle 25 –27, Carrera 23A entre Calle 25 – 23, Carrera 23 entre Calle 25 –23, Calle 23 entre Carrera 25 –23, Calle 22 entre Carrera 25 –23, Carrera 23 entre Calle 22 –20.	Grupo 1	Todos excepto venta de bienes numeral 2.1.1.1.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Todas excepto numerales 4.1. 2 y 4.1.4.	Residencial, normas R4.
		Grupo 2	Todos excepto el numeral 2.2.1.8 y 2.2.1.9	Ninguna.	Todas las actividades.	Todos las actividades.	
		Grupo 3	Todas las actividades.	Ninguna.	Ninguna.	Ninguna.	
		Grupo 4	Ninguna.				

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Sectores	Localización	Grupos	Actividad Comercial	Actividad Industrial	Actividad recreacional	Actividad Institucional	Residencial
Sector 3 Centro	Carrera 24 entre Calle 21 – 19, Carrera 23 entre Calle 19 –21, Carrera 22 entre Calle 29 –21, Carrera 21 entre Calle 19 –21, Calle 19 entre Carrera 24 –20.	Grupo 1	Todas actividades. las	Todas actividades. las	Todas actividades. las	Todas, excepto numerales 4.1.2 y 4.1.3.	Residencial, normas R4.
		Grupo 2	Todas, excepto ventas de bienes numeral 2.2.1.9.	Ninguna.	Todas actividades. las	Todas actividades. las	
		Grupo 3	Todas actividades. las	Ninguna.	Ninguna.	Ninguna.	
		Grupo 4	Ninguna.				
Sector 4 Centro	Calle 21 entre Carrera 16 – 25, Calle 25 entre Carrera 24 –20.	Grupo 1	Todas actividades. las	Todas actividades. las	Todas actividades. las	Todas, excepto ventas de bienes numeral 4.1.1, 4.1.2 y 4.1.3.	Residencial, normas R3 y R4.
		Grupo 2	Todas, excepto ventas de bienes numeral 2.2.1.9.	Ninguna.	Todas actividades. las	Ninguna.	
		Grupo 3	Todas actividades. las	Ninguna.	Ninguna.	Ninguna.	
		Grupo 4	Ninguna.				

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Sectores	Localización	Grupos	Actividad Comercial	Actividad Industrial	Actividad recreacional	Actividad Institucional	Residencial
Sector 5 Centro	Calle 20 entre Carrera 17 – 25.	Grupo 1	Todas las actividades.	Ninguna.	Todas las actividades.	Todas, excepto numeral 4.1.2 y 4.1.3.	Residencial, normas R3 y R4.
		Grupo 2	Todas, excepto ventas de bienes numeral 2.2.1.9.	Ninguna.	Todas las actividades.	Ninguna.	
		Grupo 3	Todas las actividades.	Ninguna.	Ninguna	Todas, excepto numeral 4.3.1, 4.3.3, 4.3.4. y 4.3.5.	
		Grupo 4	Ninguna.				
Sector 6 Centro	Carrera 20 entre Calle 28 – 17.	Grupo 1	Todas las actividades.	Ninguna.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Residencial, normas R3 y R4.
		Grupo 2	Todas, excepto ventas de bienes numeral 2.2.1.9.	Ninguna.	Todas las actividades.	Todas, exceptuando el numeral 4.2.1, 4.2.2 y 4.2.3.	
		Grupo 3	Todas las actividades.	Ninguna.	Ninguna.	Ninguna.	
		Grupo 4	Ninguna.				

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Sectores	Localización	Grupos	Actividad Comercial	Actividad Industrial	Actividad recreacional	Actividad Institucional	Residencial
Sector 7 Centro	Carrera 19 entre Calle 16A – 28, Calle 27 entre Carrera 20 – 18, Calle 24 entre Carrera 16 – 20.	Grupo 1	Todas las actividades.	Ninguna.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Residencial, normas R3 y R4.
		Grupo 2	Todas, excepto ventas de bienes numeral 2.2.1.9.	Ninguna.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	
		Grupo 3	Todas las actividades.	Ninguna.	Ninguna.	Ninguna.	
		Grupo 4	Ninguna				
Sector 8 Centro	Carrera 20 entre Calle 28 – 17.	Grupo 1	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Residencial, normas R3 y R4.
		Grupo 2	Todas, excepto ventas de bienes numeral 2.2.1.9.	Todas, excepto numeral 3.2.1, 3.2.2, 3.2.4 y 3.2.5.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	
		Grupo 3	Todas las actividades.	Ninguna.	Ninguna.	Todas las actividades.	
		Grupo 4	Ninguna.				

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Sectores	Localización	Grupos	Actividad Comercial	Actividad Industrial	Actividad recreacional	Actividad Institucional	Residencial
Sector 9 Centro	Carrera 17 entre Calle 16 – 28. Carrera 16 entre Calle 21 – 25, Calle 25 entre Carrera 16 – 18, Calle 23 entre Carrera 16 – 20, Calle 22 entre Carrera 16 – 20.	Grupo 1	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Ninguna.	Residencial, normas R3 y R4.
		Grupo 2	Todas, excepto ventas de bienes numeral 2.2.1.9.	Ninguna.	Todas las actividades.	Todas, excepto numeral 4.2.3.	
		Grupo 3	Todas las actividades.	Ninguna.	Ninguna.	Ninguna.	
		Grupo 4	Ninguna.				
Sector 10 Centro	Teatro Municipal.	Grupo 1	Todas, excepto ventas de bienes numeral 2.1.1.1.	Ninguna.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Residencial R3 y R4.
		Grupo 2	Todas, excepto ventas de servicio numeral 2.2.1.9.	Ninguna.	Todas, excepto numeral 5.2.2.	Ninguna.	
		Grupo 3	Todas, excepto numeral 2.3.6.	Ninguna.	Ninguna.	Ninguna.	
		Grupo 4	Ninguna.				

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Sectores	Localización	Grupos	Actividad Comercial	Actividad Industrial	Actividad recreacional	Actividad Institucional	Residencial
Sector 11 Avenida Luis Carlos Galán y Avenida Sincelejo.	Carrera 25B entre Calle 25A - 28. Calle 28 entre Carrera 20 – Trans. 31. y Carrera 25 entre Calle 25 – 38.	Grupo 1	Todas actividades.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Ninguna.	Residencial R4.
		Grupo 2	Todas actividades.	Ninguna.	Todas las actividades.	Todas, excepto numeral 4.2.1, 4.2. 2 y 4.2.3.	
		Grupo 3	Todas actividades.	Ninguna.	Todas las actividades.	Ninguna.	
		Grupo 4	Todas, excepto numeral 2.4.1.3				
Sector 12 Troncal de Occidente	Carrera 25B entre Calle 25A - 28. Calle 28 entre Carrera 20 – Trans. 31. y Carrera 25 entre Calle 25 – 38.	Grupo 1	Todas actividades.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Residencial R2 y R3.
		Grupo 2	Todas actividades.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	
		Grupo 3	Todas actividades.	Ninguna.	Todas las actividades.	Ninguna.	
		Grupo 4	Todas, excepto venta de bienes numeral 2.4.1.3 y venta de servicio.				

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Sectores	Localización	Grupos	Actividad Comercial	Actividad Industrial	Actividad recreacional	Actividad Institucional	Residencial
Sector 13 Rebombeo y Simón Araujo	Calle 38 entre Carrera 12.	Grupo 1	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Residencial R2 y R3.
		Grupo 2	Todas las actividades.	Todas, excepto numeral 3.2.1, 3.2.2 y 3.2.4.	Todas las actividades.	Todas, excepto numeral 4.2.3.	
		Grupo 3	Todas las actividades.	Todas, excepto numeral 3.3.2 y 3.3.3.	Todas las actividades.	Todas, excepto numeral 4.3.2 y 4.3.3.	
		Grupo 4	Todas, excepto venta de bienes numeral 2.4.1.3 y venta de servicio.				
Sector 14 Variante a Tolú.	Carrera 4 entre Calle 25 – 1ª.	Grupo 1	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Residencial R1, R2 y R3.
		Grupo 2	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Ninguna.	
		Grupo 3	Todas las actividades.	Ninguna.	Todas las actividades.	Ninguna.	
		Grupo 4	Todas las actividades.				

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Sectores	Localización	Grupos	Actividad Comercial	Actividad Industrial	Actividad recreacional	Actividad Institucional	Residencial
Sector 15 Avenida San Carlos, Argelia y Alfonso López	Calle 15 entre Carrera 4 – 17, Avenida las Peñitas entre Calle 25A – 32, Calle 32 entre Carrera 19 – 38, Calle 32 A entre Carrera 25 – Troncal de Occidente.	Grupo 1	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Residencial R3 y R4.
		Grupo 2	Todas las actividades.	Ninguna.	Todas las actividades.	Todas excepto numeral 4.2.3.	
		Grupo 3	Todas las actividades.	Ninguna.	Ninguna.	Ninguna.	
		Grupo 4	Todas, excepto venta de servicios.				
Sector 16 Calle la Pajuela.	Carrera 14 entre Carrera 15 y Calle 15.	Grupo 1	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Todas las actividades.	Todas, excepto numeral 4.1.1, 4.1.2 y 4.1.3.	Residencial R3 y R4.
		Grupo 2	Todas, excepto venta de bienes numeral 2.2.1.9.	Ninguna.	Ninguna.	Todas, excepto numeral 4.2.4.	
		Grupo 3	Todas, excepto venta de bienes numeral 2.3.1, 2.3.3 y 2.3.6.	Ninguna.	Ninguna.	Todas, excepto numeral 4.3.1, 4.3.3 y 1.3.5.	
		Grupo 4	Únicamente venta de servicios numeral 2.4.1.3.				
Sector 17.	Actividad Residencial: Es el destinado para servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad.						

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

CAPITULO III

LA DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN Y DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 27º. Áreas de Cesión: Son formas de producción de espacio público secundario que harán parte del sistema de espacio público mediante el desarrollo de actuaciones urbanísticas (parcelación, urbanización y edificación de inmuebles).

1. **Parcelación:** Es la relacionada con las acciones de división y subdivisión de lotes de terreno edificados o rústicos, así como la segregación de globos de terreno de mayor extensión, de manera que de dicha acción resulten dos o más inmuebles de dimensiones menores que las del predio que les dio su origen.
2. **Urbanización:** Es la relacionada con las acciones de adecuación de terrenos rústicos o sin urbanizar, ubicados en suelos urbanos o de expansión urbana con el fin de hacerlos aptos para la posterior localización de actividades urbanas, mediante la dotación de infraestructuras secundarias viales y de servicios públicos, la provisión de áreas verdes recreativas y equipamientos colectivos, a través de cesiones urbanísticas gratuitas. Igualmente, se definirán las afectaciones obligatorias para la conformación de vías arteriales y redes primarias de servicios públicos, y se realizará la división en áreas destinadas al uso privado. Todo desarrollo urbanístico deberá ceder a título gratuito al Municipio de Sincelejo las siguientes áreas de cesión así:
 - 2.1. Para vías locales públicas: Mínimo el 20% del área a urbanizar.
 - 2.2. Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales: (colectores, redes primarias de acueducto y otros) mínimo el 5%. El urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública. Si el área de afectación supera este porcentaje el Municipio procederá a negociar el excedente.
 - 2.3. Para zonas verdes y equipamiento comunal: Se deberá ceder un porcentaje mínimo de 13% del área a urbanizar, de los cuales el 8% mínimo será destinado para área verde de recreación y/o deportiva y el resto para equipamiento social colectivo.

Parágrafo. Las áreas de cesión destinadas a zonas verdes y equipamiento comunal se cederán en un solo globo. Las escrituras y minutas de cesión serán preparadas por los interesados acorde con el planteamiento urbanístico aprobado, la secretaría de Planeación será el ente encargado de recibir dichas áreas.

3. **Edificación de Inmuebles:** Es la relacionada con las acciones encaminadas a la construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación de edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos urbanos allí permitidos. Los retiros obligatorios de las acciones de edificación están definidos en las normas urbanísticas.

TITULO QUINTO

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS, DIMENSIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL. DESCRIPCIÓN DE LOS RESPECTIVOS PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA SU DESARROLLO.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

CAPITULO I

SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL Y DE TRANSPORTE

Artículo 28º. Sistema Vial Regional: Es el vínculo entre Sincelejo con las regiones departamentales del Litoral Caribe, interior y exterior del país. Plano N° G7.

- 1. Plan Vial Regional:** Durante los tres años siguientes a la publicación de este Acuerdo el Sr. Alcalde deberá gestionar ante los órganos competentes la construcción de las intersecciones viales de: (Corozal – Sincelejo – Sampues), (Corozal - Sincelejo – Tolú), (Sampues – Sincelejo – Tolú). La pavimentación de Carretera del Caribe en los tramos: Tolúviejo – Palmito - San Andrés.
- 2. Plan Pluvial Regional:** Conceder facultades al Sr. Alcalde para que participe en el liderazgo y procesos de gestión para la puesta en marcha del sistema de puertos del MORROSKUILLO que está compuesto por el Muelle turístico de Tolú, por Sociedad Portuaria del Morrosquillo y el Puerto de Coveñas.
- 3. Plan Aéreo Regional:** Conceder facultades al Sr. Alcalde para que gestione conjuntamente con el Alcalde de Corozal, la ampliación del Aeropuerto las Brujas.

Artículo 29º. Sistema Vial Municipal: Es el vínculo entre Sincelejo con sus Corregimientos. Plano N° G8

- 1. Plan Vial Municipal:** Terminación de la carretera al Mar (Sincelejo - las Majaguas - La Arena - Puerto Viejo), en el tramo que le corresponde al Municipio. Para minimizar los recorridos entre Sincelejo y el mar en el largo plazo, se deberá iniciar acciones que permitan la futura construcción de la carretera al Mar siguiendo la línea del oleoducto. En el corto plazo se deberán mejorar los caminos y empalmes entre los diferentes corregimientos.

Artículo 30º. Sistema Vial Urbano: Constituido por las vías principales y secundarias que permiten la comunicación entre el centro con los barrios y entre barrios. Según Plano N° G12.

- 1. Plan Vial Urbano:** El Plan prevé la construcción de unos anillos que permitirán una mayor fluidez vehicular entre el sector central, entre barrios y la periferia.

- **Anillo Central:** Descrito en el Componente general. Según Plano N° G10.
- **Anillo Intermedio:** Descrito en el Componente general. Según Plano N° G10.
- **Anillo periférico:** Descrito en el Componente general. Según Plano N° G10.

También se prevé la construcción de una nuevas vías que desarrollen ordenadamente diferentes sectores de la ciudad.

- 1. Nueva Via Entrada del Mar:** Nueva entrada del mar localizada al Nor-este, empalmes (Pollita – Cruz de Mayo).
- 2. Empalme del nor-este:** (Pollita – Subestación la Sierra – Universidad de Sucre – Las Margaritas – San Miguel - Cekar).

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

3. **Empalme del sur-oeste:** (Parque cementerio – Barrio Bogotá – Carretera Chochó – Villa Madys – Pintado – Bucaramanga – Normal)
4. **Avenida estudiantes Nor-oriental:** (Normal – Unisucre – Cekar).
5. **Avenida estudiantes Sur:** (Parque Industrial Simón Araujo – Nuestra Señora de las Mercedes).
6. **Paisajística de la serranía.**

Para terminar con el embotellamiento de algunos sectores no contemplados por los anillos mencionados se deberá dar continuidad algunas calles o carreras así:

1. Désele continuidad a la Carrera 13 E hasta empalmar con la Calle 21. El objeto es desembotellar el sector de los Libertadores y hacer más expedita la accesibilidad al Hospital Regional. El termino de ejecución será a mediano plazo.
2. Désele continuidad a la Carrera 17 A hasta empalmar con la Calle 29. El objetivo es mejorar el entorno urbanístico del barrio Los Lobos. El termino de ejecución será a mediano plazo.
3. Désele continuidad a la Carrera 23 hasta empalmar con la Avenida Luis Carlos Galán. El objeto es desembotellar el sector. El termino de ejecución será a mediano plazo.
4. Utilice un área de cesión en le barrio Las Margaritas para dar paso a una vía vehicular.
5. Amplíese la Carrera 20 entre la Calle 12 y 13.
6. Facúltese al Sr. Alcalde para que en el mediano plazo proceda a hacer las indemnizaciones que resultaren del proceso administrativo de incorporación de bienes muebles e inmuebles de uso privado a uso público con el objeto de mejorar el sistema vial.

Artículo 31º. Terminal de transporte: localizado en el sitio actual con desarrollo hacia el entorno norte donde se localiza el Terminal de cercanías.

CAPITULO II

SISTEMA ESTRUCTURANTE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 32º. Sistema de Servicio Públicos: Es el conjunto de redes de acueducto, alcantarillado, energía, gas y telecomunicaciones, junto con sus elementos técnicos complementarios que enlazados entre sí, conforman una estructura de redes que hacen posible el suministro de servicios para la atención de las necesidades básicas de la población.

Artículo 33º. Servicio de Acueducto: Es el servicio de captación, tratamiento, almacenamiento, distribución y suministro de agua potable a través de tuberías en forma continua.

Artículo 34º. Plan Maestro de Acueducto: Consiste en la construcción de pozos subterráneos que permitan obtener la suficiente oferta de agua para cubrir la demanda exigida. Contempla igualmente la reducción de perdidas en redes de distribución y de conducción, unido a un programa de racionalización del servicio a través de la instalación de micromedidores.

El cubrimiento de las áreas en donde la prestación del servicio es insuficiente será prioridad de la empresa prestadora del servicio.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Para el largo plazo la empresa encaminará sus acciones a conseguir fuentes alternas que permitan la explotación racional del recurso subterráneo existente.

Corresponde al Sr. Alcalde y al Cuerpo Edificio iniciar acciones político administrativa que permitan la construcción del Acueducto Regional en un termino del corto plazo (tres años).

Artículo 35º. Servicio de Alcantarillado: Es el servicio de recolección, transporte, tratamiento y disposición final de aguas residuales producidas por los usuarios de zonas residenciales, comerciales, industriales e institucionales. El alcantarillado puede ser combinado y recoge además de las aguas residuales, las provenientes de aguas lluvias de escorrentía o de aguas lluvias independientes.

Artículo 36º. Plan Maestro de Alcantarillado: Consiste en la dotación de un sistema de colectores que utilizando las pendientes naturales de los arroyos e interconectados con las redes de recolección drenen en una laguna de oxidación. Posibilitando la descontaminación de los arroyos y mejorando las condiciones sanitarias de la ciudad. Este plan lleva implícito la descontaminación de los arroyos.

Artículo 37º. Servicio de Energía: Es el servicio de transporte de energía eléctrica desde las redes de transmisión hasta el domicilio del usuario, incluida su conexión y medición. El servicio está dividido en cuatro áreas que son: generación o producción, transmisión, distribución y comercialización.

Artículo 38º. Plan Maestro de Energía: Contempla el mejoramiento del servicio en cuanto a su distribución y comercialización, haciendo especial énfasis en los barrios subnormales: Normandia, Altos del Rosario, La Estrella, Dos de Septiembre, La Paz, San Miguel y Puerta Roja, los cuales están conectados en forma fraudulenta. La ejecución del Plan para estos sectores se hará a mediano plazo. La empresa se obligará en el mediano plazo a canalizar las redes aéreas en el sector centro de la ciudad, para evitar la contaminación visual y evitar riesgos.

Parágrafo 1: Los contadores en los edificios del área central deben ser colocados en espacios interiores. Los existentes en las fachadas deben ser trasladados en el proyecto de canalización de redes en el corto plazo (tres años).

Parágrafo 2: Los transformadores ubicados en el sector central deben localizarse dentro de los espacios de las construcciones.

Artículo 39º. Servicio de Gas: Es el servicio de distribución de gas combustible por tuberías desde el sitio de acopio hasta la instalación de un consumidor incluyendo su conexión y medición, también es proporcionado en cilindros, carrotaques ó tanques estacionarios.

Artículo 40º. Plan Maestro de Gas Natural: Consiste en la ampliación de cobertura hacia sectores de desarrollo incompleto. En la zona Sur incluir o dotar del servicio a los barrios Villa Mady II, La Paz Y Normandia. En la zona Norte prestar los servicios al Divino Salvador, Alto del Rosario y Cielo Azul. En la parte Occidental de la ciudad completar el servicio en Ciudad Satélite. La empresa deberá en el mediano plazo reubicar la válvula reguladora que esta ubicada en el sector de mochila. Plano N° G 26.

El municipio de Sincelejo y la empresa prestadora del servicio, harán los estudios de factibilidad para la prestación del servicio en toda las áreas corregimentales, en donde actualmente son atendidos mediante el sistema de Gas Propano en cilindros.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Artículo 41º. Servicio Telefonía: Es el servicio de telecomunicaciones que transmite la voz a través de la red telefónica conmutada.

Artículo 42º. Plan de servicio Telefonía: El Plan está encaminado a mejorar la calidad del servicio en cada un de los sectores en los cuales se divide la red telefónica de distribución en cuanto a índice de atención de daños y tiempo de reparación, densidad telefónica, cubrimiento de áreas deficitarias y carentes del servicio. Plano N° G27

Para mejorar el entorno urbano del centro se deberá en el corto plazo (tres años) canalizar las redes telefónicas de distribución en todo el sector.

Artículo 43. Servicio de Aseo: Es el servicio de recolección de residuos principalmente sólidos, de barrido y limpieza de vías y áreas públicas, de transporte y disposición final sanitaria, incluyendo las actividades complementarias de transferencia, tratamiento y aprovechamiento.

Artículo 44º. Plan del Servicio de Aseo: Consiste en la ampliación de cobertura en áreas deficitarias y carentes del servicio, mejorar el área de amortiguamiento con el objeto de evitar efectos adversos al medio ambiente, la salud y al bienestar humano.

La reubicación del Relleno Sanitario por agotamiento del espacio hoy seleccionado, se preverá para el mediano plazo.

En el mediano plazo se deberá ampliar la cobertura hasta el 95% en el corregimiento de Chochó. Igualmente la empresa prestadora del servicio deberá llevarlo hasta las cabeceras corregimentales de La Gallera y La Arena, a través del sistema de contenedores. Todas las estrategias para el mejoramiento del sistema de aseo deben estar acompañadas de un plan de mejoramiento de las vías de acceso a estos centros poblados.

Artículo 45º. Sistema de Aguas Lluvias: Es el servicio que permite la recolección de las aguas de escorrentía superficial, que no requieren tratamiento y se tributan directamente a las corrientes de agua.

Artículo 46º. Plan de Manejo de Aguas Lluvias: Las aguas lluvias deberán correr libremente por los arroyos, aprovechando la ventaja natural de la topografía. La empresa prestadora del servicio de Aseo se obligará a dar mantenimiento al cause de los arroyos para evitar represamiento. En la zona rural se deberá almacenar el agua en todos aquellos sitios que la naturaleza indique como apropiado para almacenarla (Poza, Represas, Jagüey aljibe y otros sistemas). Plano G17.

Artículo 47º. Sistema Alumbrado Público: Es el servicio consistente en la iluminación de las vías públicas, parques públicos y demás espacios de libre circulación que no se encuentren a cargo de ninguna persona natural o jurídica de derecho privado o público, diferente del municipio, con el propósito de proporcionar la visibilidad adecuada para el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales. También se incluirán los sistemas de semaforización y relojes electrónicos instalados por el municipio. Por vías públicas se entienden los senderos peatonales y públicos, calles y avenidas de tránsito vehicular.

Artículo 48º. Plan de Alumbrado Público: El municipio o la empresa que asuma la prestación de este servicio deberá ampliar la cobertura urbana hasta un 100% de los suscriptores del servicio de energía. Igualmente tendrá bajo su responsabilidad el mantenimiento de relojes electrónicos y semaforización instalada en el municipio.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Parágrafo: La empresa o el municipio estará obligada a canalizar las redes aéreas del área central en el corto plazo (tres años).

CAPITULO III

SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO.

Artículo 49º. Sistema de Espacio Público: El sistema contiene como elementos constitutivos: Los naturales y los Complementarios, de los primeros están las áreas para la preservación de los suelos de protección ambiental, por contener a su interior los sistemas hídricos y orográficos, y construidos, se encuentran las zonas para la circulación peatonal y vehicular, o perfiles viales incluidos los antejardines (compartido desde el punto de vista físico con el sistema vial), las zonas recreativas y áreas articuladoras y de encuentro como los parques, plazas, plazoletas y escenarios culturales. Igualmente entre los elementos construidos están los inmuebles y áreas de conservación histórica, arquitectónica, culturales, artísticos y arqueológicos.

El sistema de espacio privado esta conformado por el dimensionamiento básico de las manzanas, la definición de predios (tamaños, aislamientos, antejardines, índices de ocupación, de construcción y de edificabilidad), la definición de las tipologías de construcción, la asignación de usos específicos para el área del Plan parcial, la definición de áreas de parqueos y, en general, todas las áreas vendibles o beneficios de la actuación urbanística. Todo lo anterior respetando los niveles de prevalencia con respecto al Plan de Ordenamiento Territorial. Plano N° U 12.

1. Sub Sistema Natural: Áreas para la conservación y preservación del paisaje de los elementos orográficos; cerros al interior del suelo urbano y de expansión; montañas circundantes al suelo urbano y de expansión; áreas para la conservación y preservación de los arroyos. Ente los principales se encuentran:

- 1.1. Los Cerros. (Serranía de San Jerónimo y Sierra Flor)
- 1.2. Los Arroyos. (La Sierra Columuto, el Paso, San Miguel, Caimán, Pintado, Cauca, Mochila, Mochá, San Antonio, Arroyo la Muerte y otros)
- 1.3. Los Humedales. (Columuto, Unisucré, Poza del Chorro, Las Mercedes, Las Garzas, Mercado, Coliseo)
- 1.4. Los Lagos y Lagunas. (San Miguel, La Narcisa, El Lago, y otras).
- 1.5. Acuíferos y la zona de recarga. (Morroa y Corozal).
- 1.6. La Flora y la Fauna. (Especies nativas y exóticas; aves, pájaros, micos y ofidios).
- 1.7. Bosques Naturales (Bethel y las Margarita).
- 1.8. Suelo, Aire y forma de protección.

1. Sub Sistema de Enlace: Áreas públicas de uso activo o pasivo y naturales (Parques, Plazas, Plazoletas, Escenarios deportivos, Escenarios culturales y de espectáculos, Cesiones de urbanizaciones obligatorias entregadas al Municipio, Reservas Naturales, Áreas Naturales Únicas, Santuarios de Flora, Santuarios de Fauna y Vías Parque).

Entre los elementos de enlace a resaltar se encuentran los siguientes:

- ❖ **Plaza y parques:** Los existentes y todos los espacios dados en cesión (Parque Santander, Plaza Olaya Herrera, Camellón 11 de Noviembre y alrededores, Plaza de Majagual, Parque Pozo Majagual, Mochila, el Bosque Margarita, Cortijo, Pionero, La Selva, Caribe, Rita

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Arrázola, 20 de Julio, Kennedy, Bitar, Boston, [Florencia](#), los Alpes, Venecia, Nueva Venecia, Toscana, Pozo de Argelia y todos los espacios derivados de la cesión para áreas existentes encuéntrase o no ocupada).

- ❖ **Unidades Deportivas:** Los estadios y sus alrededores: Béisbol, Fútbol, Sofbol, Coliseo Menor, Coliseo San Vicente, Coliseo Cubierto, Polideportivo Las Delicias, Patinódromo y todos los existentes.

- 2. **Sub Sistema Construido:** Áreas para la instalación y mantenimiento de los Servicios Públicos (Generación, captación o recolección, Almacenamiento y tratamiento, Transmisión y distribución, Reciclaje y disposición final y Zonas de servidumbre o retiro). Áreas para la preservación de las obras de interés público y los elementos Urbanísticos, Arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos; Áreas integrales y articuladoras para la circulación peatonal y vial:
 - 3.1. Perfiles tales como: Carriles, Calzadas, separadores, Andenes, Rampas para discapacitados, zonas de mobiliario y señalización, Control ambiental.
 - 3.2. Cruces tales como: Esquinas, Intersecciones, Glorietas, Orejas, Puentes vehiculares, Viaductos.
 - 3.3. Tramos tales como: Bahías de estacionamiento, Zonas azules, Estacionamientos bajo espacio publico, Estacionamiento para bicicletas, Ciclovias, Alamedas, Bulevares, Puentes peatonales.

- 4. **Sub Sistema de Complemento:** Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como Vegetación herbácea o Césped, Jardines, Arbustal, setos o matorrales, Árboles o bosques; Elementos para la instalación y uso del amoblamiento:
 - 4.1. Mobiliario.
 - 4.2. Elementos de comunicación tales como Mapas de localización del municipio, Planos de inmuebles históricos o lugares de interés, Informadores de temperatura, decibeles y mensajes, Teléfonos, Carteleras locales, pendones, Pasacalles, [Mogadores](#), Buzones.
 - 4.3. Elementos de organización, tales como Bolardos, [Paraderos](#), Tope llantas, Semáforos.
 - 4.4. Elementos de ambientación, tales como Luminarias peatonales, Luminarias vehiculares, Protectores de árboles, Rejillas de árboles, Materas, Bancas, Relojes, pérgolas parasoles.
 - 4.5. Elementos de recreación tales como Juegos infantiles.
 - 4.6. Elementos de servicio tales como Parquímetros, Bicicleteros, Surtidores de agua, Casetas de ventas, Casetas de turismo, Muebles de emboladores.
 - 4.7. Elementos de salud e higiene tales como Baños públicos, Canecas para reciclar las basuras.
 - 4.8. Elementos de seguridad, tales como Cámaras de televisión para seguridad, Cámaras de televisión para el tráfico, Alarmas, Hidrantes, Equipos contra incendios.
 - 4.9. Elementos de nomenclatura, tales como: Domiciliaria, Urbana.
 - 4.10. Elementos de señalización vial para prevención, Reglamentación, Información, marcas y varias.
 - 4.11. Elementos de señalización Aérea.

Parágrafo : El municipio deberá crear de acuerdo con su organización una entidad que se haga responsable de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público, que cumplirán entre otras las siguientes funciones:

1. Elaboración del inventario del espacio público.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

2. Definición de políticas y estrategias del espacio público.
3. Articulación entre las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público.
4. Elaboración y coordinación del sistema general de espacio público como parte del plan de ordenamiento territorial.
5. Diseño de los subsistemas, enlaces y elementos del espacio público
6. Definición de escalas y criterios de intervención en el espacio público
7. Desarrollo de mecanismos de participación y gestión.
8. Desarrollo de la normatización y estandarización de los elementos del espacio público.

La corporación autónoma regional CARSUCRE y las autoridades ambientales del municipio tendrán a su cargo la definición de las políticas ambientales, el manejo de los elementos naturales, las normas técnicas para la conservación, preservación y recuperación de los elementos naturales del espacio público.

Para complementar el sistema de espacio público y alcanzar la meta establecida en la ley (15 m² por hab.), en el mediano y largo plazo se deberá incorporar el siguiente equipamiento:

1. Unidades Deportivas Propuestas:

- ❖ **Unidad Deportiva Este – Norte:** Localizado a lo largo de los futuros empalmes viales detrás de la Normal y Universidad de Sucre.
- ❖ **Unidad Deportiva Oeste – Sur:** se tratarán como elemento Arquitectónico, Urbano y Amoblamiento que le enfatice su continuidad y unidad mostrando una ruta deportiva, y todas las canchas que se encuentra en los niveles barriales.
- ❖ **Villa Olímpica:** Los escenarios deportivos de gran nivel completo y espectáculos son un proyecto de Ciudad Región y se localizan así: entre Sincelejo – Corozal Estadio de Béisbol; entre Sincelejo – Sampues Coliseo Cubierto y Piscinas y entre Tolú Viejo – Sincelejo estadio de Fútbol y Atletismo.

2. Parques Propuestos:

- ❖ **Parque Regional:** Serranía de San Jerónimo y Sierra Flor (Jardín Botánico y Zoológico).
- ❖ **Parque Norte:** Arroyos la Sierra y Colomuto.
- ❖ **Parque Sur:** Arroyos Caimán y La Lomita Santa Elena.
- ❖ **Parque de Feria, Eventos y Espectáculos:** La Colinas de Romero.
- ❖ **Parque Oeste:** Parque Infantil Patinódromo y Concha Acústica.
- ❖ **Parque Este:** Poza del Chorro y las Colinas.
- ❖ **Parque Comunal Lomas de Duran** (Bucaramanga).
- ❖ **Parque Comunal Vivero “Departamental”.** Detrás de la Gobernación.
- ❖ **Parque Comunal Arroyo el Paso.** Detrás de la Ford.
- ❖ **Parque Central: El Papayo**
- ❖ **Plaza Hermogenes Cumplido**
- ❖ **Parque** Arroyo del Cauca.
- ❖ **Plaza de la Gobernación.**
- ❖ **Parque los Libertadores.**
- ❖ **Parque Bethel.**

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

- ❖ Parque la Montaña.
- ❖ Parque Lineal Ronda de Arroyos.

3. Nuevas Plazas Centro:

- ❖ **Plaza Caribe:** Centro de manzanas entre el parqueadero de la Olímpica y oficina de los Chances.
- ❖ **Plaza de la Paz:** Centro de manzanas detrás de la Policía.

Artículo 50º. Estructura y localización de los Equipamientos Colectivos: La estructura está conformada por el conjunto de inmuebles de uso público o privado que sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales diferentes a las residenciales, son fundamentales para la satisfacción de necesidades colectivas de salud, educación, cultura, abastecimiento, protección social, seguridad, justicia.

1. Dependiendo de la propiedad y el servicio que preste se clasifica en: Equipamiento público y equipamiento privado. Este a su vez, de acuerdo con el servicio que presta, se clasifica en equipamiento social privado y equipamiento privado propiamente dicho:

- 1.1.** El equipamiento público es el construido por el Estado para el cumplimiento de sus funciones, el inventario existente es el siguiente: Teatro y Biblioteca municipales, Estadios de Fútbol y Béisbol, Catedral San Francisco de Asís, Parque Santander y la Plaza Olaya Herrera, Plaza de Toros, Plaza Majagual, Pozo Majagual, Parque Urbano Los Libertadores, Concentración Educativa Norte, Hospital Regional, Seguro Social, Universidad de Sucre, Colegio Antonio Lenis, Instituto Simón Araujo, Mercado Público el Papayo, Cárcel Nacional, **Cementerio central**, Parque cementerio Los Ángeles, Polideportivo las Delicias. Plano N° U 7
- 1.2.** El equipamiento social privado es el desarrollado por el sector privado para la prestación de servicios públicos que regula directamente el Estado: Clínicas las Peñitas, Clínica La Sabana, Clínicas Sincelejo, Clínicas Medalla La Milagrosa, Clínicas Santamaría, Clínicas de Fractura, Clínicas Oftálmica, Colegios Decroly, Gimnasio Altaír de la Sabana, Instituto Sabanas, Liceo Moderno de Litoral, Colegio Nuestra Señora de las Mercedes, Colegio Nuestra Señora del Rosario, Liceo Panamericano, Pre-universidad estudiantil, El Piaget entre otros). Plano N° U 9 y 10
- 1.3.** El equipamiento privado propiamente dicho es aquel que no presta servicios básicos y es manejado directamente por el sector privado. (Industrias, establecimientos del sector financiero, centros comerciales, entre otros). Plano N° U7

2. Dependiendo del sector en los cuales se desempeñan se clasifica en: Económico, Social, Institucional y Físico.

- 2.1.** El equipamiento Económico es el necesario para el desenvolvimiento de las actividades productivas y directas, lo mismo que las de soporte de la economía. (Abastecimiento e intercambio, entre otras). Plano N° U 12
- 2.2.** El equipamiento Social es el requerido para procurar la satisfacción de las necesidades sociales básicas de la población. (Salud, educación y protección social entre otros) Plano N° U 9 y 10.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

2.3. El Equipamiento Institucional es el requerido para la prestación de servicios relacionados con la Administración y el Gobierno. Gobernación de Sucre, Palacio Municipal, Estación de Policía Central, Procuraduría General, entre otros.

3. **Dependiendo de la cobertura o ámbito de la prestación del servicio se clasifica en:** Se clasifica en Nacional, Regional, Urbano y de Entorno.

El equipamiento Nacional corresponde a las edificaciones e infraestructuras, especialmente del sector público, que prestan servicios nacionales o internacionales relacionados con los procesos y líneas vitales del país, para su actividad económica, social, institucional y física. (Aeropuertos, puertos, ferias exposiciones, centrales de abasto, universidades, hospitales, Sedes nacionales de empresas privadas o públicas, escenarios deportivos del nivel nacional, entre otros).

El equipamiento Regional corresponde a las edificaciones e infraestructuras de cobertura regional. (plazas de ferias, **terminales de transporte**, colegios, oficinas regionales y departamentales de las entidades públicas o privadas, fábricas, universidades, entre otros)

El equipamiento Urbano corresponde a las instalaciones que prestan servicios de cobertura urbana. (Centros comerciales, cines, colegios, clínicas, entre otros).

El equipamiento de Entorno corresponde a las instalaciones que únicamente cubren las necesidades de un determinado sector o área de la ciudad, especialmente a escala de barrio. (Tiendas comunales, puestos de salud, escuelas primarias y guarderías, entre otros).

Artículo 51º: Plan de Equipamiento: Se localiza el equipamiento faltante a lo largo de los Cinturones de Empalme y de la avenida Estudiantes en las áreas de cesión de las zonas a urbanizar. El equipamiento propuesto es el siguiente: Centro Administrativo Municipal, Museo Municipal, Plaza Cultural Majagual, Centro de Formación Cultural y Artística y Facultad de Bellas Artes, Centro de tradición cultural y Corraleja, Concentración Educativa Sur, Concentración Educativa Suroeste, Concentración Educativa Oeste, Centro Materno Infantil de Argelia, Centro forense y Morgue Municipal, Estación de policía sur, Estación de policía norte, Estación de bomberos, Parque cementerio del Sur, Parque zoológico y Jardín Botánico Municipal.

Artículo 52º: Sistema Territorial y de Vivienda de Interés Social: Son los lugares de la cotinialidad: vivienda, manzana, cuadras, barrios, colegios, parques, parcelas, lugares de trabajo y corregimientos. Los cuales tienen una significación simbólica.

La estructura territorial que se adoptará busca integrar en forma armoniosa los componentes de población, recursos naturales e infraestructura, de manera que contribuya al desarrollo humano ecológicamente sostenible espacialmente armónico y socialmente justo.

Artículo 53º: La Ocupación del Suelo: Se define como el desarrollo de una centralidad extendida, equidistante hacia el Norte, Sur, Este y Oeste, a partir del Parque Santander, que forma y desarrolla centralidades menores en Majagual, San Carlos, La Narcisa – Alfonso López, las Peñitas – Gobernación, Troncal – Terminal y Pescador – San Carlos y en las tres entradas: Los Anturios – Sincelejito, Maizal – Argelia y La Sierra – Fontana – Tahití.

Entre límites naturales Precisos: La Serranía de San Jerónimo al Oeste y al Norte, los Cerros San Miguel, las Colinas Romero, Santa Elena al Sur y al Oeste, y Límites Artificiales: oleoducto, laguna de oxidación, relleno sanitario, dejando áreas libres sin urbanizar al norte, sur, este y oeste.

La mayor parte del suelo está ocupada por los usos Residenciales, el área central comercial, zonas industriales y un desarrollo de equipamiento educativo concentrado al este.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

La Vivienda de interés Social estrato 1,2 y 3 ocupa la mayor parte del territorio (75%) con localizaciones específicas de asentamientos subnormales al Sur – este y al Nor – oeste y un asentamiento sin alcantarillado por estar ubicado en el terreno por debajo de la cota de servicio. (Barrios Sinaí e Independencia).

Artículo 54º. Concepto de Vivienda: Por vivienda se entiende el conjunto de unidades habitacionales interdependientes con su entorno barrial. El concepto de vivienda no se limita entonces a la casa propiamente dicha o de 'puerta para adentro' sino que involucra todos aquellos elementos de uso público que están en su entorno inmediato como son, entre otros, las vías locales y los parques.

Artículo 55º. Programa de Vivienda Social: La vivienda de interés social se localiza en unidades residenciales completas en un entorno de servicios, equipamiento y espacio público y un trazado nuevo rectilíneo. El programa de vivienda tendiente a eliminar el déficit cuantitativo se desarrollara en las siguientes modalidades:

- 1. Por Desarrollo Progresivo:** Se entrega el lote necesario para edificar una vivienda mínima, incluyendo las obras de urbanización ejecutadas y las conexiones de los servicios públicos domiciliarios en condiciones topográficas adecuadas, acorde con los programas del Fondo de Vivienda Municipal (FOVIS).
- 2. Unidad Básica:** Se entrega la Unidad Básica acorde con los programas de Vivienda de Interés Social.
- 3. Unidad Mínima:** Es la solución de vivienda que se desarrolla en un lote de terreno en condiciones urbanísticas adecuadas y que consta de un espacio de uso múltiple, cocina, baño, lavadero de ropas y adicionalmente, como mínimo, una (1) alcoba.

Artículo 56º. Superación del Déficit Cuantitativo: El déficit cuantitativo actual y proyectado para la vigencia del Plan se estimó en 9.000 Viviendas.

El número de viviendas nuevas que se entregarán en el corto, mediano y largo plazo tendrá pendiente las siguientes prioridades: Viviendas que deben ser reemplazadas por encontrarse en zonas de riesgo no mitigable, por lo cual sus habitantes deben ser necesariamente reubicados y Viviendas requeridas por aquellos hogares que no disponen de vivienda independiente (viven en cuartos de inquilinato o conviven en una sola vivienda con otra u otras familias).

La demanda debe caracterizarse, es decir, deben conocerse las características sociales y económicas de las familias que carecen de vivienda: la composición de la familia (jefe de hogar, número y edades de los hijos), los ingresos mensuales, los niveles educativos de sus miembros, las características ocupacionales de ellos (empleado, desempleado, independiente, tipo de empleo y de empresa, etc.).

Para elaborar esta estimación, que hace parte del Expediente Urbano, el municipio puede apoyarse en información primaria, recolectada especialmente para este propósito, o en información secundaria disponible, recopilada por otras entidades, como los censos de población y vivienda, encuestas sociales, el SISBEN y Estratificación.

Artículo 57º. Superación del Déficit Cualitativo: El déficit cualitativo está estimado según el FOVIS en 3.921 viviendas, ubicadas en las zonas sur Comunas 8 y 9, en zona norte la comuna 6, para el mejoramiento de estos asentamientos se prevé la ejecución de dos planes parciales de mejoramiento integral.

Artículo 58º. Insumos Críticos: Para la Ejecución del Programa de Vivienda de Interés Social se tendrá en cuenta la disponibilidad efectiva de dos insumos críticos, suelo e infraestructura, cuya

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

carencia o dificultades de obtención suelen retrasar y encarecer agudamente los proyectos correspondientes.

1. Suelo para Vivienda Social: La falta de previsión en cuanto a los requerimientos de suelo es generalmente el factor que hace más difícil adelantar programas municipales de vivienda social proporcionados a la magnitud de la demanda, especialmente cuando se quiere llegar a los grupos más pobres de la población. En muchos casos la solución de vivienda que el municipio está en capacidad de ofrecer para estos grupos se limita a proyectos de Unidades Básicas por Desarrollo Progresivo, proyectos en los cuales el peso del valor de la tierra es el más importante en relación con el valor total de la solución.

El Plan prevé amplias zonas de expansión urbana para desarrollo de vivienda de interés social que se incorporaran al perímetro en el corto, mediano y largo plazo. La prioridad para el corto plazo es la reubicación de 120 viviendas aproximadamente, localizadas en las áreas identificadas como de riesgo de inundación y la culminación de proyectos de viviendas de interés social con especial énfasis en terrenos estatales destinados para estos fines. Los cuales dentro del **plan parcial de uso del suelo serán catalogados como de desarrollo y construcción prioritaria, para que desempeñen la función social que les indica la constitución y la ley.** Plano N° G 38.

TITULO SEXTO

TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES DE UTILIZACIÓN LOS SUELOS URBANOS, DE EXPANSIÓN URBANA Y SUBURBANOS.

Artículo 59º. Tratamiento Urbanístico: Son decisiones administrativas del componente urbano del Plan de Ordenamiento, mediante las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión urbana, asociado a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada. Pueden asignarse los siguientes tratamientos urbanísticos: Desarrollo, Conservación, Renovación Urbana, Actualización ó Consolidación y Mejoramiento Integral.

Artículo 60º. Tratamiento de Desarrollo: Es el aplicable a los inmuebles urbanizables no urbanizados ubicados dentro del suelo urbano y de expansión urbana. Los predios aquí identificados tendrán un plazo no mayor a tres años para que se desarrollen urbanísticamente sopena de ser sometidos a enajenación forzosa en pública subasta por incumplimiento de su función social; los nuevos adquirentes por iguales causas pueden ser sometidos a expropiación por vía administrativa.

El Plan de Ordenamiento Territorial para el corto plazo ha identificando como de construcción o desarrollo prioritario el predio con referencia catastral 01-02-0277-0001 a cargo de la Unidad Administrativa Especial liquidadora de asuntos del Instituto de Crédito territorial (INURBE) con un área de 24.5 hectáreas, para desarrollar proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de asentamientos localizados en zonas de alto riesgo. Plano No. U4.

Igualmente el edificio inconcluso (Hotel Tacasaluma), ubicado en la Carrera 20 con la Calle 19 esquina Barrio La Ford y el edificio de Muebles Hermes localizado diagonal al Pescador son objeto del tratamiento de construcción prioritaria.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Artículo 61º. Tratamiento de Conservación: Es el aplicable a los inmuebles y zonas catalogadas como de conservación arquitectónica y urbanística por corresponder a áreas, elementos urbanos y estructuras que constituyen documentos representativos del desarrollo urbanístico o de una determinada época del municipio o distrito, que aportan formas valiosas del urbanismo y la arquitectura para la consolidación de su identidad y memoria urbana. Los predios identificados son: 01-002-0049-0001 de propiedad de Ángel Martínez Benítez, 01-001-0271-0212 de propiedad del Fondo Ganadero de Sucre, 00-002-0006-0174 de propiedad de Inversiones García y Patrón, 01-001-0443-0001 de propiedad de Carola Támara Ibarra, 00-01-0004-0087 de propiedad de Álvaro Gómez Hernández, 01-001-0710-0011, 01-001-0464-0001, 01-001-0355-0006 y 01-001-0354-0001 todos de propiedad del municipio de Sincelejo, con un total de 8 Ha de extensión y 01-001-0271-0172 de propiedad del Fondo Ganadero de Sucre, con un total de 1 Ha de extensión. Por otra parte la conservación de los bosques en el interior de la ciudad identificado con loa N° Catastrales 01-001-0271-0172 de propiedad del Fondo Ganadero de Sucre y 00-01-0004-0087 de propiedad de Álvaro Gómez Hernández, De igual manera, se incorporan edificaciones que poseen valor arquitectónico o cultural dignas de ser conservadas. Estas son: **Arquitectura Republicana y Liberal:** Calle 23 No.18-66, Carrera 19 No. 23-61, Calle 20 No. 20-29, calle 20 No. 20-26, Carrera 19 No.18-79, carrera 17 No. 15-114. **Calle 22:** Calle 22 No.17-61; Calle 22 No. 17-55; Calle 22 No 17-51; Calle 22 No 7-48; Calle 22 No 17-44; Calle 22 No.17-41; Calle 22 No.17-28; Calle 22 No.17-07 esquina; Calle 22 No.17-06 esquina; Calle 22 No.18-88; Calle 22 No. 18-78; Calle 22 No 18-77; Calle 22 No. 18-66; Calle 22 No.18-62; Calle 22 No.18-56; Calle 22 No.18-42; Calle 22 No.18-40; Calle 22 No.18-23. **Carrera 18:** Cra. 18 No.22-16; Cra. 18 No.22-38; Cra. 18 con calle 17 No.17-62 esquina; Cra. 18 No. 21-85; Cra. 18 No.21-66; Cra. 18 No.21-60 de un piso; Cra. 18 No.21-46; Cra. 18 No. 21-40; Cra.18 No. 21- 34; Cra. 18 No.21-14; Cra. 18 con calle 21 esquina No.17-63. **Calle 21:** Calle 21 No.17-66; Calle 21 No.18-48; Calle 21 No.18-50 **Carrera. 19:** Cra. 19 No. 21-07 esquina; Cra 19 No. 18-63; Cra. 19 No. 18-07 esquina; Cra. 19 No.21-29; Cra. 19 No. 21-35; Cra. 19 No. 21-60; Cra. 19 No.21-75; Cra. 19 No.19-02 esquina; Cra.19 No.22-17; Cra. 19 No. 22-35; Cra. 19 No.19-18 esquina; Cra. 19 No.23-62; Cra. 19 No. 24-10 de un piso; Cra. 19 No. 24-20; Cra. 19 No.19-32; Cra. 19 No.19-44; Cra. 19 No. 19-36; Cra. 19 No. 17-62. **Calle 24:** Calle 24 No. 18-92 de un piso; Calle 24 No.19-38 de un piso; Calle 24 No.19-60; Calle 24 No.19-19; Calle 24 No.19-51. **Carrera. 20:** Edificio Palacio Municipal; Cra. 20 No.20-02; Cra. 20 No.20-63. **Calle 21:** Calle 21 No. 20-76; Calle 21 No.20-80; Calle 21 No.22-13 – Carrera 22 No.20-65. **Calle 20:** Hospital San Francisco de Asís; Calle 20 No. 22-20; Calle 20 No.22-14 de un piso; Calle 20 No.20-62 Colegio Panamericano; Calle 20 No. 21-60; Calle 20 No. 21-67; Calle 20 No.21-69; Calle 20 No.21-07 de un piso; Calle 20 No. 20-69; Calle 20 No.20-61. **Calle 19:** Calle 19 No.18-79; Calle 19 No.18-35 Colegio Simón Araujo; Calle 19 #18-15 de un piso. **Carrera17 :** Cra. 17 No.16-82 Colegio Sabanas; Cra.17 No. 21-87 colegio Ateneo comercial; Cra. 17 con calle 21 esquina No.16-12. Calle 22 No.17-35, calle 22 No. 18-71, carrera 19 No.21-43, carrera 19 No. 23-12, Carrera 16ª No. 16-74, carrera 22 No. 20-65. **Arquitectura Moderna:** Gobernación de Sucre, Centro Cultural (Teatro y Biblioteca Municipales), Plaza de Toros.

Parágrafo: Los inmuebles del centro histórico que sean abandonados a su ruina por parte de sus propietarios con la intención de obtener licencia de demolición y realizada la demolición solo podrán ser reconstruidos con edificios de iguales características tipológicas, urbanísticas y arquitectónicas. En caso de no existir planos del edificio demolido la nueva construcción se ajustará a los registros históricos y fotográficos de la ciudad.

Artículo 62º. Tratamiento de Renovación Urbana: Es el aplicable a sectores ubicados dentro del suelo urbano, que requieren introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener procesos de deterioro físico y ambiental, con el fin de obtener un aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la descongestión del tráfico

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

urbano, la rehabilitación de bienes históricos y culturales, la utilización más eficiente de inmuebles urbanos para beneficio de la comunidad.

Artículo 63º. Tratamiento de Actualización o Consolidación: Es el aplicable a los lotes edificables no edificados o a los lotes con inmuebles susceptibles de ser demolidos para su reedificación, ubicados dentro del suelo urbano, con el objeto de completar zonas con morfología urbana homogénea conformada por los predios con referencia catastral: 01-01-0242-0169 de FOMVAS, referencia catastral 01-01-0242-0175 (21 ha) de Luis Román Vélez, referencia catastral 01-01-0242-0928 (3 ha), 01-01-0271-0140 / 0141 de Lucy Sierra de Arroyo, 01-01-0271-0213 / 0214 de Jesús Vargas de Lima 01-01-0271-0099 / 100 de Inversiones la Cordialidad Ltda.

Artículo 64º. Tratamiento de Mejoramiento Integral: Es el aplicable a sectores catalogados como de desarrollo incompleto que requieren de acciones de habilitación de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, infraestructura vial y de servicios públicos apropiada, y en general de las obras que garanticen un mejoramiento urbano del territorio. Las áreas identificadas para este tratamiento corresponden: los barrios Alto del Rosario, 17 de Septiembre, 2 de Septiembre, Independencia, Sinaí, la Pollita, Cielo Azul y las Comunas 8 y 9. Plano N° U 16.

TITULO SÉPTIMO

PLANES PARCIALES E INSTRUMENTOS DE GESTION

CAPITULO I

DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 65º. Definición De Planes Parciales: Es la delimitación tentativa que determina el Plan de Ordenamiento de las áreas del territorio que deben ser objeto de una planificación más detallada, para realizarla posteriormente, mediante la instrumentación de Planes Parciales, a partir de la formulación de directrices y parámetros de ordenamiento, incluyendo las acciones y actuaciones urbanísticas y los posibles instrumentos de gestión que serían aplicables para el desarrollo y ordenamiento físico de dichos ámbitos espaciales.

Artículo 66º. Planes Parciales De Mejoramiento Integral: Son los aplicables a sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos, que requieren de acciones integrales para su articulación a la estructura urbana de la ciudad.

- 1. Plan Parcial de mejoramiento integral de las comunas 8 y 9 (zona sur).** Plano N° U16. Corresponde al área identificada como Área de desarrollo urbano residencial estrato 1. ADURE1A en el Plano N° U3, de actividad principal residencial 1, con predominio de viviendas unifamiliares de un piso cuyo origen fue un asentamiento subnormal, el cual se busca consolidar mejorando sus condiciones físicas, la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, los servicios sociales básicos, procurando la disminución el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, atendiendo una población aproximada de 45.000 habitantes mejorando las condiciones de hacinamiento y de calidad de la vivienda.

Termino para la ejecución: Corto, Mediano y Largo plazo.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

2. **Plan Parcial de Mejoramiento Integral comuna 6 (zona norte).** Plano N° U19. Corresponde al área identificada como Área de desarrollo urbano residencial estrato 1. ADURE1A. Plano N° U3 de actividad principal residencial 1, con predominio de viviendas unifamiliares de un piso en materiales inestables cuyo origen fue un asentamiento subnormal. (Invasión). Objetivos:
- 2.1. Normalizar el asentamiento mejorando sus condiciones físicas, a través de la dotación de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, los servicios sociales básicos y el mejoramiento cualitativo de la vivienda.
 - 2.2. Legalizar la propiedad de la tierra a través de un programa de titulación, fundamentado en los mecanismos establecidos por la ley.
 - 2.3. Reubicar las viviendas localizadas en áreas de riesgo, tal como: Ronda de arroyos, áreas inundables, de deslizamiento y sobre las redes primarias de servicios públicos.
 - 2.4. Mejorar el espacio público construido por medio de la rectificación los trazados viales, la definición de andenes y previendo las reservas para las zonas recreativas y la construcción del equipamiento social inexistente de salud, educación y cultura. Se propone atender prioritariamente una población aproximada de 5.000 habitantes, que presentan condiciones de hacinamiento y necesidades básicas insatisfechas.
- Termino para la ejecución: Corto, Mediano y Largo plazo

Artículo 67º. Actores: Los planes parciales de mejoramiento integral estarán a cargo fundamentalmente de las siguientes dependencias: Fondo de Vivienda Municipal (FOVIS) le corresponde fijar el programa de mejoramiento integral de las viviendas, Fondo de Valorización Municipal (FOMVAS) le corresponde a través de recurso de sobre tasa de gasolina la rectificación de las vías, Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Sincelejo (EMPAS) le corresponde la instalación de los servicios de agua y alcantarillado, La Electrificadora prestará el servicio de electrificación, SURTIGAS proveerá el servicio de Gas Natural, las Secretarías de Desarrollo y obras públicas, educación y salud prestarán el apoyo logístico y coordinarán con Planeación Municipal, quien formulará el respectivo plan.

La participación de las Juntas de acción comunal de los barrios que conforman las comunas a mejorar y representantes del asentamiento subnormal harán las respectivas veedurías comunitarias para éxito del plan.

Artículo 68º: Plan Parcial de Renovación Urbana: Son los aplicables a sectores del suelo urbano, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con el objeto de obtener una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y un mayor beneficio para la comunidad.

Artículo 69º. Plan Parcial de Renovación Urbana en los barrios Las Delicias, Argelia y Gaitán: Se destaca el sector como de uso netamente residencial, para recuperar el alto grado de deterioro ocasionado por el desarrollo de actividades no compatible con el uso residencial.

Artículo 70º. Actores: Las entidades encargadas serán: Oficina de Planeación Municipal, Fondo de Vivienda Municipal (FOVIS) le corresponde fijar el programa de renovación del sector, Fondo de Valorización Municipal (FOMVAS) le corresponde a través de recurso de sobre tasa de gasolina la pavimentación de las vías, Instituto Nacional de Reforma Urbana (INURBE) a través de subsidio y planes urbanísticos, Las prestadoras de servicios públicos optimizaran los respectivos servicios en el sector a renovar.

CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO - SUCRE

Con la participación de las Juntas de acción comunal del sector se hará la respectiva veeduría comunitaria para éxito del plan.

Artículo 71º. Plan Parcial para la conservación del centro histórico de la ciudad: El Plan busca rescatar el patrimonio Arquitectónico, Urbanístico, Histórico y Cultural en la zona céntrica de la ciudad, según Plano N° U6.

Objetivos Específicos:

1. Incentivar el comercio, la vivienda en la zona histórica y reubicar las actividades de alto impacto para la infraestructura física, arquitectónica y patrimonial del área.
2. Procurar la restauración de edificaciones para el uso comercial, institucional y vivienda.
3. Mejorar las condiciones ambientales en lo que refiere con la contaminación visual y auditiva y de olores del centro histórico a través de un riguroso control de publicidad exterior, programas educativos para bajar el ruido ocasionado por las bocinas de los vehículos que transitan por el área.
4. Reglamentar un sistema de estacionamiento a través de parqueaderos públicos y privados obligando a todos los predios disponibles a cumplir con ese uso.
5. Facilitar la apertura del centro de manzanas mediante el sistema de unidad de actuación e integración inmobiliaria.

Artículo 72º. Actores. Los gremios comerciales Cámara de Comercio, FENALCO, Telecom, Electro costa, Empas, la Sociedad de ingenieros y arquitectos de Sucre, los propietarios de los inmuebles, el Consejo municipal de cultura y la Alcaldía Municipal.

Artículo 73º. Plan parcial de Expansión Urbana: Se destinan para la expansión en el corto, mediano y largo plazo los terrenos que bordean al perímetro urbano, identificados con referencia catastral N° 00-2-003-001, 00-2-003-545, 00-2-003-508, 00-2-003-055, 00-2-003-233, 00-2-003-234, 00-2-003-159, 00-2-003-213, 00-2-003-570, 00-2-003-228, 00-2-003-640, 00-2-003-639, 00-2-003-407, 00-2-003-405, 00-2-003-237, 00-2-003-163, 00-2-003-102, 00-2-003-046, 00-2-007-179, 00-2-007-106, 00-2-007-102, 00-2-007-001, 00-2-003-018, 00-2-003-104, 00-2-003-019, 00-2-003-020, 00-2-003-221, 00-2-003-222, 00-2-003-106, 00-2-003-107, 00-2-003-223 y 00-2-003-192 00-2-005-059, 00-2-005-214, 00-2-005-058, 00-2-005-120 y 00-2-005-122, 00-2-007-005, 00-2-007-102, 00-2-007-106, 00-2-007-179, 00-2-007-020, 00-2-007-024 y 00-2-007-092, 00-1-003-093, 00-1-003-136, 00-1-003-135, 00-1-003-139, 00-1-003-173, 00-1-003-096, 00-1-003-104, 00-1-003-145 y 00-1-003-155, 00-2-003-502, 00-2-003-629, 00-2-003-630, 00-2-003-586, 00-2-003-532, 00-2-003-513, 00-2-003-533, 00-2-003-501, 00-2-003-633, 00-2-003-634, 00-2-003-242, 00-2-003-632, 00-2-003-627, 00-2-003-628, 00-2-003-446, 00-2-003-512, 00-2-003-500, 00-2-003-507, 00-2-003-587, 00-2-003-588, 00-2-003-589, 00-2-003-590, 00-2-003-591, 00-2-003-626, 00-2-003-574, 00-2-003-575, 00-2-003-505, 00-2-003-594, 00-2-003-595, 00-2-003-946, 00-2-003-132, 00-2-003-131, 00-2-003-546 y 00-2-003-571, 00-2-007-005, 00-2-007-024, 00-2-007-092, 00-2-007-020, 00-2-007-179, 00-2-007-106 y 00-2-007-102, estos representan 1351 Has para usos urbanos en los próximos 10 años, de las cuales en el corto plazo (próximos tres años) se deberán utilizar aproximadamente las primeras 567 Has, agotado en 60% este primer perímetro mas o menos en el mediano plazo se podrán utilizar las siguientes 450 Has y así progresivamente en el largo plazo se utilizaría las 334 Has según Plano N° G 38

Objetivo: Garantizar el territorio necesario para los desarrollos de programas de vivienda de interés social en la comuna No. 6 – Norte del área urbana.

Las áreas a incorporar seguirán los parámetros urbanísticos establecidos en las normas del presente Acuerdo.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Artículo 74º. Actores De Los Planes de Expansión Urbana. Los planes parciales de expansión urbana estarán a cargo fundamentalmente de los siguientes actores: Fondo de Vivienda Municipal (FOVIS) le corresponde fijar el programa de mejoramiento integral de las viviendas, Instituto Nacional de Reforma Urbana (INURBE), Caja de Compensación Familiar, ONGs y Empresarios Privados.

Artículo 75º. Planes Parciales de Renovación Urbana: Son los aplicables a sectores del suelo urbano, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con el objeto de obtener una utilización más eficiente de los inmuebles urbanas y un mayor beneficio para la comunidad.

Artículo 76º. Planes Parciales de Reforestación en Suelos Degradados y Erosionados: El Plan busca mejorar las condiciones de algunos suelos a través de la reforestación, específicamente en los cerros circundantes de la ciudad en donde se ha observado un alto grado de erosión causada básicamente por la acción del hombre.

Artículo 77º. Actores: Para los planes parciales de reforestación en los suelos del territorio municipal se deberá tener en cuenta las orientaciones de la Corporación Autónoma Regional (CARSUCRE), Secretaria de Agricultura Municipal y Departamental, la Universidad de Sucre, ONGs y todas las Organizaciones Ambientalistas.

Artículo 78º. Plan Parcial de Divulgación de las Aptitudes de los Suelos y los Tipos de utilización: El Plan busca dar a conocer las aptitudes de los diferentes suelos del territorio municipal para lograr en el mediano y largo plazo una utilización optima de los mismos que garantice su explotación en una forma sostenible.

Artículo 79º Actores: Los encargados de prestar esta labor son: Corporación Autónoma Regional (CARSUCRE), Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Secretaría de Agricultura Departamental y Municipal, Secretaría de Planeación Municipal, Curadurías Urbanas, ONGs y las Organizaciones Ambientalistas.

Artículo 80º Plan Parcial para el Desarrollo Especial del Morrosquillo: Localizada al Nor-este del área municipal de Sincelejo más próxima al Golfo de Morrosquillo (7 Kmts). Limitada al norte con los municipios de Tolviejo, al sur con Palmito y la Carretera a Puerto Viejo, al oeste con Tolú y al este con la carretera Troncal del Caribe. Tolviejo – Palmito – San Andrés, con el mismo municipio de Sincelejo. El área estará libre de contribuciones de impuestos municipales.

- Usos principales: Desarrollo Eco – Tecnológico. (Agropecuaria. Agropecuario – Industrial, Industrial, Comercial, Eco-Agro turístico, Cultural y de Comunicaciones).
- Usos Compatibles: Equipamiento, residencial de apoyo.
- Restringidos: Industria convencional, desarrollo no sostenible.

Artículo 81º Actores: Los encargados de prestar esta labor son: Las empresas privadas, publicas y mixtas.

Artículo 82º . Plan Parcial para el Desarrollo de la Vitrina Caribe: Localizada en el área central comercial de Sincelejo entre las Carreras 17 y 25, y entre las calles 17 y 25. con un marco tributario

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

especial de excepciones y bonificaciones. Los usos principales, compatibles y restringidos son los presentados en las normas para esta zona.

Artículo 83º Actores: Los encargados de prestar esta labor son: Las empresas privadas, publicas y mixtas.

Artículo 84º Plan Parcial para el Desarrollo Especial “ZENÚ – Sabiduría Milenaria”: Localizada en el área del municipio de Sincelejo que pertenece al Resguardo Indígena de San Andrés con marco institucional y legal especial, a la que el municipio atenderá con servicios y equipamientos previa aprobación de las autoridades indígenas.

Artículo 85º Plan Parcial para el Desarrollo Educativo - Cultural - Popular – Virtual: Localizada al este del área municipal en la concentración educativa, y extendida a las demás áreas educativas. Con tratamiento de modificaciones tributarias en excepciones especiales.

Artículo 86º Plan Parcial para la Industria Artesanal “Industrial de las América”: Localizada en el barrio las América y donde se han concentrado la producción de muebles y objetos de madera, y extendida a otras áreas similares. Con tratamientos tributarios de bonificación excepciones especiales.

Artículo 87º Actores: Los encargados de prestar esta labor son: Las empresas privadas, publicas y mixtas.

CAPITULO II

DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTION

Artículo 88º. Instrumentos de Gestión: Son los procedimientos de carácter técnico y jurídico, que tienen como fin permitir la ejecución de las determinaciones derivadas de los instrumentos de planeación, los cuales afectan la estructura predial, los derechos de propiedad y/o la financiación de los procesos de desarrollo urbano. Los instrumentos de la gestión urbanística constituyen el conjunto de herramientas de planificación y de gestión, que aplicadas de forma simultánea y coordinada, permiten definir las condiciones de la actuación para la producción del espacio urbano.

Artículo 89º. Reparto de Cargas y beneficios: Consiste en que los propietarios de predios e inmuebles que conforman el ámbito territorial de un Plan Parcial, realicen un reparto equitativo de los costos actuales de la urbanización y los beneficios futuros que se obtengan con la ejecución de las actuaciones urbanísticas definidas por el Plan. Dicho reparto debe ser proporcional a la superficie del suelo aportada por cada uno de los propietarios que conforman el ámbito espacial de dichas actuaciones urbanísticas.

- **Costos De Urbanización:** Son las expensas ocasionadas por la ejecución de obras de urbanismo, las cuales le otorgan aptitud para el desenvolvimiento de usos urbanos a un territorio circunscrito dentro de un ámbito de planificación.

Artículo 90º. Instrumentos De Intervención Sobre La Estructura Predial : Son instrumentos de gestión del suelo que permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana, estructura predial e indirectamente sobre la propiedad y su forma de tenencia, generando

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

necesariamente formas asociativas de gestión entre los propietarios de determinado sector del suelo urbano o de expansión. Los instrumentos que intervienen sobre la estructura predial son: la integración inmobiliaria, el reajuste de tierras y la cooperación entre partícipes.

- **Integración Inmobiliaria:** Es un mecanismo de gestión sobre el suelo, con el objeto de asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios en actuaciones urbanísticas en suelo urbano con tratamientos de renovación urbana y/o redesarrollo o actualización. Consiste en reunir o englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos, o renovarlos y enajenarlos.
- **Reajuste De Suelos:** Es un mecanismo de gestión sobre el suelo, con el objeto de generar transformaciones en la estructura predial existente en un territorio, especialmente para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en suelos de expansión o urbano con tratamiento de desarrollo, para obtener una mejor configuración del globo de terreno que lo conforma y garantizar una justa distribución de las cargas y beneficios. Consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos.
- **Cooperación Entre Partícipes:** Es un mecanismo de gestión sobre el suelo utilizado para el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo de actuaciones urbanísticas que no requieran de una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidas en forma equitativa entre sus propietarios, garantizando la cesión de terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes.

Artículo 91º. Instrumentos De Intervención Jurídica: Son los instrumentos jurídicos de gestión urbana, determinados por la Ley 388 de 1997, para la adquisición de bienes inmuebles requeridos para la ejecución de actuaciones urbanísticas u operaciones urbanas, o para obligar a los propietarios al cumplimiento de la función social de la propiedad. Son instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad la enajenación voluntaria o forzosa, la expropiación por vía judicial o administrativa, la declaratoria de desarrollo o construcción prioritarias y la declaratoria de utilidad pública.

- **Enajenación Voluntaria:** Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social. El precio de adquisición del inmueble corresponderá al valor comercial, determinado por un avalúo comercial efectuado por el IGAC, la Entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes.
- **Enajenación Forzosa:** Es un instrumento jurídico de adquisición de bienes inmuebles, cuyo proceso es ordenado por el alcalde municipal con el fin de vender los bienes inmuebles en pública subasta que no cumplieron su función social de la propiedad, definida en las declaratorias de desarrollo o construcción prioritarias, realizadas previamente por la respectiva Administración.
- **Expropiación Judicial:** Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que no se llegan a acuerdos formales para la enajenación voluntaria, transcurridos 30 días hábiles después de la oferta de compra realizada al propietario del inmueble por la Entidad competente.
- **Expropiación Por Vía Administrativa:** Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que la autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia para adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social, cuya finalidad corresponda a las señaladas en los literales a), b), c), d), e), h), j), k), l), y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. Igualmente se podrá expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

por parte del adquirente en pública subasta de terrenos o inmuebles objetos de enajenación forzosa.

- **Desarrollo Prioritario Para Unidades De Actuación Urbanística** : Corresponde a la determinación que las actuaciones urbanísticas de urbanización previstas para ejecutar mediante Unidades de Actuación Urbanística, se deben realizar con carácter impositivo y obligatorio. Para el efecto, los plazos ordinarios establecidos por la Ley 388 de 1997, se incrementarán en un 50% y, en caso de incumplimiento, la enajenación forzosa se realizará para la totalidad de inmuebles que conforman la Unidad de Actuación urbanística.
- **Declaratoria De Utilidad Pública:** Es un instrumento de gestión del suelo, mediante la cual el municipio interviene el derecho de propiedad sobre predios que requiere adquirir para la ejecución de obras de interés social destinadas a determinados fines, previstos por motivos de utilidad pública.

Artículo 92º. Instrumentos De Intervención Financiera : Son los mecanismos que posibilitan la recuperación de cargas urbanísticas, del mayor valor generado a ciertos bienes inmuebles por acciones urbanísticas, que compensan las desigualdades generadas por los procesos de planificación, permitiendo ampliar las fuentes de financiación del desarrollo urbano. Son instrumentos de intervención financiera la captación de plusvalía, la compensación en tratamientos de conservación, los pagarés y bonos de reforma urbana, la contribución por valorización y las multas y sanciones urbanísticas.

- **Participación En Plusvalía:** Es un instrumento financiero de la administración municipal para participar en la captación del mayor valor en los precios del suelo, causado por decisiones administrativas (hechos generadores de plusvalía) que permiten una mayor intensidad en el uso u ocupación de determinado predio. Dichos recursos serán destinados para la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, el mejoramiento del espacio público y la calidad urbana del territorio.
 - **Monto de la Participación:** 35% del mayor valor por m².
 - **Exigibilidad:** Al solicitar la licencia de urbanismo o construcción; al solicitar el certificado de cambio de uso; al transferir la propiedad y al adquirir títulos valores de derechos adicionales de construcción y desarrollo.
 - **Forma de Pago:** En dinero; en transferencia de otro inmueble; en una porción del inmueble y en participación accionaría en el proyecto.
 - **Destinación de los recursos:** Compra de predios para viviendas de interés social; construcción, mejoramiento de infraestructura en asentamientos subnormales; espacio público; adquisición de inmueble en programa de renovación.
Los inmuebles destinados a vivienda de interés social para las clases más desfavorecidas (unidades básicas, unidad mínima y por desarrollo progresivo), estarán exentos del cobro de plusvalía.
- **Compensación En Tratamientos De Conservación:** Es un instrumento de gestión urbana que permite resarcir a los dueños cuyos terrenos o inmuebles han sido definidos por el POT, el Plan Parcial o los instrumentos que los desarrollan, como áreas con asignación de Tratamientos de conservación histórica, arquitectónica o ambiental. Las cargas generadas por esta decisión son compensadas a través de retribuciones económicas o transferencias de derechos de construcción y desarrollo, entre otros.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

- **Bonos Y Pagarés De Reforma Urbana:** Son instrumentos financieros, consistentes en la emisión de títulos de deuda pública como forma de pago de los terrenos adquiridos por las entidades públicas en los procesos de enajenación voluntaria directa o expropiación.
- **Contribución Por Valorización:** Es un instrumento financiero que permite la financiación anticipada de obras públicas en función del beneficio que genere dicha obra en determinado sector de la ciudad.
- **Financiación Privada:** Corresponde a la financiación de las obras requeridas para la operación urbanística, mediante recursos que provienen del sector privado.

TITULO OCTAVO

PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Artículo 93º. Téngase como programa de ejecución para el corto plazo acorde con los presupuestos institucionales de la vigencia del año 2000, el siguiente:

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Plan	Programa	Proyecto	Valor	Actores	Responsable		
Acueducto y alcantarillado	Ampliación de Cobertura de Acueducto.	Expansión en capacidad de producción.	\$538.000.000.oo	Empas, Plan maestro de Alcantarillado, Comunidad, Ministerio de Desarrollo, Carsucre, Alcaldía Municipal, Fonade.	Empas		
		Expansión en distribución.	\$ 72.966.000.oo				
Reposición en distribución .	\$ 14.160.000.oo						
Expansión micromedición.	\$785.093.000.oo						
Reposición de micromedición.	\$300.173.000.oo						
Energía Eléctrica	Ampliación de cobertura alcantarillado.	Lagunas de Oxidación - Preinversión Terreno.	\$374.000.000.oo				
		Expansión de redes.	\$127.550.000.oo				
		Reposición de redes	\$ 10.000.000.oo				
Telefonía	Mejoramiento del servicio	Aumento de confiabilidad y expansión de redes.	\$1.100.000.000.oo ¹			Electrocosta, comunidad	Electrocosta
		Instalación medidores (9000 und).	\$1.800.000.000.oo				
Gas natural	Ampliación de cobertura	Instalación de nuevas líneas (4000). Ampliación de redes. Infraestructura física.	\$1000.000.000.oo ²	Telecom, Comunidad	Telecom		
		Anillado de redes	\$ 200.000.000.oo				
Aseo	Ampliación de cobertura	Implementación de nuevas rutas Relleno sanitario.	\$500.000.000.oo ³	Surtigas, comunidad Sincelejo Limpio	Sincelejo Limpio		

¹ Presupuesto en etapa de aprobación a la fecha.

² Sin aprobación del nivel central a la fecha.

³ Presupuesto preliminar

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Plan	Programa	Proyecto	Valor	Actores	Responsable	
Plan vial	Mejoramiento de la malla vial urbana.	Mantenimiento las Américas, Mochila, Cerrito Colorado.	\$290.208.666.00	Fomvas, Alcaldía Municipal, Invias, comunidad,	Fomvas	
		Mantenimiento 7 de agosto - La Palma.	\$200.000.000.00			
		Construcción Avenida Luis Carlos Galán III.	\$115.000.000.00			
		Terminación Avenida de la Paz.	\$120.000.000.00			
Plan vivienda de Interés Social	Ampliación de la red vial urbana.	Round Point Cruz de Mayo - empalme La Palma.	\$500.000.000.00	Fovis, Alcaldía Municipal, comunidad, Inurbe, Constructores. Fovis, constructores	Fovis	
		Construcción primer tramo Anillo Central (Las Américas – La Bucaramanga).	\$848.000.000.00			
		Mantenimiento vías urbanas.	\$50.000.000.00			
		Construcción de vivienda zona sur.	\$263.105.436.00			
		Construcción de vivienda nueva	\$30.000.000.00			
		Reubicación de viviendas en zona de riesgo.	\$1170.477.000.00			
Salud	Vivienda nueva urbana	Asignación de subsidios (165) Banco de Tierras (compra de terrenos).	\$80.000.000.00	Inurbe	Inurbe	
		Compra de materiales de construcción.	\$50.000.000.00			
		Mantenimiento y reparación IPS.	\$30.000.000.00			
		Construcción IPS del Sur (cofinanciación)	\$40.000.000.00			
Salud	Mejoramiento de vivienda.	Ampliación y mejoramiento de infraestructura física de salubridad.	Secretaria de Salud, E.S.E, Fondos de Cofinanciación			Secretaria de Salud
Plan	Programa	Proyecto	Valor	Actores	Responsable	

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Plan	Programa	Proyecto	Valor	Actores	Responsabl
Plan de Recreación y Deporte	Mejoramiento y ampliación de infraestructura deportiva	Estudios y compra de terrenos concentración educativa sur.	\$59.000.000.00	Secretaria de Educación, comunidad, Fondos de Cofinanciación	Secretaria de Educación
		Mantenimiento, cerramiento y dotación de parques y escenarios deportivos.	\$100.000.000.00		
		Adecuación y mantenimiento Estadio de Fútbol Arturo Cumplido	\$70.000.000.00		
		Construcción cancha polifuncional Barrio España.	\$15.000.000.00		
		Construcción Cubierta del Estadio de Softbol.	\$18.000.000.00		
		Construcción II etapa Parque la Selva.	\$12.000.000.00		
		Construcción gradas y cerramiento Cancha Polifuncional la Selva.	\$15.000.000.00		
		Construcción Cancha de Tejo (Villa Olímpica).	\$12.000.000.00		
		Construcción Parque Recreativo Pablo VI.	\$25.000.000.00		
		Adecuación Cancha Polifuncional Pablo VI.	\$20.000.000.00		
Cultura	Mejoramiento de infraestructura física cultural	Construcción parque Recreativo Barrio Pioneros.	\$7.000.000.00	IMDER, Codeportes, Comunidad, Alcaldía Municipal.	IMDER
		Rehabilitación Casa de la Cultura.	\$50.000.000.00		
		Construcción Plaza Cultural Majagual. (Preinversion y cofinanciación).	\$48.000.000.00		
				Casa de la Cultura, Consejo Municipal de Cultura, Comunidad, Secretaria de Desarrollo	Secretaria de Desarrollo

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

Plan	Programa	Proyecto	Valor	Actores	Responsabl
Agropecuario	Desarrollo de la investigación y fomento a la producción agrícola y pecuaria.	Sensibilizar a través de seminarios sobre recursos alternativos agrícolas del suelo. Sensibilización sobre usos alternativos de los suelos rurales en explotación ganadera. Cultivo y fomento de la piscicultura en el corregimiento de la Arena. Multiplicación de semilla de Ñame Criollo. Explotacion y fomento de la piscicultura en aula en el corregimiento Las Palmas	\$12.000.000.oo \$30.000.000.oo \$30.000.000.oo \$35.000.000.oo	Secretaria Agricultura, Secretaria de planeacion CMDR, ANUC, pequeños, medianos y grandes productores, comuneros, ONG's, CONIF, INPA, Grupo de productorse de Leticia en el corregimiento de la Arena y las Palmas, la comunidad.	Secretaria Agricultura y Ganadería y Medio Ambiente Municipal
Medio Ambiente	cofinanciación	Diagnostico y Plan de manejo Ambiental Municipal.	\$110.000.000.oo \$50.000.000.oo	Ministerio de Ambiente, Carsucre, Municipio de Sincelejo, ONG's	Secretaria del Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente.
Deporte, Cultura y Recreación	Infraestructura Física	Construcción y adecuación de canchas deportivas en las áreas corregimentales 1,2,3,4.	\$80.000.000.oo	IMDER, comunidad.	IMDER
Salud	Infraestructura física de salubridad	Reparación y dotación del puesto de salud de Chochó.	\$60.000.000.oo	Secretaria de Salud Municipal, comunas, Acción Comunal, ONG's	Secretaria de Salud Municipal

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

					e
Educación	Cofinanciación	Culminación del aula en construcción de la Chivera. Reparación y dotación de aulas en la escuela del corregimiento de las Majaguas.	\$30.000.000.00 \$25.000.000.00	Secretaria de Educación, Padres de Familia y Profesores.	Secretaria de Educación Municipal.
Vías Rurales	Obras Publicas	Mantenimiento de vías y puentes San Nicolás, Buenavista, el Páramo, Cruz del Beque, las Huertas y otras vías.	\$311.000.000.00	FOMVAS, comunidades corregimentales.	FOMVAS
Vivienda	Soluciones de vivienda Subprograma de saneamiento básico	Mejoramiento de la parte de saneamiento básico para la vivienda rural.	\$30.000.000.00	FOVIS, comunidades corregimentales.	FOVIS

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

TITULO NOVENO

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 94º. Terrenos Indígenas: Las autoridades municipales no podrán sobrepasarse a la autonomía propia de los territorios indígenas, una vez sean reconocidos por las autoridades competentes. Anexo 5 del Diagnostico Prospectivo y lineamientos estratégicos del Componente General.

Artículo 95º. Vigilancia: El Departamento ejercerá la tutela administrativa en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional en concordancia con el presente acuerdo.

Artículo 96º. Cobertura: El presente acuerdo rige para todo el territorio municipal dividido en: área Urbana y área Rural, estos a su vez en Comunas y Corregimientos.

Artículo 97º. Obligatoriedad: Una vez adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial, el conjunto de normas del presente Acuerdo, aplicables a la totalidad del territorio municipal, son de obligatorio cumplimiento en concordancia con el artículo 15 de la ley 388 de 1997. Ningún particular o agente público podrá actuar en el territorio urbano con hechos que no se ajusten al contenido del Plan de Ordenamiento Territorial, al desarrollo de planes parciales y a las normas que lo rige.

Artículo 98º. Plan de Desarrollo Municipal. A partir de la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial y la sanción del presente Acuerdo normativo, el Plan de Desarrollo Municipal de la siguiente administración municipal, para la formulación de programas y proyectos tendrá en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo y el modelo de ocupación del territorio municipal contenidas en el Plan de Ordenamiento vigente

Artículo 99º. Documentos del Plan de Ordenamiento Territorial. Los planos y el documento Técnico - Componente General, Urbano, Rural- y los documentos complementarios: Programa de Ejecución y Cartilla Divulgativa, hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sincelejo.

Artículo 100º. Facultades. Se faculta al Alcalde para que adelante los trámites institucionales y contrataciones que sean necesarias para la puesta en marcha y ejecución del presente Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sincelejo.

Artículo 101º. El Presente Acuerdo Rige A Partir De Su Publicación.

CONCEJO MUNICIPAL

SINCELEJO - SUCRE

DADO EN EL CONCEJO MUNICIPAL DE SINCELEJO A LOS (29) VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO (2000) DOS MIL.

RUBEN DARIO BORJA RIVERA
Presidente

CARLOS VERGARA MONTES
Vicepresidente

ALVARO CONTRERAS OTERO
2 Vicepresidente

GERMAN ANAYA GOMÉZ
Secretario General

SECRETARIA HONORABLES CONCEJO, Sincelejo, Julio 29 del 2000.

Se deja constancia que el presente acuerdo sufrió los dos debates reglamentarios en secciones diferentes

El Secretario

SECRETARIA HONORABLES CONCEJO, Sincelejo, Agosto 4 del 2000.

Se envió el presente acuerdo al despacho del Sr. Alcalde para su sanción o censura

El Secretario