



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

INDICE ACUERDO 147 DICIEMBRE 17 DE 2015 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO, SUCRE”ACUERDO

TITULO I COMPONENTE GENERAL

SUBTITULO 1 Ámbito de aplicación, vigencias, documentos del plan y revisiones

- Artículo 1. Ámbito de aplicación.
- Artículo 2. Documentos que conforman la revisión del POT.
- Artículo 3. Vigencia de los contenidos del POT.
- Artículo 4. Condiciones que ameritan la revisión
- Artículo 5. Consejo Consultivo de Ordenamiento.

SUBTITULO 2 Objetivos del Plan de Ordenamiento

- Artículo 6. Objetivos

SUBTITULO 3 Modelo de integración regional

- Artículo 7. Bases para el modelo de integración regional
- Artículo 8. Acciones estratégicas para el ordenamiento regional.

SUBTITULO 4 El Modelo de ordenamiento territorial del Municipio

CAPITULO 1 Modelo de ordenamiento territorial

- Artículo 9. Visiones para el modelo territorial.

CAPITULO 2. Estructura ecológica principal



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo 10. Definición.

Artículo 11. Objetivos

Artículo 12. Componentes de la Estructura Ecológica Principal

Artículo 13. Afectación de los componentes de la estructura ecológica

Artículo 14. Directrices para la protección de las áreas que conforman la EEP.

Artículo 15. Ronda hídrica para el suelo rural, urbano y de expansión.

Artículo 16. Clasificación y régimen de usos de los componentes de la EEP.

Artículo 17. Áreas de armonización y régimen de usos

Artículo 18. Usos existentes en suelo clasificado dentro de la Estructura Ecológica Principal.

Artículo 19. Normas de edificabilidad para las áreas de armonización.

SUBTITULO 5.

Gestión de amenazas y riesgos naturales.

CAPÍTULO 1.

Amenazas y riesgo en suelo rural.

Artículo 20. Determinación de amenazas por erosión

Artículo 21. Determinación de amenazas por remoción en masa

Artículo 22. Estrategias para el manejo de zonas de amenazas y riesgo en suelo rural.

Artículo 23. Inventario de inmuebles en alto riesgo.

CAPÍTULO 2. Amenazas y riesgo en suelo urbano y de expansión.

Artículo 24. Determinación de áreas con amenaza por deslizamiento.

Artículo 25. Determinación de zonas de amenaza por inundación debido a ocupación de cuencas.

Artículo 26. Determinación de zonas de amenaza por inundación debido al uso deficiente de las infraestructuras.

Artículo 27. Determinación de zonas de riesgos por deslizamientos e inundación

Artículo 28. Estrategias para el manejo de zonas de amenazas y riesgo en suelo urbano y de expansión.

SUBTITULO 6

Patrimonio cultural del municipio.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo 29. Definición de Patrimonio Cultural.

Artículo 30. Declaratoria de patrimonio cultural

Artículo 31. Formulación del Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Sincelejo.

Artículo 32. Elaboración del inventario del patrimonio cultural inmaterial del Municipio.

Artículo 33. Identificación de los inmuebles de conservación.

SUBTITULO 7.

Clasificación del suelo municipal

Artículo 34. Clases del suelo.

Artículo 35. Categorías del Suelo

Artículo 36. Perímetros

SUBTITULO 8

Programación general para el desarrollo del POT y Programa de Ejecución para el corto plazo

Artículo 37. Programación general para el desarrollo del POT.

Artículo 38. Programa de Ejecución para el corto plazo

TITULO II

COMPONENTE RURAL

SUBTITULO 1.

Estrategia de ordenamiento para el suelo rural.

Artículo 39. Modelo de ocupación para el suelo rural

Artículo 40. Directrices para el ordenamiento del suelo rural

Artículo 41. Unidades de Planeamiento Rural

Artículo 42. Tipos de suelo rural suburbano.

SUBTITULO 2.

Sistemas generales en suelo rural.

CAPÍTULO 1. Sistema vial



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo 43. Definición y objetivos.

Artículo 44. Componentes

Artículo 45. Tipos de franjas en las vías rurales.

Artículo 46. Condiciones para el tratamiento de franjas en las vías rurales.

CAPÍTULO 2.

Sistema de espacio público y equipamientos rurales

Artículo 47. Definición y objetivos

Artículo 48. Componentes.

CAPÍTULO 3

Sistemas de Servicios Públicos

Artículo 49. Estructuras que conforman el sistema de servicios públicos en suelo rural

Artículo 50. Directrices para el Sistema de Acueducto

Artículo 51. Directrices para el Sistema de Saneamiento Básico.

Artículo 52. Directrices para el sistema de energía eléctrica.

Artículo 53. Directrices para el Sistema de hidrocarburos y Gas Natural.

Artículo 54. Normas de aplicación general a los sistemas de servicios públicos

SUBTÍTULO 3.

Usos y Tratamientos en suelo rural.

Artículo 55. Objetivo y elementos de la norma de usos y tratamientos

Artículo 56. Régimen de usos.

Artículo 57. Usos preexistentes.

Artículo 58. Áreas de actividad en suelo rural.

Artículo 59. Condiciones generales para todos los usos.

Artículo 60. Condiciones generales para usos especiales.

Artículo 61. Tratamientos en suelo rural.

Artículo 62. Operaciones Estratégicas en suelo rural.

Artículo 63. Lineamientos para la Operación 6 Parque de Servicios Ambientales

TÍTULO III

COMPONENTE URBANO



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

SUBTITULO 1.

Modelo de ordenamiento y políticas para el suelo urbano y de expansión

Artículo 64. Modelo de ordenamiento del suelo urbano y de expansión

Artículo 65. Políticas para el suelo urbano y de expansión

SUBTITULO 2.

Sistemas Generales en suelo urbano y de expansión urbana

CAPÍTULO 1.

Sistema vial y de transporte.

Artículo 66. Componentes del sistema vial.

Artículo 67. Secciones viales

Artículo 68. Normas generales para el Sistema Vial.

Artículo 69. Componentes del Sistema de Transporte.

Artículo 70. Componentes complementarios del sistema vial y de transporte.

Artículo 71. Plan Maestro de Movilidad para el sistema vial y de transporte

Artículo 72. Plan de ciclo rutas

CAPÍTULO 2

Sistema de espacio público

Artículo 73. Componentes Estructurales de espacio público

Artículo 74. Normas generales para los espacios públicos.

Artículo 75. Normas aplicables al sistema de parques, plazas y plazoletas

Artículo 76. Cesiones de uso público

Artículo 77. Restitución de zonas de uso público

CAPÍTULO 3

Sistema de equipamientos urbanos

Artículo 78. Componentes

Artículo 79. Clasificación de los servicios del sistema de equipamientos

Artículo 80. Escalas del sistema de equipamientos

Artículo 81. Estándares para equipamientos de escala vecinal zonal.

Artículo 82. Plan Maestro de Equipamientos



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo 83. Norma urbanística para equipamientos aislados y nodos de equipamientos

CAPÍTULO 4

Servicios Públicos Modifica los artículos 32 a 48 del Acuerdo 007 de 2000

Artículo 84. Sistema de Acueducto.

Artículo 85. Sistema de Saneamiento Básico

Artículo 86. Sistema de Energía Eléctrica.

Artículo 87. Sistema de gas natural.

Artículo 88. Sistema de Telecomunicaciones

Artículo 89. Normas de aplicación general al sistema de servicios públicos

SUBTÍTULO 3

Operaciones urbanas estratégicas en suelo urbano y de expansión

Artículo 90. Operaciones Estratégicas.

Artículo 91. Contenido de las operaciones estratégicas.

Artículo 92. Norma urbanística de las operaciones estratégicas.

Artículo 93. Identificación de las Operaciones Estratégicas.

Artículo 94. Lineamientos y áreas de las Operaciones Estratégicas.

SUBTÍTULO 4

Norma urbana

Modifica los artículos 23,24 y 25 del Acuerdo 07 de 2000

CAPITULO 1

Principios, índices, usos, tratamientos y fichas normativas

Artículo 95. Principios para la formulación de la norma

Artículo 96. Articulación de la norma a los tratamientos urbanísticos

Artículo 97. Usos del suelo y código de identificación de actividades

Artículo 98. Adopción de fichas normativas

CAPITULO 2

Tratamiento de conservación

Artículo 99. Objetivos del Tratamiento de conservación

Artículo 100. Modalidades del tratamiento de conservación



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

CAPITULO 3

Tratamiento de renovación urbana

Artículo 101. Objetivos del Tratamiento de renovación urbana

Artículo 102. Modalidades de la renovación urbana

Artículo 103. Formulación y adopción de planes parciales de renovación urbana

Artículo 104. Planes parciales prioritarios de renovación urbana

Artículo 105. Cesiones en planes parciales de renovación urbana

CAPITULO 4

Tratamiento de consolidación urbanística

Artículo 106. Objetivos del tratamiento de consolidación urbanística

Artículo 107. Modalidades de consolidación urbanística

CAPITULO 5

Tratamiento de mejoramiento integral de barrios

Artículo 108. Objetivos del Tratamiento de mejoramiento integral de barrios

Artículo 109. Planes urbanísticos especiales de mejoramiento integral

CAPITULO 6

Tratamiento de desarrollo

Artículo 110. Objetivos del Tratamiento de desarrollo

Artículo 111. Norma aplicable al desarrollo y dimensión de planes parciales

Artículo 112. Formulación y adopción de planes parciales

Artículo 113. Normas para estacionamientos

CAPITULO 7

Normas para vías especiales de alto impacto

Artículo 114. Normas especiales para nuevos equipamientos

Artículo 115. Normas especiales para el uso industrial

Artículo 116. Normas especiales para usos de alto impacto

SUBTITULO 5

PLAN DE VIVIENDA



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo 117. Objetivos del plan de vivienda urbana

Artículo 118. Metas del plan de vivienda urbana

Artículo 119. Componentes del plan de vivienda

Artículo 120. Programa de nuevo suelo para proyectos integrales residenciales

Artículo 121. Restricción del suelo para VIS y VIP en los proyectos integrales

Artículo 122. Programa de mejoramiento integral de barrios

TITULO IV

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN, PLANEAMIENTO, FINANCIACION

Artículo 123. Definición y objetivos de la gestión territorial

CAPITULO 1

Instrumentos de gestión y planeamiento

Artículo 124. Identificación de instrumentos

Artículo 125. Planes Maestros.

Artículo 126. Planes Urbanísticos y de Gestión para Operaciones Estratégicas.

Artículo 127. Plan Urbanístico Especial de Mejoramiento Integral de Barrios

Artículo 128. Unidades de Planeamiento Rural (UPR).

Artículo 129. Fichas normativas de comuna.

Artículo 130. Planes parciales.

Artículo 131. Áreas sujetas a la formulación de planes parciales.

Artículo 132. Unidades de Actuación Urbanística.

Artículo 133. Valoración de los aportes en suelo y beneficios

Artículo 134. Plan de Divulgación

CAPÍTULO 2

Instrumentos de Financiación

Artículo 135. Participación en Plusvalía

Artículo 136. Cobro y destino prioritario de la plusvalía

Artículo 137. Contribución por valorización o mejoras publicas

Artículo 138. Transferencia de derechos de construcción y desarrollo

Artículo 139. Bonos y pagarés de reforma urbana

Artículo 140. Enajenación voluntaria y expropiación

Artículo 141. Instrumentos de intervención sobre la estructura predial.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

TITULO V DISPOSICIONES FINALES

Artículo 142. Corrección de imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el presente Plan de Ordenamiento.

Artículo 143. Régimen de Transición.

Artículo 144. Derogatorias y modificaciones



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

ACUERDO N° 147
(Diciembre 17 de 2015)

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO, SUCRE”

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SINCELEJO

En uso de las facultades legales y las que confiere la Ley 388 de 1997 y demás normas sobre la materia, y

CONSIDERANDO:

1. Que la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial – POT es un procedimiento de carácter técnico y jurídico establecido por la Ley de Desarrollo Territorial (Ley 388 de 1997), con el fin principal de actualizar, modificar o ajustar sus contenidos y normas de manera que se asegure la construcción efectiva del modelo territorial adoptado por el municipio.
2. Que el espíritu de la Ley 388 de 1997 es el de constituir un instrumento de planeación territorial con una vigencia mínima de tres administraciones municipales en sus contenidos estructurales y que en este marco de referencia, la revisión debe ser responsable con los avances alcanzados hasta ahora y debe concebirse como la oportunidad para mejorar, corregir y superar dificultades que han afectado el desarrollo territorial del Municipio.
3. Que la revisión estructural que establece la ley al final de las tres administraciones municipales es el mejor escenario para introducir los cambios derivados de nuevas regulaciones nacionales y/o regionales surgidas con posteridad a la adopción, o para actualizar sus contenidos a fenómenos poblacionales, ambientales o territoriales con efecto sobre la clasificación de los suelos, la disposición de las actividades en el territorio y la necesidad de infraestructuras.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

4. Que para poder adelantar la revisión estructural del POT es conveniente, en todo caso, adelantar un balance de lo alcanzado por el municipio en términos de ordenamiento territorial y desarrollo y evaluar el efecto de nuevas regulaciones regionales, departamentales o nacionales, surgidas con posteridad a la adopción del POT vigente y que para tales fines se llevó a cabo el diagnóstico territorial general y el proceso de seguimiento y evaluación del Plan vigente.

5. Que de este análisis fue posible identificar una serie de dificultades y problemáticas que se convirtieron en las premisas o puntos básicos objeto de ajuste en todos los componentes del Plan. Estos son:

a. La articulación regional, considerando el nuevo marco legal y la necesidad de armonizar el ordenamiento municipal en relación con temas supramunicipales, tales como las expectativas de desarrollo de la región Caribe, el rol municipal en la construcción de una región con fuerte dinámica económica y empresarial, el manejo de la Estructura Ecológica más allá de los límites municipales y el vínculo y articulación con el mar Caribe y los grandes espacios ambientales de la Mojana y Montes de María.

b. El Medio ambiente y el paisaje natural, entendido como la base del ordenamiento en cualquiera de sus escalas y en el caso de Sincelejo, con un énfasis importante en el sistema hídrico superficial y subterráneo como eje estructurador del modelo de ordenamiento y en la gran calidad del paisaje rural, asociado a unidades territoriales que pueden ser articuladas a la estrategia de integración regional, nacional e internacional.

c. La inclusión de la gestión del riesgo, a partir de su reconocimiento y valoración y con la consecuente formulación de políticas, estrategias y planes tendientes a reducir los existentes y evitar nuevos riesgos.

d. El suelo rural, la ruralidad y los fenómenos de crecimiento suburbano, que requieren de una atención especial, no solamente por la necesidad de controlar fenómenos de alteración irreversible de calidades ambientales y paisajísticas, sino también por una necesaria nueva visión sobre la ruralidad en perspectiva de equidad, equilibrio territorial, resiliencia y sostenibilidad.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

e. La gestión integral del recurso hídrico, que incluye la protección de las fuentes y las estrategias y acciones concretas definidas para las redes de acueducto y alcantarillado así como para el tratamiento de las aguas. Igualmente la gestión integral de residuos sólidos y escombros, a partir del ordenamiento adecuado y modernización de las infraestructuras existentes.

f. La vivienda social y su relación con el crecimiento poblacional y la oferta de suelo, a la luz de las bases estadísticas reportadas por el Censo DANE del año 2005 y considerando sus dinámicas en los años posteriores.

g. El espacio público entendido como el elemento fundamental para reestructurar la ciudad y potenciar los valores ambientales, paisajísticos y culturales del municipio en perspectiva de integración regional, nacional e internacional. Particularmente la acción decidida en la construcción de una red completa y continúa de paseos urbanos y rurales plenamente arbolados, para dar respuesta a la condición de Sincelejo como municipio de caminantes.

h. La articulación del Sistema Vial y el Sistema Estratégico de Transporte a las determinaciones de desarrollo urbano y rural del municipio, para consolidar el modelo territorial en armonía con la visión de integración regional y de crecimiento y densificación previstos para el futuro.

i. El valor patrimonial del Centro Histórico, que es entendido como el principal espacio cultural, identitario, económico y social de la ciudad. Dicho manejo debe partir de su valoración y reconocimiento no solamente a nivel municipal sino también a nivel nacional, a partir de su declaratoria como Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional. Esta valoración se debe traducir en la apropiación por parte de las comunidades e instituciones, que permitan modelos de ocupación incluyentes, donde interactúen los actores a través del fortalecimiento de las cadenas productivas asociadas al centro.

6. Que en consonancia con los puntos básicos descritos precedentemente, se requiere ajustar las normas urbanísticas estructurales y generales, tal como se describe a continuación:

a. Articulación del modelo municipal a la visión regional que busca integrar a Sincelejo en la red de centros económicos y turísticos del Caribe y como lugar de especial atención por su condición de nodo articulador de las regiones centrales



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

de Colombia con el Caribe y por sus singularidades paisajísticas, ambientales, patrimoniales y culturales, únicas en el mundo.

b. Definición de la Estructura Ecológica Principal como base del desarrollo sostenible del municipio, acorde a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, que incluirá las categorías de uso y manejo definidas en las normas nacionales, y las determinantes emanadas de la Corporación Autónoma Regional – CARSUCRE (actual Resolución 0673 de 1999).

Delimitación y zonificación de las áreas de amenaza y la delimitación y zonificación de las áreas con condiciones de riesgo, y la determinación de las medidas específicas para su mitigación.

c. Redefinición y ajuste de las clases y categorías del suelo, acorde a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 4002 de 2004 y en función de la nueva valoración ambiental y paisajística del territorio, de las estrategias para la gestión integral del agua y de los residuos sólidos, de los fenómenos de ocupación de suelos rurales y suburbanización y de los fenómenos de crecimiento urbano acaecidos durante los años de vigencia del Plan.

d. Redefinición y actualización del sistema de espacio público con el objetivo de superar el alto déficit que presenta el Municipio y en el marco de un nuevo modelo territorial basado en la construcción de una red completa de paseos urbanos, vías arboladas y senderos rurales que respondan a las necesidades de una población caminante. Redefinición de un sistema de grandes equipamientos urbanos directamente articulados con el sistema de espacio público.

e. Trazado e incorporación de una malla vial completa, jerarquizada y plenamente articulada a los grandes sistemas viales de la nación, e Incorporación y

f. ajuste del Sistema Integrado de Transporte masivo a la estrategia de ordenamiento, particularmente en relación con las nuevas áreas de crecimiento urbano y en equilibrio con el sistema de movilidad peatonal.

g. Articulación y actualización de los sistemas de servicios públicos a la nueva visión territorial y en consonancia con las expectativas de superación de los déficits históricos y las determinaciones previstas para el crecimiento y densificación de la ciudad.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

h. Construcción de una norma sencilla que articule adecuadamente los tratamientos con las áreas de actividad y sus correspondientes normas urbanísticas, tanto en los suelos urbanos, como de expansión y rural.

7. Que desde el punto de vista de procedimiento, el numeral 4 del artículo 28 de la ley 388 de 1997 dispone que "Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación" y que para dar cumplimiento a esta determinación, el Municipio adelantó la siguientes acciones:

Los días 24, 25 y 26 de abril de 2013, la Administración municipal llevó a cabo las Mesas técnicas y temáticas donde expuso los documentos básicos de la revisión en convocatoria pública de consulta con las entidades públicas municipales, las empresas de servicios, gremios y representantes sociales del municipio y miembros del Consejo Territorial

Mesa Temática	Fecha	Hora	Lugar	No. Asistentes
Espacio Público y Movilidad	24 de Abril de 2013	3:00 pm	Oficinas Metrosabanas	26
Ambiental	25 de Abril de 2013	8:00 am	Universidad de Sucre	26
Amenazas y vulnerabilidad	25 de Abril de 2013	8:00 am	Universidad de Sucre	28
Economía Y Desarrollo	25 de Abril de 2013	8:00 am	Universidad de Sucre	11
Hábitat	25 de Abril de 2013	8:00 am	Universidad de Sucre	11
Norma Urbana	25 de Abril de 2013	8:00 am	Universidad de Sucre	10
Infraestructura	26 de Abril de 2013	8:00 am	Universidad de Sucre	10

El día 11 de marzo de 2013 fue presentada la memoria justificativa de la revisión al Consejo Consultivo de Ordenamiento, después de lo cual esta instancia dio su aval al proceso mediante el Acta No. 01, firmada en esa misma fecha;

El día 07 de noviembre de 2013 fueron radicados ante el Consejo Territorial de Planeación los documentos que hacen parte integral de la revisión estructural del POT del Municipio de Sincelejo.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Esta instancia dio respuesta positiva mediante concepto técnico firmado el día 8, del mes de septiembre de 2014; El día 07 de noviembre de 2013 fueron radicados ante la Corporación Autónoma de Sucre – CARSUCRE los documentos que hacen parte integral de la revisión estructural del POT del Municipio de Sincelejo, para el proceso de concertación de los aspectos estrictamente ambientales. Esta instancia dio respuesta positiva mediante Resolución No. 0532, firmada el día 3 del mes de julio de 2014; "Por medio de la cual se emite pronunciamiento ambiental en torno al proyecto Plan Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Sincelejo", los aspectos ambientales se declararon concertados, los días 3, 4, 5 y 6 de diciembre de 2013, la Administración municipal llevó a cabo la consulta democrática y expuso los documentos básicos de la revisión en convocatoria pública de consulta con los gremios económicos, con las agremiaciones profesionales y con actores comunitarios del municipio.

8. Que en fecha 30 de septiembre de 2014 mediante oficio con radicado 0100.10.02.320 del Despacho del Alcalde fue radicado en el Concejo Municipal de Sincelejo los documentos de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sincelejo, dando cumplimiento al artículo 24 de la Ley 388 de 1997.

Que en fecha octubre 02 de 2014 mediante oficio con radicado CMS — 2014 — 363, el Concejo Municipal devuelve los documentos radicados para que se le enviaran en medio físico diecisiete (17) copias del proyecto de acuerdo con su respectiva cartografía asociada.

Que en fecha octubre 08 de 2014 mediante oficio con consecutivo SMP — 0500.10.01.1578 se le hizo entrega al Concejo de Sincelejo de diecisiete (17) copias del Proyecto de acuerdo en medio físico y su cartografía asociada, adicionalmente se le entregan diecisiete (17) CD con la información entregada en medio físico.

Que en fecha 16 de octubre de 2014 con consecutivo CMS — 2014- -373, el Concejo Municipal solicita que se les envíe de nuevo en medio magnético el contenido de los 11 anexos del Proyecto en medio magnético.

Que mediante oficio 0100.10.02.357 de fecha 21 de octubre de 2014 y radicado en fecha 22 de octubre de 2014, les fue entregado a esa honorable Corporación la información solicitada en el oficio CMS —014- -373 en medio magnético.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Que el día 30 de octubre se hizo en el recinto del Concejo un análisis y discusión con Presencia del Secretario de Planeación de Sincelejo sobre los contenidos de la revisión ordinaria del POT / Plan de Ordenamiento Territorial de segunda Generación y sus alcances, siendo ponentes los concejales Karina Cabrera Donado y Luis David Suarez.

Que el día 13 de noviembre de 2014 se hizo un análisis de las formalidades del Proyecto de Acuerdo por medio del cual se adopta la revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Sincelejo.

Que el 26 de Noviembre de 2014 se realizó en el recinto del Concejo un Cabildo Abierto con diferentes actores inscritos en el Concejo Municipal, y el día 4 de diciembre de 2014 en las mismas instalaciones se llevó a cabo una sesión en las que se le dió respuestas a las preguntas hechas durante el cabildo abierto, quedando como compromiso hacer los ajustes la revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Sincelejo.

Que en fecha julio 30 de 2015 se dio el primer debate en comisión primera del Concejo Municipal al Proyecto de revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Sincelejo.

Que en ese primer debate en comisión primera hubo empate que no permitió obtener una decisión de fondo de la Comisión, dado que no hubo un pronunciamiento negativo ni positivo con respecto al proyecto.

Que la situación anterior deja de presente que el Honorable Concejo, pese a las Votaciones realizadas en la Comisión Primera, no decidió ni positiva ni negativamente sobre el POT en la medida que al registrarse empates no se pudo adoptar decisión en uno u otro sentido.

Que debido a las dos votaciones que dieron empate y por ende no generaron una decisión de la Comisión, y por la relevancia de la discusión de la Revisión Ordinaria del POT, por todas las actividades que llevaron a su formulación, concertación, participación y socialización y por ser la herramienta estratégica del Municipio en materia de ordenamiento y desarrollo territorial, la administración municipal se vio precisada a interponer recurso de apelación contra los argumentos en los que se fundamentaron las objeciones del POT que impidieron



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

su aprobación y que generaron empates en la Comisión haciendo que no se decidiera ni favorable ni desfavorablemente sobre la revisión ordinaria del POT.

En ese orden de ideas, se concluye que por una presunción reglamentaria se ordenó el archivo del proyecto, sin una decisión real y cierta emitida por la Comisión Primera sobre dicha revisión ordinaria, toda vez que en los dos casos intentados fue empate. Por esta razón, mediante oficio de fecha 31 de julio de 2015 del despacho del alcalde se hizo entrega del recurso de apelación presentado ante esa honorable Corporación, en contra de los argumentos por los cuales fue archivado dicho proyecto de acuerdo. La apelación fue considerada procedente por la Comisión Accidental.

Que el día 18 de agosto de 2015 se realizó una reunión en el Concejo municipal para escuchar de manera detallada los alcances de los argumentos por los cuales se archivó el proyecto de acuerdo y las respectivas argumentaciones hechas por la administración municipal.

Que en resumen, se observa que una vez agotadas las etapas de Ley, el proyecto de Acuerdo mediante el cual se adopta la revisión ordinaria del POT se radicó en el Concejo Municipal de Sincelejo el día 30 de septiembre de 2014; que el Concejo municipal no devolvió el trámite sino solicitó el 2 de octubre que se radicaran en físico la totalidad de documentos ya radicados en una o dos copias físicas y el resto en medios magnéticos y que lo anterior fue atendido por la administración municipal el 8 de octubre de 2014; que posteriormente el 16 de octubre el Concejo solicita nuevamente complementar con soportes la radicación a lo cual se respondió el 21 de octubre de 2014.

Que el Concejo de Sincelejo dio inicio al proceso de cabildo abierto que es adicional al proceso de concertación y participación en el proceso de estructuración del POT,

Que el Concejo de Sincelejo dio inicio al proceso de cabildo abierto que es adicional al proceso de concertación y participación en el proceso de estructuración del POT, siendo que la etapa de concertación y participación se cumplió integralmente como dice la ley.

Que el día 26 de noviembre de 2014 a lo establecido en la ley 388 de 1997 y ley 134 de 1994 se llevó cabo en las instalaciones del concejo municipal de Sincelejo



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

un cabildo abierto con diferentes actores de la vida municipal, que posteriormente el día 04 de diciembre de 2014 en las mismas instalaciones se llevó a cabo una segunda sesión en las que se les dio respuesta a las preguntas hechas durante el cabildo abierto, quedando como compromiso hacer los ajustes del documento POT, debido a la incorporación de estas.

Que en fecha 11 de diciembre de 2015 se dio el primer debate en comisión tercera del Concejo Municipal al Proyecto de revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Sincelejo, con la presencia de los curadores urbanos y un representante del gremio de los transportadores como invitados.

Que en esa misma fecha el Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación del Municipio de Sincelejo, fue votado positivamente, pasando a sesión Plenaria el día 15 de diciembre de 2015, donde fue aprobado por mayoría absoluta

Que durante estas sesiones se hicieron sugerencias, por parte de la honorable corporación del concejo municipal, los curadores urbanos y el representante de los gremios, referidas a la visión, las normas urbanísticas, sistema vial, y patrimonio histórico, de las cuales se quedó como compromisos su revisión y pertinencia de acuerdo a la ley vigente, e incorporación al POT, por parte del señor alcalde con su equipo consultor.

Por todo lo anterior,

ACUERDA:

TITULO I COMPONENTE GENERAL

SUBTITULO 1

Ámbito de aplicación, vigencias, documentos del plan y revisiones

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo y los instrumentos que lo desarrollan, son aplicables a la totalidad del territorio del Municipio de Sincelejo.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo 2. Documentos que conforman la revisión del POT.

El artículo 99 del Acuerdo 007 de 2000 quedará así:

La Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial está conformada por los siguientes documentos:

1. Documento de seguimiento y evaluación del Plan vigente
2. Memoria Justificativa de la revisión
3. Documento técnico de soporte
4. Documento de Acuerdo Municipal
5. Cartografía, que comprende los siguientes planos:

Plano	Cartografía de apoyo al componente general
1	Modelo de Integración Regional - Indicativo
2	Modelo de Ordenamiento Territorial Municipal
3	Estructura Ecológica Principal en el Municipio
4	Estructura Ecológica Principal en el Municipio – sistema hídrico
5	Estructura Ecológica Principal en el Área Urbana
6	Amenazas en el Municipio
7	Amenazas en suelo urbano y de expansión
8	Riesgos en suelo urbano y de expansión
9	Clases de Suelo
10	Categorías de Suelo
11	Categorías de Suelo – suelo protegido por infraestructura
12	Sistema vial en suelo rural



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

13	Sistema de espacio público en suelo rural
14	Unidades de planeamiento rural - UPR
15	Áreas de Actividad en suelo rural
16	Áreas de Tratamiento en suelo rural
17	Sistema vial en suelo urbano y de expansión
18	Sistema de transporte en suelo urbano y de expansión
19	Sistema de espacio público en suelo urbano y de expansión
20	Sistema de equipamientos en suelo urbano y de expansión
21	Sistema de acueducto en suelo urbano y de expansión
22	Delimitación de fichas normativas de comuna en suelo urbano y de expansión
23	Áreas de actividad en suelo urbano y de expansión
24	Áreas de tratamiento en suelo urbano y de expansión
25	Índices de oportunidad en suelo urbano y de expansión
26	Susceptibilidad por inundación en suelo rural

6. Anexos, que comprenden los siguientes documentos:

- Anexo 01: Cartera de Perímetros
- Anexo 02: Fichas Normativas de Comuna FNC
- Anexo 03: Fichas de Operaciones Estratégicas
- Anexo 04: Fichas de perfiles viales
- Anexo 05: Plan de mitigación del riesgo

Documentos que conforman la revisión del POT. La información cartográfica desarrollada durante la formulación del POT está concebida mediante un sistema de información georreferenciada SIG, que permite localizar cualquier sitio de la jurisdicción municipal



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo 3. Vigencia de los contenidos del POT

El artículo 7 del Acuerdo 007 de 2000 quedará así:

1. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, hasta el año 2027, que corresponde a lo que resta de la presente Administración más tres períodos constitucionales de la Administración Municipal.
2. Los contenidos urbano y rural del Plan tendrán una vigencia de mediano plazo, hasta el año 2023, que corresponde a lo que resta de la presente Administración más dos periodos constitucionales de la Administración Municipal.
3. El programa de ejecución tendrá una vigencia de corto plazo, hasta el año 2015, que corresponde a lo que resta de la presente Administración.

Parágrafo único. No obstante lo anterior, si al finalizar las vigencias establecidas en el presente artículo no se ha llevado a cabo el proceso de revisión correspondiente, seguirán vigentes los contenidos del presente Plan.

Artículo 4. Condiciones que ameritan la revisión

Las futuras revisiones del Plan de Ordenamiento Territorial, deberán sujetarse al cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones:

1. Vencimiento de las vigencias establecidas en el presente Plan.
2. Cambios significativos en las previsiones demográficas.
3. Necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto en materia de infraestructuras, expansión de servicios públicos o equipamientos colectivos.
4. Ejecución de macro proyectos de infraestructura regional que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal.
5. Alteraciones naturales en las condiciones del suelo o del medio ambiente que impliquen modificaciones al modelo de ordenamiento propuesto.
6. Convenios con municipios de la región en perspectiva de ordenamiento y desarrollo regional, que impliquen un cambio en las definiciones de los sistemas generales, las normas urbanísticas y en general de las decisiones planteadas por el modelo de ordenamiento territorial

Parágrafo único. El Procedimiento para la revisión del POT del Municipio de Sincelejo deberá sujetarse al procedimiento establecido en la regulación Nacional vigente.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo 5. Consejo Consultivo de Ordenamiento.

El Alcalde, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 29 de la Ley 388 de 1997, conformará un organismo colegiado asesor de la Administración Municipal, sin personería jurídica, denominado “Consejo Consultivo de Ordenamiento del Municipio de Sincelejo” y reglamentará su composición y las normas de funcionamiento del mismo. A dicho organismo le corresponderá hacer seguimiento a este Plan de Ordenamiento y proponer a la Alcaldía las iniciativas que tenga sobre revisiones, cuando sea del caso.

SUBTITULO 2 Objetivos del Plan de Ordenamiento

Artículo 6. Objetivos

Los artículos 8, 9 y 10 del Acuerdo 007 de 2000, se compilan en el presente artículo y quedarán así:

Son objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial los siguientes:

1. Ordenamiento Ambiental y paisajístico

a. Propiciar la construcción de un modelo de ordenamiento y desarrollo municipal sostenible basado en el equilibrio entre la oferta ambiental, el paisaje natural, la actividad humana y la inclusión social, estableciendo como elemento principal dentro del ordenamiento ambiental el recurso hídrico, la geografía de valles y colinas y su gestión sostenible.

b. Definir, delimitar y regular la Estructura Ecológica Principal como base para el desarrollo sostenible del Municipio articulando el desarrollo urbano, suburbano y rural con la protección y tutela de los elementos que la conforman.

2. Integración de la gestión del riesgo

a. Garantizar la sostenibilidad del desarrollo económico y social del municipio

b. con la integración de la gestión del riesgo en las políticas, planes y proyectos y la ejecución de acciones orientadas a su conocimiento e intervención.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

c. Integrar en el POT acciones estratégicas y prioritarias en materia de gestión del riesgo de desastre, para que se reflejen posteriormente en los planes de desarrollo municipal y demás instrumentos de gestión pública.

d. Integrar en el POT una política contra la desertificación y la sequía, orientada por los planes, programas y proyectos enfocados en la identificación y aplicación de medidas preventivas sobre los ecosistemas, especialmente de zonas secas, que hasta ahora no han sido afectados por procesos de degradación o que lo han sido levemente; mediante la planificación y ordenación de los recursos, la aplicación de tecnologías productivas ambientalmente apropiadas, la declaración de áreas protegidas, la implementación de prácticas de recuperación o rehabilitación de suelos en las áreas degradadas o en procesos de degradación, y el establecimiento de incentivos para la conservación y manejo sostenible de estos ecosistemas.

3. Ordenamiento territorial y desarrollo económico y territorial

a. Potenciar el rol del municipio como una gran centralidad regional especializada en comercio y servicios y con una gran vocación turística apoyada en sus valores ambientales, paisajísticos, patrimoniales y culturales.

b. Articular la política urbana y territorial con las expectativas de desarrollo económico y crecimiento poblacional para garantizar el cubrimiento de las demandas futuras, principalmente en relación con la vivienda social y prioritaria.

c. Propender por un mejor uso de los suelos urbanos del municipio, promoviendo procesos de densificación en aquellos barrios que presentan bajas densidades y que se encuentran a corta distancia del centro económico, histórico y social.

d. Propender por un modelo urbano compacto y denso, inclusivo socialmente, que privilegie el desarrollo de los suelos urbanos no edificados como oportunidades para reordenar y completar la ciudad con intervenciones urbanas que permitan la consecución de un mejor estándar urbanístico.

4. Equilibrio en el desarrollo rural y urbano

a. Articular el desarrollo de los suelos rurales a la visión de un municipio que actúa como nodo de articulación de las regiones del Centro con el Caribe



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

colombiano. Para tal fin, garantizar la protección, tutela y potenciación de los valores paisajísticos del suelo rural y regular adecuadamente los procesos de suburbanización como fenómenos positivos en esa perspectiva.

b. Articular el ordenamiento de los sistemas de infraestructura de los suelos rurales a los sistemas generales urbanos, con el fin de garantizar el desarrollo armónico y equilibrado de la totalidad del suelo municipal.

5. Desarrollo Funcional

a. Formular y consolidar en el corto plazo un sistema vial urbano y rural totalmente articulado al sistema vial departamental y nacional, de manera que se promueva y garantice el desarrollo de las actividades del municipio como centralidad de comercio y servicios regional y nodo de articulación del centro y el Caribe colombianos.

b. Consolidar el Sistema Integral de Movilidad que garantice el óptimo funcionamiento del municipio y su articulación a nivel regional y nacional.

c. Formular y consolidar en el corto plazo un sistema de espacio público urbano y rural que permita superar las graves deficiencias actuales. Concretar en el corto plazo una red completa de andenes que respondan a las cortas distancias de la movilidad obligada. Articular al mismo un sistema de grandes equipamientos sociales, localizados principalmente en las nuevas áreas de expansión urbana.

d. Transformar positivamente el municipio a partir de una visión renovada del espacio público y los equipamientos urbanos.

e. Consolidar el sistema de gestión integral del recurso hídrico y garantizar el desarrollo del sistema de gestión integral de residuos sólidos. Formular y desarrollar una operación estratégica que garantice la conformación de un gran parque ambiental de servicios dirigidos al tratamiento de aguas servidas y a la disposición de residuos sólidos.

f. Articular las expectativas de expansión urbana, mejoramiento integral y renovación urbana a las posibilidades de crecimiento y desarrollo de las redes de acueducto y alcantarillado, con el fin de garantizar el equilibrio entre la demanda y oferta futura.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

6. Renovación de la ciudad y valoración del Centro Histórico

- a. Apostar por la renovación urbana como una política dirigida a reconfigurar la ciudad ofreciendo oportunidades inmobiliarias en espacios de oportunidad que actualmente presentan procesos de deterioro físico y social. Promover la renovación de los bordes urbanos de los arroyos para consolidar nuevos paseos urbanos que valoren los espacios naturales existentes.
- b. Valorar el conjunto del Centro Histórico como referente urbano y principal espacio cultural, simbólico y patrimonial del municipio, y garantizar en el corto plazo su declaratoria como Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional, con el fin de frenar los procesos de sustitución de inmuebles y pérdida de valores culturales.

7. Crecimiento urbano planificado

- a. Establecer las nuevas áreas de expansión urbana en consonancia con las expectativas de crecimiento poblacional y en respuesta a las demandas derivadas de la relocalización de población y el desplazamiento forzado.
- b. Garantizar la perfecta articulación urbana de las nuevas áreas de crecimiento a la ciudad existente, a través de la definición precisa de la malla vial, los espacios públicos y las cesiones para equipamientos en cada una de ellas.

8. Norma urbana sencilla y de fácil aplicación

- a. Formulación de una norma sencilla que articule adecuadamente los tratamientos con las áreas de actividad, tanto en los suelos urbanos, como de expansión y rurales.

SUBTITULO 3 Modelo de integración regional

Artículo 7. Bases para el modelo de integración regional

El artículo 8 del Acuerdo 007 de 2000 quedará así:

Sincelejo es la ciudad del medio ambiente natural, del agua subterránea y superficial, del mar, de los arroyos y de los embalses. De un medio urbanizado



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

con una calidad arquitectónica ancestral y vernácula, con un centro histórico declarado como Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional, con un tejido urbano que se extiende en la Serranía de San Jerónimo divisando el Mar Caribe en el Golfo de Morrosquillo. Con servicios públicos de cobertura total y permanente; con equipamientos sociales de alta calidad en los que prima la excelencia académica, la salud para todos, la actividad recreativa y deportiva a la altura de sus campeones, y con órganos administrativos de transparencia y participación descentralizada.

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; construyendo una sociedad más equilibrada llena de oportunidades y opciones; con un entorno productivo artesanal, tradicional, tecnológico y alternativo atractivo.

Un municipio que se integra con un puerto en el Morrosquillo y con los aeropuertos en Corozal, Tolú y Coveñas; que se articula a caminos precolombinos de colonización y que es pieza básica de la red vial regional y nacional.

Para articular esta visión con el ordenamiento territorial de escala regional, se establecen los siguientes principios de articulación:

1. El conjunto de municipios del contexto de Sincelejo se articulan con el eje urbano regional Cartagena / Barranquilla / Santa Marta, que se convertirá en uno de los espacios económicos de mayor fuerza y dinámica en Colombia.
2. La posición de Sincelejo y su relación con el mar y el interior indican que es el centro de articulación del sistema de regiones y ciudades Andinas con el sistema de regiones y ciudades del Caribe. Ese potencial es base para las determinaciones de ordenamiento municipal.
3. Las posibilidades de crecimiento y desarrollo económico, social, urbano y territorial del municipio de Sincelejo dependen de su capacidad de generar acuerdos y formas asociativas de escala supramunicipal con los municipios de su contexto, y principalmente con Tolú y Coveñas, con quienes podrá conformar uno de los centros de desarrollo turístico y económico más importantes del país.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

En esa perspectiva, se adoptan como referentes para la formulación del modelo de integración regional y el modelo de ordenamiento municipal tres principios:

1. Principio de sostenibilidad, que parte de la consideración del medio natural y el paisaje como el sustrato principal que define, determina y establece el límite y alcance de las actividades sobre el territorio; y que desde lo regional reconoce entre otros la geografía singular de valles y colinas, los Montes de María y el sistema de ciénagas arroyos y quebradas como elementos que marcan las pautas para el ordenamiento territorial. Todos estos elementos conforman la estructura ecológica principal regional, tal y como se describe en el siguiente cuadro:

Estructura Ecológica Principal	
Sistema hídrico superficial	Ciénaga de la Caimanera
	Ciénaga de Momil
	Sistema de ciénagas de la Mojana
	Sistema ríos arroyos y quebradas Rio Sinú, Rio San Jorge, Arroyo Hondo, Arroyo Mocha, Arroyo Venado, Arroyo Canoas, Arroyo Betulia, Arroyo Cundoso, Arroyo Buenavista, Arroyo Mancojoman, Arroyo Grande de Corozal, Arroyo San Antonio, Arroyo Cascajo
Sistema hídrico subterráneo	Acuífero de Morroa
Sistema orográfico	Montes de María, paisaje de valles, sierras, lomeríos y colinas

2. Principio de equidad regional, que busca la igualdad de oportunidades y beneficios de desarrollo para todos los municipios del ámbito subregional y que reconoce en la región un sistema de asentamientos jerarquizados e integrados que deben funcionar de manera armónica para lograr los objetivos de competitividad y productividad en el concierto nacional.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Estructura Socio económica	
Centralidad Regional	Sincelejo
	Montería
Centralidad Subregional	Coveñas
	Tolú
	Corozal
Centralidad de servicios	Tolú Viejo
	Ovejas
	Carmen de Bolívar
	Sampues
	Sahagún
	Ciénaga de Oro
	Cereté
	Lorica
	San Onofre
	San Marcos
	Magangué
Mompox	

3. Principio funcional. Para garantizar el funcionamiento de las actividades en todo el territorio regional es necesario adelantar la formulación de los grandes sistemas generales de la región: la malla vial regional, el sistema de transporte, de espacio público, de equipamientos y de gestión del agua y los residuos sólidos, así como de los demás servicios públicos. De forma preliminar e indicativa, se enuncian los componentes del sistema vial regional y de aeropuertos.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Parágrafo único. Las directrices del Modelo de Integración Regional se definen de manera indicativa en el plano No 01 "Modelo de integración regional". Este plano no tiene carácter normativo.

Artículo 8. Acciones estratégicas para el ordenamiento regional.

Con la finalidad de concretar las expectativas derivadas de la integración regional, y en el marco de lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial – Ley 1454 de 2011- el Municipio de Sincelejo emprenderá las acciones pertinentes con el fin de concretar formas asociativas que garanticen, entre otros, la formulación y desarrollo de los siguientes proyectos:

1. Planes y proyectos para la conservación, restauración y aprovechamiento sostenible del Acuífero de Morroa y del sistema hídrico de la región.
2. Planes y proyectos para el Tren de cercanías, el Acueducto Regional y Puerto Tolú, Teleférico Sincelejo – Coveñas - Tolú, Parque de la Yuca, Zona Franca Internacional de Sincelejo ZOFIS, Parque ambiental de servicios
3. Construcción de un sistema de información geográfico para la región.
4. En Convenio con el Municipio de Morroa, el Municipio deberá definir los límites de la población de Bremen.
5. Adquisición y mantenimiento de áreas de importancia ecológica, dando cumplimiento al artículo 111 de la Ley 99 de 1993 y al Decreto Reglamentario 0953 de 2013.

Parágrafo único. En el marco de lo establecido en el artículo 29 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, el Municipio emprenderá las acciones pertinentes, en coordinación con la Gobernación del Departamento de Sucre y los demás municipios de la subregión, para concretar en el corto plazo la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial para el conjunto de municipios del Ámbito Subregional o la totalidad del departamento.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

SUBTITULO 4 El Modelo de ordenamiento territorial del Municipio CAPITULO 1 Modelo de ordenamiento territorial

Artículo 9. Visiones para el modelo territorial.

El modelo territorial se construye a partir de tres visiones:

1. Visión de sostenibilidad.

La calidad del sistema orográfico e hídrico representa valores de alto significado en términos competitivos para el futuro del municipio. Por ello son objeto de protección especial el sistema de sierras y lomeríos del municipio conformado entre otros por las formaciones de Sierra Flor con los Cerros del norte, occidente, suroriente (Lomas de Romero y Santa Helena) y oriente de la periferia urbana, con sus miradores naturales hacia el Golfo de Morrosquillo, y el sistema de quebradas y escorrentías y jagüeyes que conforman las cuencas San Antonio, Mocha, la Muerte, Canoa y Grande de Corozal.

Para potenciar los valores ambientales y paisajísticos es fundamental constituir una red de paseos rurales y urbanos que trasciendan el Municipio y lo conecten con referentes eco turísticos en la región, entre otros:

- a. Playas del Golfo de Morrosquillo.
- b. Ciénagas de La Caimanera y Momil.
- c. Río San Jorge.
- d. Río Cauca.
- e. Sistemas de ciénagas, lagunas, caños, pantanos, zápales y humedales de la región de La Mojana, en la Depresión Momposina.
- f. Ciénagas de: San Benito de Tacazúan, Caimito, San Marcos, Santiago Apóstol,
- g. Arroyos: Grande de Corozal, Canoas, San Antonio, Pichilín, Mancomoján,
- h. Centros de turismo artesanal, ecoturístico y etnoturísticos Sampués, Sincé, Coloso y Morroa.

2. Visión socio económica.

Sincelejo como centro subregional de producción e intercambio comercial deberá asumir en su futuro inmediato el incremento sustancial de actividades productivas,



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

principalmente de comercio y servicios, así como de equipamientos de escala urbana y regional.

La dinámica económica y de servicios deberá operar como agente dinamizador de los procesos de transformación territorial potencializando el desarrollo de corredores de servicios regionales dirigidos a concretar un nuevo espacio de oportunidades en el circuito Sincelejo Tolú Coveñas.

Esta visión debe propiciar un desarrollo competitivo con inclusión social aprovechando al máximo las nuevas oportunidades que se generen en los diferentes circuitos económicos.

3. Visión Funcional.

La articulación regional e interna se soportará en un sistema vial completo y jerarquizado, en un sistema de transporte integral y en la construcción de un Municipio con alto estándar urbanístico reflejado en la oferta de amplios y suficientes espacios públicos interconectados por paseos urbanos, alamedas y andenes que soportan un conjunto de equipamientos de educación, bienestar, salud, cultura y deporte, que promuevan la inclusión social de sus habitantes.

En términos de movilidad, se enfatiza en la consolidación del sistema circular Sincelejo-Tolú-Coveñas, para consolidar el Gran Centro Regional de proyección internacional con nuevas oportunidades para la industria, la logística, y el turismo de gran escala

El tejido urbano del municipio, se ordenará a partir del Centro histórico como referente patrimonial y cultural y nodo de servicios de la ciudad, y de manera progresiva a través de acciones de renovación urbana tendientes a consolidar nuevas áreas comerciales, industriales y de servicios que proyecten a Sincelejo como referente y punto de articulación del circuito regional.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Parágrafo único. El modelo de ordenamiento municipal se describe de forma indicativa en el plano 02 "Modelo de ordenamiento municipal" que hace parte integral del presente Acuerdo.

CAPITULO 2.

Estructura ecológica principal

Artículo 10. Definición.

Según lo establecido en el Decreto Nacional 3600 de 2007, la Estructura Ecológica Principal es el "conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones". Es importante que ésta garantice la oferta de los servicios ambientales (agua, suelos, recursos biológicos y clima) para la satisfacción de las necesidades básicas de los habitantes.

La Estructura Ecológica tiene la función básica de sostener y conducir la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio, en sus diferentes formas e intensidades de ocupación, y dotar al mismo de bienes y servicios ambientales para el desarrollo sostenible.

Artículo 11. Objetivos

La Estructura Ecológica Principal se establece atendiendo a los siguientes objetivos:

1. Elevar la calidad ambiental y balancear la oferta ambiental a través del territorio en correspondencia con el poblamiento y la demanda.
2. Mejorar la actual condición de déficit de cobertura vegetal en las áreas que conforman la Estructura Ecológica Principal de manera que se garantice sus procesos ecológicos esenciales garantizando el mantenimiento de los ecosistemas, la conectividad ecológica y la disponibilidad de servicios ambientales en todo el territorio.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

3. Recuperar áreas ambientales de interés como espacio público promoviendo el disfrute público y la defensa colectiva de la oferta ambiental por parte de la ciudadanía.
4. Interconectar las diferentes áreas de interés ambiental a través de la red de arroyos, escorrentía y otros cuerpos de agua, para fomentar el intercambio eco sistémico y el flujo ecológico.
5. Promover la recuperación ambiental con fines de restauración de las corrientes hídricas, fuente de vida.
6. Proteger áreas ambientales de interés colectivo, especialmente zonas de importancia estratégica como la Sierra Flor, humedales y los arroyos, entre otros.

Artículo 12. Componentes de la Estructura Ecológica Principal

Los componentes de la Estructura Ecológica Principal se despliegan tanto en el suelo rural como en el suelo urbano y de expansión del municipio.

1. Componentes de la Estructura Ecológica Principal en suelo rural.

Los componentes de la Estructura Ecológica Principal del Municipio en suelo rural son:

a. Sistema Hídrico:	Subterráneo	<p>Áreas de Recarga del Acuífero de Morroa tiene la función de proteger la calidad del recurso hídrico subterráneo y la capa vegetal forestal necesaria para regular los procesos hidrológicos del Acuífero de Morroa.</p> <p>Se fijan como medidas para su conservación y protección las determinantes ambientales expedidas por CARSUCRE y se cumplirá con lo establecido en el Decreto Nacional 3600 de 2007.</p> <p>Se tendrá como política la recarga artificial para disminuir el déficit resultante entre la recarga y la extracción</p>
---------------------	-------------	---

Lat



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

	Superficial	<p>Sistema de arroyos quebradas, drenajes y nacimientos de las cuencas y micro cuencas de los arroyos:</p> <p>Arroyo San Antonio Arroyo Mochá Arroyo Canoa Arroyo Grande de Corozal Arroyo La Muerte</p> <p>Sistema de lagunas, humedales, áreas inundables, lagos, jagüeyes, pantanos y cuerpos artificiales de agua</p> <p>Se entiende como cuerpos de agua artificiales todos los espejos de agua lenticas producidos por la acción antrópica ya sea por la necesidad de almacenar este recurso en represas, pequeños embalses reservorios, puntos de extracción y posible recarga de acuíferos, jagüeyes o espacios húmedos que se han formado por la interrupción de los cauces naturales por la implantación de alguna obra.</p>
b. Sistema Orográfico	Sistema de sierras	Lo conforman el sistema de sierras ubicadas al noroccidente del municipio en los corregimientos de la Arena y Laguna Flor al oriente del municipio sector de la Castañeda y las formaciones de Sierra Flor con los Cerros del Norte, Occidente, y Sur Oriente (Lomas de Romero y Santa Helena) y oriente de la periferia urbana
	Sistema de valles y llanuras	Conformado por el sistema de valles y llanuras del sector Buenavista, Junín, Las Majaguas y el Corralito
c. Relictos de Bosque seco tropical	Formación de bosque seco tropical localizadas en el sistema de sierras noroccidental (sector Cruz del Beque, Cerrito la Palma, Laguna Flor.) y orientales del Municipio (sector Castañeda Choco)	
d. Anillo paisajístico de transición		Franja de transición entre el suelo protegido por la Estructura Ecológica Principal y el suelo urbano y de expansión
		El sistema de espacios definidos como anillo son porciones de terreno que por su localización estratégica, por las visuales que ofrecen sobre la ciudad y/o sus valores paisajísticos se deben convertir en referentes para la población, en donde se desarrollen acciones en el corto, mediano y largo plazo tendientes a:
		Recuperar el bosque nativo de la región
		Servir como espacios de diversidad paisajística y lugares de esparcimiento. Servir como zonas de articulación entre los componentes del espacio público del suelo rural y el urbano.

Handwritten signature



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

2. Componentes en suelo urbano y de expansión

Los componentes de la Estructura Ecológica Principal del Municipio en suelo urbano y de expansión son:

a. Sistema hídrico superficial	Componentes de la Estructura Ecológica Principal en suelo rural. Dentro de la estructura ecológica principal, se ampliará la información sobre el sistema hídrico superficial rural y urbano para los arroyos así: ARROYOS RURALES: Arroyo Grande: Afluentes: Pintao, Caimán, Cauca, Bajo, El Paso, La Mula, La Ceiba y Colomuto Arroyo Canoas: Afluentes: La María, La Peña, El Bajo, El Búho, Vitolero, Canapote, El Peñón y Chochó Arroyo la Muerte: Afluentes: El Venado, Volcán, La Sierra, Caracoll, La Peñata, Pontezuela, Arena y Pedregal Arroyo Mocha: Afluentes: Cacique, El Paso, Bledo, La Mata, El Aguacate y El Peñón ARROYOS URBANOS: El Arroyo Pintao: Afluentes: El Campo, Zampaterrón, Piedra, El Cortijo, mochila, La Pajuela, Majagual El Arroyo Cauca: Afluentes: Tendal y la María El Arroyo El Paso: Afluentes: Petaca, el cabrero y la vega Colomuto: Afluentes: El paso, La Libertad, Venecia, La mula
	Corredor ambiental conformado por los arroyos El Paso y el Pintao
	Sistema de humedales, áreas inundables, lagos, jagüeyes, pantanos y cuerpos artificiales de agua La red de humedales del sur localizada entre el Parque Industrial y Comercial de Sincelejo y la sede de Támara Samudio, en terrenos de García Patrón S. C. A El humedal frente al restaurante el Maizal y el Parque Industrial y comercial de Sincelejo. El pozo de Majagual
b. Parque urbano zona norte	Localizado en el sector que alberga la microcuenca del Culumuto

Parágrafo único. Los componentes de la Estructura Ecológica Principal del Municipio en los suelos rural, urbano y de expansión se encuentran identificados en los planos No. 04 "Estructura Ecológica Principal del Municipio en suelo rural", No. 05 "Estructura Ecológica Principal del Municipio en suelo rural - Sistema hídrico", y No. 06 "Estructura Ecológica Principal en suelo urbano y de expansión", que hacen parte integral del presente Acuerdo.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo (13). Afectación de los Componentes de la Estructura Ecológica Principal. El uso del sistema orográfico denominado Sierra Flor en el tramo de la doble calzada Sincelejo – Tolviejo, comprendido entre K1 +100 a K2 +100, es decir 2 kilómetros de largo y un ancho de 70 metros cambiara de uso de protección al de infraestructura vial, el cual se mostrara En el plano Plan vial rural

Artículo 14. Directrices para la protección de las áreas que conforman la EEP.

Las áreas que conforman la Estructura Ecológica Principal del Municipio como piezas clave para la conservación de la biodiversidad y el desarrollo sostenible del Municipio, tienen como función principal:

1. Sostener y conducir los procesos ecológicos esenciales, garantizando el mantenimiento de los ecosistemas, la conectividad ecológica y la disponibilidad de servicios ambientales en todo el territorio.
2. Servir como espacios de diversidad paisajística y lugares de esparcimiento y educación ambiental.
3. Recuperar el bosque nativo de la región.

Parágrafo único. El Municipio en cabeza de la Secretaria de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente en coordinación con la Secretaria de Planeación deberán establecer programas en el corto, mediano y largo plazo para la recuperación, control y mantenimiento de estas áreas.

Artículo 15. Ronda hídrica para el suelo rural, urbano y de expansión.

La Ronda hídrica es la zona de protección ambiental, restauración ecológica y manejo hidráulico, no edificable, de uso público, constituida por	Para el sistema de ríos quebradas, drenajes y nacimientos de las cuencas y micro cuencas de los arroyos: Arroyo San Antonio Arroyo Mochá Arroyo Canoa
---	--



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

<p>una franja paralela al cuerpo de agua o su valle demarcado hasta la cota de inundación o de máximo nivel de agua. Las rondas hídricas para suelo rural, urbano y de expansión urbana son las siguientes: Suelo Rural</p>	<p>Arroyo Grande de Corozal -Arroyo La Muerte</p> <p>Se establece una ronda hídrica de 30 metros a cada lado, contados a partir del borde externo del cuerpo de agua, medido desde la cota de inundación o de máximo nivel de agua.</p> <p>Para el sistema de lagunas, ciénagas, jagüeyes y pantanos y cuerpos artificiales de agua, se establece una ronda hídrica de 20 metros, contados a partir a partir del borde externo del cuerpo de agua, medido desde la cota de inundación o de máximo nivel de agua.</p>
<p>Suelo Urbano y de Expansión Urbana</p>	<p>Para el Arroyo Grande de Corozal y sus arroyos afluentes: localizados en suelo urbano se establece una ronda hídrica de 10 metros a cada lado, contados a partir del borde externo del cuerpo de agua, medido desde la cota de inundación o de máximo nivel de agua.</p> <p>Para el sistema hídrico que se encuentra en el suelo de expansión, por tratarse actualmente de Suelo Rural, se propone una ronda hídrica de 30 metros a cada lado, contados a partir del borde externo del cuerpo de agua, medido desde la cota de inundación o de máximo nivel de agua.</p> <p>Para el sistema de lagunas, ciénagas, jagüeyes y pantanos y cuerpos artificiales de agua, localizados en suelo urbano y de expansión Se establece una ronda hídrica de 10 metros a cada lado, contados a partir del borde externo del cuerpo de agua, medido desde la cota de inundación o de máximo nivel de agua.</p> <p>Los arroyos ubicados en el casco urbano tendrán una franja de protección hídrica de 5 metros a lado y lado a partir del borde del arroyo en aquellos sectores con barrios ya consolidados y arroyos canalizados y con tapa, como es el caso de los Barrios Mochila, La Pajuela y Las Américas. Una franja de protección hídrica mínima de 10 metros a lado y lado de los arroyos canalizados y sin tapa, como es el caso del barrio Nuevo Majagual y la Ciudadela Suiza. Una franja de 30 metros a lado y lado a partir de la cota máxima de inundación en aquellos sectores donde el arroyo no se encuentre canalizado ni urbanizado.</p> <p>Para la protección de los pozos profundos que abastecen acueductos, se establecen dos (2) perímetros de protección así: Un perímetro de protección próximo al pozo de 20 m de diámetro para cerramiento (zona inmediata o de restricciones absolutas). En este perímetro se prohíbe toda clase de actividad y debe realizarse un cerramiento perimetral que no afecte el paisaje y un segundo perímetro de 100 metros de diámetro (zona próxima o de</p>



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

	<p>restricciones máximas), el cual podría variar dependiendo del flujo regional del acuífero y del modelo de dispersión de contaminantes. Los usos compatibles estarán sometidos a la resolución 0673 de 1999 o la que la modifique (Determinantes Ambientales – CARSUCRE) y al Decreto 0953 de mayo de 2013.</p> <p>Cuando por alguna razón el pozo que abastece a cualquiera de los acueductos (rurales o urbanos), sea abandonado, el Municipio de Sincelejo le informará a la Corporación Autónoma Regional de Sucre, CARSUCRE, para que ésta conceptúe si el pozo se puede habilitar como piezómetro o si hay que sellarlo definitivamente. Si el pozo se puede habilitar como piezómetro, el Municipio deberá permitir a CARSUCRE realizar las obras necesarias para tal fin, y permitir el acceso al piezómetro para el monitoreo de niveles y calidad del agua. Si la medida consiste en sellar el pozo, el Municipio debe hacerlo teniendo en cuenta las recomendaciones técnicas de CARSUCRE.</p>
--	---

Artículo 16. Clasificación y régimen de usos de los componentes de la EEP.

1. Clasificación de los usos.

Con el fin de determinar el manejo y control de los usos del suelo en las distintas áreas que conforman la Estructura Ecológica Principal Municipal, estos se clasifican en principales, compatibles, condicionados y prohibidos así:

- a. **Uso Principal:** aquel cuyo desarrollo ofrece las mayores ventajas y eficiencia desde los puntos de vista ecológico, económico, social y urbanístico.
- b. **Usos compatibles:** aquellos que complementan adecuadamente al uso principal y que mejoran el potencial de la zona, la productividad y la seguridad ecológica.
- c. **Usos condicionados:** aquellos que, por ofrecer incompatibilidad con el uso principal y por presentar ciertos riesgos previsibles y controlables para la seguridad ecológica y/o urbanística del área, exigen para su desarrollo el



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

cumplimiento de ciertas condiciones específicas determinadas por la autoridad ambiental y/o el municipio.

d. Usos prohibidos: uso incompatible con el uso principal de una zona y con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente con graves riesgos de tipo ecológico y/o social. Son prohibidos los usos que no estén señalados como principales, compatibles o condicionados.

2. Régimen de usos. El régimen de usos para cada uno de los componentes de la Estructura Ecológica Principal del Municipio se consigna en el siguiente cuadro:

a. Régimen de usos para la Estructura Ecológica Principal en suelo rural

Componentes	Régimen de usos
Sistema Hídrico Subterráneo	<p>Uso Principal: Conservación y restauración de los recursos naturales.</p> <p>Uso Compatible: Turismo ecológico, recreación pasiva, investigación ambiental</p> <p>Uso Condicionado: Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Este uso deberá tener aprobación de la autoridad ambiental competente.</p> <p>Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura, (agua, electricidad, gas y comunicaciones, etc.), siempre que cuente con un Plan de Manejo Ambiental aprobado por CARSUCRE.</p> <p>Unidad Agrícola Familiar –UAF- con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno. El tamaño de la UAF no podrá ser inferior a 17 hectáreas. Esta vivienda solo está autorizada para hospedar, investigadores ambientales, o desarrollar viveros para programas de restauración y reforestación.</p> <p>Aprovechamiento forestal siempre y cuando se garantice el rendimiento normal del bosque mediante la aplicación de técnicas silvícolas que permitan la renovación y persistencia del recurso.</p>



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

<p>Sistema Hídrico Superficial</p>	<p>Uso Principal: Conservación y restauración de los recursos naturales.</p> <p>Uso Compatible: Turismo ecológico, recreación pasiva, investigación ambiental.</p> <p>Uso Condicionado: Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.</p> <p>Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura, (agua, electricidad, gas y comunicaciones, etc.), siempre que cuente con un</p>
	<p>Plan de Manejo Ambiental. Para los suelos categorizados como ER y EN (Resolución N° 0673 de 1999), el tamaño de la UAF no podrá ser inferior a 17 hectáreas.</p> <p>Infraestructura de apoyo para recreación pasiva, es decir, que no se permite la construcción de vivienda, ni temporal ni permanente, sin embargo se pueden instalar muelles, hornillas, parasoles y kioscos.</p>
<p>Sistema de sierras</p>	<p>Uso Principal: Conservación y restauración de los recursos naturales</p> <p>Uso Compatible: Turismo ecológico, recreación pasiva, investigación ambiental.</p> <p>Uso Condicionado: UAF con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno. Esta vivienda solo está autorizada para hospedar, investigadores ambientales, o desarrollar viveros para programas de restauración y reforestación</p> <p>Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.</p> <p>Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura (agua, electricidad, gas y comunicaciones etc.), siempre que cuente con un Plan de Manejo Ambiental</p> <p>Aprovechamiento forestal siempre y cuando se garantice el rendimiento normal del bosque mediante la aplicación de técnicas silvícolas que permitan la renovación y persistencia del recurso.</p>



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Sistema de llanuras y valles	<p>Uso Principal: Conservación y restauración de los recursos naturales</p> <p>Uso Compatible: Turismo ecológico, recreación pasiva, investigación ambiental.</p> <p>Uso Condicionado: UAF con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno. Esta vivienda solo está autorizada para hospedar, investigadores ambientales, o desarrollar viveros para programas de restauración y reforestación</p> <p>Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.</p> <p>Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura, (Agua, electricidad, gas y comunicaciones, etc.) , siempre que cuente con un Plan de Manejo Ambiental</p> <p>Aprovechamiento forestal siempre y cuando se garantice el rendimiento normal del bosque mediante la aplicación de técnicas silvícolas que permitan la renovación y persistencia del recurso.</p>
Bosque Seco tropical	<p>Uso Principal: Conservación y restauración de los recursos naturales.</p>
	<p>Uso Compatible: Turismo ecológico, recreación pasiva, investigación ambiental.</p> <p>Uso Condicionado: Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Este uso deberá tener aprobación de la autoridad ambiental competente</p> <p>Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura, (agua, electricidad, gas y comunicaciones etc.), siempre cuente con un Plan de Manejo Ambiental</p> <p>UAF con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno. Esta vivienda solo está autorizada para hospedar, investigadores ambientales, o desarrollar viveros para programas de restauración y reforestación</p> <p>Aprovechamiento forestal siempre y cuando se garantice el rendimiento normal del bosque mediante la aplicación de técnicas silvícolas que permitan la renovación y persistencia del recurso.</p>

Lac



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Anillo Paisajístico de Transición.	<p>El anillo paisajístico cumple una función amortiguadora que permite mitigar los impactos negativos que las acciones humanas puedan causar sobre el sistema de áreas protegidas colindantes con el área urbana.</p> <p>Tiene la finalidad de servir como espacio de diversidad paisajística y lugar de esparcimiento y educación ambiental por tanto el régimen de usos aplicable a este es:</p> <p>Uso Principal: Turismo ecológico, recreación pasiva y activa, investigación ambiental.</p> <p>Uso Compatible: Equipamientos culturales, recreativos y deportivos de escala zonal.</p> <p>Uso Condicionado: Equipamientos públicos de tipo cultural, recreativo y deportivo de escala regional. Requieren de un Plan de Manejo Ambiental.</p> <p>Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Este uso deberá tener aprobación de la autoridad ambiental competente</p> <p>Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura, (agua, electricidad, gas y comunicaciones, etc.), siempre que cuente con un Plan de Manejo Ambiental.</p> <p>Aprovechamiento forestal siempre y cuando se garantice el rendimiento normal del bosque mediante la aplicación de técnicas silvícolas que permitan la renovación y persistencia del recurso.</p>
------------------------------------	--

Parágrafo 1: Las zonas que hagan parte o hayan sido priorizadas de acuerdo a lo establecido en el Decreto 0953 de mayo de 2013, no podrán ser objeto de aplicación de UAF ni de otro tipo de actividades diferentes a las señaladas en el citado Decreto. En todo caso, para estos fines se aplicará lo establecido en el Decreto Nacional 3600 de 2007 y la resolución 0673 de 1999 o la que lo modifique.

b. Régimen de usos para la Estructura Ecológica Principal en suelo urbano y de expansión



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Componentes	Régimen de usos
Sistema hídrico	<p>Uso Principal: En el área urbana el sistema de rondas hídricas hace parte integral del sistema de espacio público y complementa los paseos urbanos de ronda. Por lo tanto la ronda hidráulica así como las franjas de terreno de propiedad pública contiguas a esta serán destinadas a estructurar el sistema de espacio público del municipio con énfasis en la movilidad peatonal y de bicicleta.</p> <p>Uso Condicionado: Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura, (agua, electricidad, gas y comunicaciones, etc.) Siempre que cuente con un Plan de Manejo Ambiental.</p> <p>Uso Prohibido: Se prohíbe expresamente en las zonas de ronda la movilización motorizada y/o con tracción animal.</p>
Parque Urbano del Norte	<p>Uso Principal: Recreación activa y pasiva.</p> <p>Uso Compatible: Centros de recepción, educación e información ambiental para los visitantes del parque; senderos ecológicos, peatonales y para bicicletas; dotacional de seguridad ligado a la defensa y control del parque; demás infraestructura asociada a los usos permitidos.</p> <p>Uso Condicionado: Equipamientos culturales, recreativos y deportivos de escala zonal y urbana siempre y cuando cuenten con un Plan de Manejo Ambiental</p> <p>Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.</p> <p>Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura, (agua, electricidad, gas y comunicaciones, etc.) siempre cuente con un Plan de Manejo Ambiental</p> <p>Uso Prohibido: Vivienda, comercio, agropecuarios, agroindustriales, industriales, minería.</p>

Parágrafo 2: En general la implantación de cualquier actividad en la Estructura Ecológica Principal deberá acoger la normatividad ambiental vigente obteniendo o legalizando los permisos y/o licencias requeridas para su operación, de acuerdo con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental. De igual forma, cuando sea del caso, deberán presentar planes de manejo ambiental que garanticen acciones



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

concretas para mitigar los impactos negativos que su actividad pueda generar en el paisaje y el ecosistema.

Parágrafo 3. La Recreación Activa es el conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y al ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas, que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público. Como infraestructura de apoyo se contempla la construcción de caminos y ciclo vías, e infraestructura específica para deportes.

La Recreación Pasiva es el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental, tales como miradores paisajísticos, observatorios de avifauna y mobiliario propio de las actividades contemplativas. Como infraestructura de apoyo se contempla en estos espacio la construcción de caminos y ciclo vías, y la instalación de estructuras no permanentes como Hornillas y parasoles.

Artículo 17. Áreas de armonización y régimen de usos

En las zonas que conforman el soporte ambiental del Municipio se reconoce la existencia de vivienda campesina y usos agropecuarios que deberán consolidarse como zonas de armonización que convivan con el suelo protegido sin generar impactos negativos en su entorno. Para las áreas de armonización se establecen tres categorías:

1. Sectores con desarrollos de vivienda y usos agropecuarios
2. Corredores de integración regional y municipal



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

<p>3. Corredores de servicios rurales. El Régimen de uso para las áreas de armonización es el siguiente: Sectores con desarrollos de vivienda y usos agropecuarios</p>	<p>Uso principal: UAF con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.</p> <p>Actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras cumpliendo con todas las condiciones técnicas que aseguren una producción sostenible.</p> <p>Uso compatible: Equipamiento colectivos de escala zonal</p> <p>Comercio y servicios de escala zonal</p> <p>Servicios Turísticos y Recreativos de escala zonal</p> <p>Industria Artesanal</p> <p>Usos condicionados: Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.</p>
	<p>Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura, (agua, electricidad, gas y comunicaciones, etc.), siempre que cuente con un Plan de Manejo Ambiental.</p> <p>Actividades eco turísticas, etno turísticas, agro turísticas, acua turísticas, en desarrollos de baja ocupación y baja densidad, que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno.</p> <p>Usos prohibidos: Industria, agroindustria, minería.</p>
<p>Corredores de integración regional</p>	<p>Uso principal: UAF con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.</p> <p>Vivienda campestre en parcelación o condominio con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.</p> <p>Uso compatible: Equipamiento colectivos de escala zonal y regional</p> <p>Comercio y servicios de escala zonal y regional</p>

Lanc



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

	<p>Servicios Turísticos y Recreativos de escala zonal y regional</p> <p>Industria Artesanal</p> <p>Actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras cumpliendo con todas las condiciones técnicas que aseguren una producción sostenible</p> <p>Usos condicionados: Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.</p> <p>Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura, (agua, electricidad, gas y comunicaciones, etc.) siempre cuente con un Plan de Manejo Ambiental</p> <p>Actividades eco turísticas, etno turísticas, agro turísticas, acua turísticas, en desarrollos de baja ocupación y baja densidad, que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno.</p> <p>Usos prohibidos Minería, agroindustria, industria.</p>
Corredores de servicios rurales	<p>Uso principal: UAF con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.</p> <p>Vivienda campestre en parcelación o condominio con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.</p>

Blanco



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

<p>Uso compatible: Equipamiento colectivos de escala zonal</p> <p>Comercio y servicios de escala zonal</p> <p>Servicios Turísticos y Recreativos de escala zonal</p> <p>Industria Artesanal</p> <p>Actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras cumpliendo con todas las condiciones técnicas que aseguren una producción sostenible</p> <p>Usos condicionados: Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.</p> <p>Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura, (agua, electricidad, gas y comunicaciones, etc.) siempre cuente con un Plan de Manejo Ambiental</p> <p>Actividades eco turísticas, etno turísticas, agro turísticas, acua turísticas, en desarrollos de baja ocupación y baja densidad, que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno.</p> <p>Usos prohibidos: Industria, agroindustria, minería</p>
--

Parágrafo único. La implantación de cualquier actividad en las áreas de armonización de la Estructura Ecológica Principal deberá acoger la normatividad ambiental vigente, obteniendo o legalizando los permisos o licencias requeridas para su operación, de acuerdo con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental. De igual forma se deberán presentar planes de manejo ambiental que garanticen acciones concretas para mitigar los impactos negativos que la actividad pueda generar en el paisaje y el ecosistema.

Artículo 18. Usos existentes en suelo clasificado dentro de la Estructura Ecológica Principal.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Los usos o actividades existentes que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo y que no cumplan con la clasificación y condiciones específicas para su funcionamiento se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, o por traslado a otro sector que admita la actividad.

En estos casos la Administración Municipal comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe proceder a reubicar la actividad en una zona apropiada y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Acuerdo, fijando el plazo respectivo para su traslado.

La Administración Municipal reglamentará procedimientos y protocolos específicos para el traslado de estas actividades incorporando conceptos ambientales, urbanísticos, de salubridad y de riesgo, así como la definición de plazos para su traslado.

Parágrafo 1. Para los casos de que trata este artículo solo se permitirá obras de mantenimiento, seguridad, higiene, o control a la contaminación ambiental o impacto generado, que hagan tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.

Parágrafo 2. Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Acuerdo, para una zona determinada, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar usos iguales o similares en dicha zona.

Parágrafo 3. Para todas las áreas identificadas como componentes de la estructura ecológica principal y como áreas de armonización se prohíbe:

1. La producción de especies animales que técnica y científicamente estén catalogadas como invasoras, para lo cual previamente se deberá establecer consulta previa con las entidades ambientales en los ámbitos nacional, regional y local.
2. La producción de especies animales que puedan ser portadoras de otras especies que técnica y científicamente estén catalogadas como invasoras o transmisoras de enfermedades, para lo cual previamente se deberá establecer



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

consulta previa con las entidades ambientales en los ámbitos nacional, regional y local.

3. La producción de especies animales que hayan sido manipuladas genéticamente y que puedan causar detrimento tanto en la salud humana como a otros seres vivos.

4. La producción de especies vegetales que hayan sido manipuladas genéticamente y que puedan atentar contra la salud humana, animal como a otros seres vivos.

5. La producción de especies vegetales de variedades modificadas genéticamente o transgénicos que puedan atentar contra la producción alimentaria.

6. Las quemas independientemente de su categorización, así como cualquier otra técnica que atente contra la actividad orgánica del suelo.

Artículo 19. Normas de edificabilidad para las áreas de armonización.

Las normas de edificabilidad para las áreas de armonización son las siguientes:

Uso	Condiciones generales de edificabilidad		Altura máxima
1. Sectores con desarrollo de vivienda y usos agropecuarios			
Vivienda campesina UAF	1 vivienda por UAF		2 pisos
Usos compatibles condicionados y	I.O. 0.50	I.C. 1	2 pisos
2. Corredor de integración regional			
Vivienda campesina UAF	1 vivienda por UAF		2 pisos
Vivienda en parcelación o condominio	10 vivienda por hectárea		2 pisos
Usos compatibles condicionados y	I.O. 0.50	I.C. 1	2 pisos
3. Corredor de integración rural:			
Vivienda campesina UAF	1 vivienda por UAF		2 pisos



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Vivienda en parcelación o condominio	4 vivienda por hectárea		2 pisos
Edificaciones para usos distintos a la vivienda permitidos en el sector	I.O. 0.50	I.C. 1	2 pisos

Se establecen como dimensiones mínimas y máximas para la unidad agrícola familiar - UAF las siguientes:

UAF	Área en hectáreas
Unidad mínima	1
Unidad máxima	20

La unidad mínima y máxima para el desarrollo de conjuntos de vivienda campestre en parcelación o condominio será la siguiente:

Unidad de desarrollo para vivienda campestre en parcelación o condominio	Área en hectáreas
Unidad mínima	1
Unidad máxima	20

Parágrafo 3. Se entiende por edificaciones para usos distintos a la vivienda las construcciones destinadas a albergar usos dotacionales, de comercio y servicios, turísticos, industriales o aquellos que sirven de apoyo para el desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias, forestales, pesqueras, agroindustriales, eco turísticas, etno turísticas, agro turísticas, acua turísticas, y de minería que se permitan en los distintos sectores que determina este acuerdo.

Parágrafo 4. La altura máxima permitida será de dos pisos, salvo las chimeneas, las cuales tendrán la altura de diseño exigida para el control de las emisiones, de acuerdo con el respectivo uso y su plan de manejo ambiental.

SUBTÍTULO 5. Gestión de amenazas y riesgos naturales.

CAPÍTULO 1.

Luca



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Amenazas y riesgo en suelo rural.

Artículo 20. Determinación de amenazas por erosión

1. **Amenaza media:** Corresponde básicamente a los terrenos que hoy conforman el sistema de sierras del Municipio. Que debido a la falta de cobertura y el régimen climático, presenta fenómenos de incipiente erosión.

Artículo 21. Determinación de amenazas por remoción en masa

1. **Amenaza alta:** Afecta las áreas aledañas a las vías actual y antigua hacia Tolú, especialmente el sector de Sierra Flor.

Artículo 22. Estrategias para el manejo de zonas de amenazas y riesgo en suelo rural.

Las zonas identificadas con niveles de riesgo alto, medio y bajo en suelo rural se encuentran localizadas dentro de sistema orográfico del municipio, parte integral de la estructura ecológica principal del municipio. Por tanto aplican para estos terrenos el régimen de usos del suelo, los programas y proyectos que se determinen para la recuperación y conservación de este subsistema conforme lo señalado por el presente acuerdo.

Sin perjuicio de lo anterior se establecen las siguientes medidas mínimas para el manejo de las zonas en mención:

1. En las zonas de ladera con acumulación de aguas de escorrentía deben realizarse obras de drenaje para evitar que esta acumulación de aguas ocasione deslizamientos.
2. Para la construcción de lagos o embalses en áreas rurales, se debe realizar un estudio de suelos que permita conocer la capacidad portante y las recomendaciones constructivas para evitar deslizamientos por filtraciones o sobrecargas.
3. La Administración Municipal en cabeza de la Oficina de Gestión de Riesgo deberá realizar un control permanente de los terrenos señalados como de alta

Cual



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

susceptibilidad, con el objeto de prevenir una degradación mayor e indicar la necesidad de estudios específicos para la mitigación (contención) de la amenaza.

4. En el programa para la mitigación del riesgo a deslizamientos, incluido en el plan de mitigación del riesgo del municipio, se deben desarrollar las medidas estructurales y no estructurales, además de los proyectos y acciones que incluyen actividades de protección contra surcos, cárcavas de erosión, deslizamientos, protección mediante cobertura vegetal y contenciones de tipo estructural (las obras de tipo estructural pueden estar encaminadas a disminuir la altura y/o la pendiente de los taludes, mediante terráneos, bermas, combinación de taludes o muros de contención bien sean de gravedad o cantiléver).

5. El municipio de Sincelejo presenta zonas con degradación por erosión entre moderada y severa, con una extensión de 16.740 Has (60% del territorio), las cuales se representan en el mapa de susceptibilidad por desertificación y desabastecimiento de agua, que hace parte de los diagnósticos del estudio de gestión del riesgo anexo al presente Acuerdo.

Parágrafo 1. Las áreas sujetas a amenazas y riesgos naturales en suelo rural se zonifican en el plano No 6 "Amenazas en el Municipio", que hace parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 2. En el marco de la formulación de las UPR, se deberán precisar las áreas sujetas a amenazas y riesgos naturales.

Artículo (23). Inventario de inmuebles en alto riesgo. El municipio en el corto plazo deberá realizar el estudio de inventario y priorización de viviendas urbanas en alto riesgo que ameriten ser reubicadas en los barrios El Sinaí y sectores señalados en el documento Plan de gestión de amenazas y riesgo, que hace parte integral del POT de segunda generación, utilizando para tal fin la metodología establecida en el Decreto ley 1807 de septiembre de 2014, recientemente creada por Ministerio de medio Ambiente y desarrollo sostenible, MAVDS, que hace parte integral del POT de segunda generación Sincelejo

CAPÍTULO 2. Amenazas y riesgo en suelo urbano y de expansión.

Artículo 24. Determinación de áreas con amenaza por deslizamiento.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

1. **Áreas con amenaza baja.** El 87,5% del suelo urbano y de expansión del Municipio de Sincelejo presenta zonas con amenaza baja a deslizamientos, lo cual se debe principalmente a la interacción de pendientes bajas a ligeramente inclinadas (0-15%) sobre laderas estructurales generadas por el plegamiento de las rocas neógenas y el desarrollo del sinclinal de Sincelejo en áreas con comportamiento geotécnico bueno dominado por la presencia de arenas en el subsuelo, que presentan buena capacidad portante, baja plasticidad y moderada humedad.

2. **Áreas con amenaza media.** La amenaza media en suelo urbano y de expansión se presenta en tres sectores:

a. **Sector de Cristo Viene.** Corresponde a extensos sectores inclinados, con relieve colinado, fuertemente afectado por disección, procesos de erosión y escurrimiento concentrado, con coberturas predominantes de arbustal abierto esclerófilo, pastos arbolados y herbazales abiertos, sobre litologías predominantemente arenosas con aceptable comportamiento geotécnico, pero con alta susceptibilidad a procesos morfodinámicos.

b. **Sector de El Poblado.** Se localiza al sur oriente de Sincelejo, en la margen derecha del arroyo El Pintao. Es un asentamiento urbano subnormal, sobre laderas muy susceptibles a erosión por carencia de obras de manejo de agua de esorrentía. Estos taludes presentan las alturas críticas de estabilidad de acuerdo a los análisis geotécnicos presentados. Es necesario adelantar un inventario detallado de cada uno de ellos para establecer las obras de mitigación que se requieran para disminuir su grado de vulnerabilidad. La zona de amenaza media de El Poblado presenta una extensión de 26,71ha y representa el 0,51% del área.

c. **Sector El Jordán, Bolívar, Sinai e Independencia.** Estos barrios están localizados sobre divisorias de agua, estrechas, laderas con pendientes altas y alturas importantes que requieren un manejo especial de aguas lluvias y residuales así como el establecimiento de programas enfocados a regularización estructural de las viviendas existentes.

3. **Áreas con Amenaza alta.** Se localizan principalmente en sectores asociados con geformas estructurales - denudacionales con diversos grados de pendiente,



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

principalmente en áreas colinadas puntualmente afectadas por procesos morfodinámicos recientes identificados en campo y áreas con severos procesos erosivos que corresponden a tierras desnudas y degradadas. En estos sectores pueden desarrollarse deslizamientos de magnitud considerable que pueden afectar las viviendas cercanas además de la infraestructura vial y las líneas de servicios públicos.

- a. Sector noroccidente de Sincelejo:** La Pollita, Villa Juana, Villa Paz, Campo Alegre y Cristo Viene. En el sector que incluye áreas aledañas a los barrios Villa Juana, Campo Alegre y Cristo Viene, corresponde a franjas con dirección noreste, caracterizadas por presentar una morfología colinada desarrollada por la denudación sobre lomos estructurales con litología predominantemente arenosa. Se observa erosión superficial por las laderas, ya que las coberturas predominantes corresponden a herbazal abierto, pastos arbolados, arbustal abierto esclerófilo y sectores con tierras desnudas y degradadas.

En el barrio La Pollita se observan viviendas de autoconstrucción en barro y madera, en ladrillo sin refuerzo estructural, localizadas a media ladera sobre la margen izquierda del arroyo La Pollita. Estas viviendas se encuentran amenazadas por arboles de gran porte en el talud, localizados arriba de las viviendas.

En el barrio Villa Paz, se encuentra un área afectada por un deslizamiento, que fue declarado y adoptado por el Consejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres, como zona de alto riesgo de deslizamiento.

Los factores que favorecen el desarrollo de la amenaza a deslizamientos están asociados con la carencia de sistemas de manejo de agua para el control de erosión. También se aprecia el desarrollo de urbanizaciones ilegales que incrementan los niveles de amenaza para el sector.

Artículo 25. Determinación de zonas de amenaza por inundación debido a ocupación de cuencas.

- 1. Amenaza baja.** Corresponde a aquellas áreas que pueden llegar a presentar inundación debido a la ubicación de asentamientos humanos en las riberas de los cauces o dentro de los cuerpos de agua en las zonas altas o medias de la ciudad.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

a. **Sector Todopoderoso y la Pollita.** Esta zona comprende la cabecera del arroyo el Paso, en donde los asentamientos se han dispuesto sobre el cauce mismo. Dada su localización de alta pendiente, la amenaza de inundación es baja.

2. **Amenaza media.** Corresponde a aquellas áreas en las cuales se presentan inundaciones debido a la ubicación de asentamientos humanos en cercanías a los cauces. Sin embargo por condiciones específicas de cada sector, los eventos de inundaciones son menos frecuentes que en las zonas de amenaza alta.

a. **Sector el Poblado.** Por sus condiciones topográficas, el sector está en una zona más alta que el sector denominado Sector (Uribe, Villamady I y II, Puerto Arturo, Normandía y Nueva Esperanza), por tanto lo que es menos vulnerable a las inundaciones.

b. **Sector San Miguel.** Se localiza en la zona de inundación del arroyo Colomuto y sus afluentes cercanos.

2. **Amenaza alta.** Corresponde a aquellos sectores del casco urbano en los cuales se presentan inundaciones recurrentes debido a la localización de las viviendas en las zonas de los bajos inundables o llanuras de inundación y/o confluencia de arroyos o cuerpos de agua.

a. **Sector 20 de junio.** Corresponde a varios sectores inundables sobre el Arroyo Rosales.

b. **Sector la Palma, entre los barrios los Bloques y el Prado.** Corresponde al área sin construir del arroyo el Paso que pasa por el barrio la Petaca y los Cuatro Vientos, y desemboca en la calle principal del barrio la Palma.

c. **Sector la Candelaria.** Se localiza sobre los valles de inundación del arroyo el Cortijo y el arroyo el Pintao.

d. **Sector Uribe Uribe, Villa Mady I y II, Puerto Arturo, Normandía y Nueva Esperanza.** Representa la zona de mayor amenaza dentro del casco urbano por encontrarse en el área de confluencia de todos los afluentes del arroyo el Caimán.

e. **Sector La Selva.** Corresponde al área localizada sobre el arroyo El Pintao entre los barrios la Selva y 6 de febrero.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo 26. Determinación de zonas de amenaza por inundación debido al uso deficiente de las infraestructuras.

1. Amenaza baja. Corresponde a las áreas en las cuales se pueden presentar inundaciones debido a la disposición permanente de basuras y/o escombros que reducen la capacidad de transporte de los cauces naturales o artificiales.

a. Sector arroyo el Pintao. En los barrios Pioneros, Urbanización Tacaloe y parte de 6 de febrero. Aguas abajo de este punto se localizó un segundo sector en el barrio La Florida.

2. Amenaza media. Corresponde a zonas en las cuales se evidenciaron obras que no permiten el correcto drenaje de las aguas a los cauces naturales o artificiales existentes.

a. Arroyo La Narcisa. Sobre este arroyo que nace en la parte posterior de la finca Betel y atraviesa los barrios de la Narcisa y las Mercedes, la amenaza se ve reducida por la distancia a la que se encuentran las viviendas del eje del arroyo, en algunos casos mayores a 10 metros.

b. Arroyo Pintao - Troncal de Occidente. La amenaza se genera por la falta de capacidad del box que cruza la troncal, lo que provoca represamiento en el puente cercano a la Institución Simón Araujo.

c. Sector Arroyo La Narcisa- Troncal. La amenaza se genera por el puente localizado sobre el arroyo, lo cual produce represamiento de las aguas del arroyo.

d. Sector el Cortijo. La amenaza se genera por la falta de capacidad de los puentes ubicados aguas arriba de la entrega del arroyo el Cortijo al Arroyo el Pintao a la altura del barrio la Candelaria.

Artículo 27. Determinación de zonas de riesgos por deslizamientos e inundación

1. Áreas con Riesgo Medio. Corresponde a aquellas áreas en las cuales se presentan inundaciones debido a la ubicación de asentamientos humanos en cercanías a las zonas de inundación de los cauces. La situación se presenta en



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

el arroyo Pintao parte media, en el barrio La Candelaria, Calle Canal Barrio Las Palmas, Sector las Terrazas, Arroyo las Américas. En estas áreas se incluyen sectores del arroyo Pintao y la Narcisa en la intersección con la Troncal de Occidente, parte media y arroyo la Narcisa sector Santa Marta y Villa Mady. Estos sectores presentan niveles de amenaza alta a media en zonas con vulnerabilidad media.

Los sectores con riesgo medio a deslizamientos son aquellos aledaños al barrio Cristo Viene, sector de El Poblado en la margen derecha del arroyo El Pintao; Sector El Jordán, Bolívar, Sinai e Independencia. Estos barrios están localizados sobre divisorias estrechas de agua, laderas con pendientes altas y alturas importantes. Las viviendas son en madera, barro y ladrillos (sin amarres estructurales) y para conformar los suelos de base de las mismas se realizaron rellenos contenidos con llantas.

Las laderas en estos sectores presentan alturas críticas de estabilidad. Por ello se requiere disminuir las condiciones que favorecen el desarrollo de la amenaza como es el manejo de aguas lluvias y residuales domésticas, así como el mejoramiento de las características de las viviendas.

2. Áreas con Riesgo Alto. Son los sectores con Amenaza Alta a Inundación y Vulnerabilidad Alta. Comprende los sectores de los barrios Uribe Uribe, Villa Mady, Puerto Arturo, Bella Vista y Divino Salvador en los cuales se presentan inundaciones recurrentes debido a la localización de las viviendas en las zonas de los bajos inundables o llanuras de inundación y/o confluencia de arroyos o cuerpos de agua.

Las áreas con riesgo alto a deslizamiento corresponden al sector aledaño a los barrios Villa Juana, Campo Alegre, La Pollita y Cristo Viene y el área con deslizamiento del Barrio Villa Paz, en los cuales se observa erosión superficial por las laderas, sobre tierras desnudas y degradadas. También a las áreas del barrio La Pollita con viviendas de autoconstrucción en barro y madera, en ladrillo sin refuerzo estructural, localizadas a media ladera sobre la margen izquierda del arroyo La Pollita.

3. Áreas de Riesgo Mitigable. Las áreas con riesgo medio y alto descritas en los numerales 1 y 2 del presente artículo, corresponden a zonas con riesgo



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

mitigable, que se puede disminuir aplicando medidas estructurales y no estructurales, las cuales se describen en el Plan de Mitigación del Riesgo.

En el suelo urbano y de expansión del municipio de Sincelejo no se presentan Áreas con Riesgo no Mitigable.

Artículo 28. Estrategias para el manejo de zonas de amenazas y riesgo en suelo urbano y de expansión.

1. Áreas en Riesgo Alto y Medio por Deslizamiento.

a. En las zonas de riesgo medio por deslizamiento se debe hacer vigilancia permanente del estado de la zona y en caso de observarse procesos de mal drenaje o agrietamiento del suelo, realizar prácticas de canalización de aguas y sellamientos de las grietas.

b. En los predios sin urbanizar que se encuentren en zonas de riesgo alto no se debe realizar construcción de vivienda y estos predios se deben integrar al plan de espacio público.

c. Los predios ya construidos en zonas de riesgo alto deben ser objeto de estudio en cuanto a su reubicación o implementación de obras de protección.

2. Áreas en Riesgo Alto por Inundación.

a. Los predios sin urbanizar que se encuentran en zona de riesgo alto por inundación no podrán ser construidos y entrarán a formar parte del uso de suelo para los planes de espacio público.

3. Áreas en Riesgo Medio y Bajo por Inundación.

a. Los predios sin urbanizar que vayan a ser construidos en estas áreas, deben respetar la franja protectora de las quebradas y realizar un estudio detallado de la vulnerabilidad del predio frente a la amenaza de inundación.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Parágrafo 1. Las áreas sujetas a amenazas y riesgos naturales en suelo urbano y de expansión, se zonifican en los planos No 7 "Amenazas en suelo urbano y de expansión" y No 8 "Riesgo en el suelo urbano y de expansión", que hacen parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 2. Las determinaciones para la mitigación del riesgo en el municipio de Sincelejo se encuentran consignadas en el "Anexo No 05: Plan de Mitigación de Riesgos" que Hace parte integral del presente Acuerdo.

SUBTITULO 6 Patrimonio cultural del municipio.

Artículo 29. Definición de Patrimonio Cultural.

El patrimonio cultural del Municipio está constituido por las áreas urbanas, los bienes y valores culturales que poseen un especial interés histórico, artístico, arquitectónico, urbano, arqueológico, testimonial y documental, además de las manifestaciones musicales, literarias y escénicas y las representaciones de la cultura popular.

Artículo 30. Declaratoria de patrimonio cultural

El artículo 61 del Acuerdo 007 de 2000, quedará así:

Declaratoria del Centro Histórico como Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional. El patrimonio construido está conformado por los Bienes de Interés Cultural tales como sectores, inmuebles, elementos del espacio público, caminos históricos y bienes arqueológicos, que poseen un interés histórico, artístico, arquitectónico o urbanístico.

Conforme al modelo de ordenamiento, el Centro Histórico se concibe como el espacio urbano de mayor significancia por concentrar el conjunto más importante de espacios urbanos, plazas, jardines, calles y edificaciones históricas de alto valor patrimonial y por concentrar las funciones institucionales, comerciales y de servicios.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Por ello, el Municipio en cabeza de la Secretaria de Planeación adelantará las gestiones pertinentes ante el Ministerio de Cultura para la declaratoria del Centro Histórico del Municipio como Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional.

Artículo 31. Formulación del Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Sincelejo.

La Administración Municipal gestionará ante el Ministerio de Cultura los recursos y el apoyo técnico para la formulación y adopción del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Sincelejo, a partir del inventario descrito a continuación, el cual da soporte técnico a los valores históricos, simbólicos y estéticos del conjunto patrimonial del centro de la ciudad.

Parágrafo 1. Los criterios y procedimientos para dicha gestión son aquellos establecidos por Ley 1185 de 2008 Por la cual se modifica y adiciona la Ley 397 de 1997 –Ley General de Cultura- y el Decreto 763 de 2009 Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 814 de 2003 y 397 de 1997 modificada por medio de la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material.

Parágrafo 2. La delimitación del área afectada y su correspondiente área de influencia se señalan de manera preliminar en el plano No 23 “Áreas de tratamiento en suelo urbano y de expansión”.

Artículo 32. Elaboración del inventario del patrimonio cultural inmaterial del Municipio.

En concordancia con la visión del territorio y la ciudad como el producto de las prácticas, usos, hábitos y creencias que los habitantes han construido históricamente, el Municipio de Sincelejo emprenderá las acciones necesarias para llevar a cabo el inventario del patrimonio cultural inmaterial.

Parágrafo único. Los criterios básicos para desarrollar el inventario del Patrimonio Cultural Inmaterial del Municipio son la dimensión cultural y del patrimonio en el ordenamiento y el componente étnico.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Dicha Secretaría adelantará además las acciones pertinentes para la formulación y adopción del Plan Espacial de Manejo y Protección –PEMP- del Centro Histórico, cuya delimitación del área afectada y su correspondiente área de influencia se señalan de manera preliminar en el plano No 23 "Áreas de tratamiento en suelo urbano y de expansión".

Artículo 33. Identificación de los inmuebles de conservación. Los inmuebles que deben ser objeto de conservación por sus altos valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, artísticos y culturales son los siguientes:

1. Inmuebles Catalogados como de Conservación por el Acuerdo 007 de 2000 (Artículo 61)

ARQUITECTURA MODERNA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA: Calle 23 No. 21-01, Referencia Catastro No 01-01-0212-0015-000, de propiedad Emilse Gómez Acosta, Calle 20 No 22-14, Referencia Catastral No 01-01-0183-0001-000, de propiedad de Josefina Rosa, Almacenes Ley Carrera 18 entre calle 20 y Calle 21 edificación de más de dos pisos, Sanco Cafetero edificación de más de 2 pisos, ubicado Calle 23 No 20 12 Referencia Catastral No 01-01-0234-0001-000 de propiedad de Cesar Cumplida Oviedo, Banco de La república. Calle 23 No 18-38 Referencia Catastral No 01-02-0234-0002-000. Antiguo Banco Comercial Antioqueño Calle 23 con Carrera, 18 esquina Referencia Catastral No 01-02-0233-0802-000 de propiedad de Cira Vergara Romero, Banco Granahorrar Carrera 18 No 22-05 Referencia Catastral No 01-02-0233-0901-000, de propiedad de Ángela Perna Jalil, Calle 22 No 16-08 Referencia Catastral No 01-02-0231-0001-000 de propiedad de Ismael Quintero Caraballo, Carrera 16 No 22-14, Referencia Catastral No 01-02-0230-0008-000 de propiedad Dalia Hernández Vergara, Calle 23 No 16-50, referencia catastral No 01-02-0236-0004-000 de propiedad de Carmen Ramírez Támara, Carrera 20 No 21-63 Referencia Catastral No 01-01-0208-0010-000 de propiedad de la familia Benito Rebollo, carrera 20 No 22-54 Referencia catastral No 01-01-0210-0005-000 de propiedad del señor Ciro Quintero Mario Arturo Calle 23 No 17-24 Referencia Catastral N* 01-02-0235-0001-000 de propiedad del señor Álvaro Romero García, calle 20 No 24-13 Referencia Catastral 01-01-0185-0017-000 de propiedad de! Fondo Rotatorio Departamental, carrera 16 No No 16-02, Referencia Catastral No 01-02-0208—0001-000 de propiedad de Arturo Cumplido Sierra, Calle 17 No 16B-56 Referencia Catastral No 01-01-0154-0004-000 de propiedad de Carlos Duque Arrazola, Carrera 17 No 17-75 Referencia catastral 01-02-0200-000S-000 de propiedad de Humberto Arrazola Merlano. Carrera 17 No 17-86 Referencia catastral 01-02-0210-0007-000 de propiedad de María Granados Fernández, Carrera 17 No 23-43 Referencia Catastral 01-02-0236-0007-000, Carrera 17 No 23-38 Referencia Catastral No 01-02-0138-0003-000 de



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

propiedad de Misael Colon Ordoñez, carrera 20 N° 21-85 referencia catastra N° carrera 19 N° 27-34 calle real, con referencia catastral 01-02-0304-0009-000 de propiedad de Ileana Martínez Herazo, carrera 20 N° 14-94 referencia catastral 01-01-0149-0007-000 de familia Payares Villegas, carrera 20N° 14-64 referencia catastral N° 01-01-0149-0006-000 de propiedad de Gloria Villalba García, carrera 20 N° 14-42 referencia catastral Nª 01-01-0149-0005-000.de propiedad de María Silvia Villegas.

Arquitectura Moderna: Gobernación de Sucre, Centro Cultural (Teatro y Biblioteca Municipales), Plaza de Toros de Toros.

Arquitectura Vernácula: Carrera 17 N°15-10 Referencia Catastral N°01-02-0206-0011-000.depropiedad de familia Veles Paternina, Carrera 17 N°15-138 Referencia catastral N° 01-02-0207-0013-000, de propiedad de baña Pérez Paternina, Calle 20 N° 23-08 referencia Catastral N° 01-01-0195-0001-000, de propiedad de Rosado Verde! Barrios, Camera 10 N° 27-34 Referencia Catastral N° 01-02-0304-0000-000, de propiedad de la familia Martínez Montes.

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

2. Nuevos inmuebles a incluir en el PEMP, conforme a estudios puntuales de la Secretaria de Planeación Municipal.

N°	Nombre	Dirección	C. Catastral
1	Edificio Antiguo Palacio Municipal Sincelejo	Calle 22 N° 22 -25	01-01-0211-0001-000
2	Edificio Hernández Vergara	Calle 20 N° 17-35	
3	Edificio Manuel Campo - Colegio Sabanas	Carrera 17 N° 16-70	01-02-0211-0005-000
4	Edificio Zuluaga	Carrera 19 N° 23-13	01-01-0235-0001-000
5	Casa Guerra Tulena	Calle 21 N° 17-70	
6	Casa Raad	Carrera 19 N° 21-64	01-02-02200006000
7	Casa Grande	Carrera 17 N° 20-01	01-02-216-001
8	Casa Vélez	Calle 21 N° 18-56	01-02-0220-0003



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

9	Edificio Quinta Porra	Carrera 18 N° 21-68	10202200010000
10	Hotel Victoria	Carrera 20 N° 20-51	01-01-0192-0005-000
11	Palacio de la Pantaleta (Edificio del almacén la Pantaleta)	Carrera 21 N° 19-12	01-02-209-001
12	Edificio Feriz Aliure	Carrera 19 N° 25-30	10202960006000
13	Zuluaga y Compañía Limitada	Carrera 19 N° 23-58	010202-3400-8000-001-001
14	Edificio Luciano Barbosa Montes - Salma Jatib Montes	Carrera 18 N° 20-06	10202180002000
15	Edificio Gómez Hernández	Carrera 18 N° 23-17	
16	Casa Chadid	Calle 22 N° 18 - 29	01-02-0220-0009-000
17	Edificio Casa Tulena - Fukk Body	Carrera 19 N° 25-39	01-01-0237-0011-00
18	Edificio Zucardy	Calle 20 N° 19 - 35	1010190000800
19	Edificio Urzola Reston	Carrera 19 N° 21-53	10102090006000
20	Edificio Mauricio De Jesús Gómez Botero 2	Calle 21 N° 19-36	102190001000
21	Edificio Gómez Gutiérrez	Calle 21 N° 20-48	10202180016000
22	Edificio Inversiones Vallejo Y Cia. Ltda. - Cecom	Carrera 18 N° 20-16	101011800003000
23	Edificios Almacenes Éxitos	Calle 21 N° 18-38	01-02-0220-0002-000
24	Edificio Inversiones Rio Branco Limitada	Carrera 18 N° 21-52	01-02-0221-006
25	Edificio Inversiones Vallejo	Calle 22 N° 17-51	10202210008000
26	Edificio César Arturo Cumplido Oviedo	Calle 22 N° 17-62	01-020-232-0004-000
27	Edificio Antonio Fadul	Carrera 18 N° 21-69	1020200010000
28	Edificio Miguel Ángel Molina De Arco	Carrera 19 N° 22-15	101020100001000
29	Casa María Estar Guerra Chadid	Calle 22 N° 17 - 12	01-020-232-0001-000



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

30	Casa Flia. Quessep Esguerra	Carrera 18 N° 22-38	102023230005000
31	Muebles Pereira	Calle 23 N° 17-39	01-02-0232-0006-000
32	Edificio Ganadería La Candelaria Salgado	Calle 20 N° 20-63	01-01-0189-0005-000
33	Edificio Turbay	Calle 22 N° 18-82	10202330004000
34	Edificio Inversiones Tati Solano Y Otros	Calle 22 N° 18-46	01-02-233-004
35	Hospital San Francisco Se Asis	Carrera 22 N° 19-57	01-01-0187-0001-000
36	Edificio Arnol González	Calle 20 N° 21-08	10101930001000
37	Edificio Lucy Hernández Patrón - Clínica De La Sabana	Carrera 19 N° 27-12	01-02-0304-0008-000
38	Edificio Rubiela Montes Hernández	Calle 22 N° 18-32	10202330002000
39	Casa Lucia Capella Urzola	Carrera 17 N° 16 A - 70	10202140011000
40	Edificio Alfredo Enrique Quessep Maraby / Hotel Majestic	Calle 22 N° 20 - 43	10102080007000
41	Edificio Asociación De Apuestas Permanentes	Calle 24 N° 18-42	1020296003000
42	Edificio Germán Ramón Escaf Jaraba Y Otros	Carrera 19 N° 22-27	10102100008000
43	Edificio Leasing Bancolombia Sa Y Compañía	Carrera 20 N° 19-59	10101890008000
44	Edificio Malby Marcela Romar Martínez	Calle 22 N° 18-59	1020200008902
45	Casa Juana Olga Pérez Paternina	Carrera 17 N° 15-119	10202070013000
46	Casa María Julia De Socorro Garzón Cepeda	Carrera 19 N° 19-36	10202170003000
47	Casa María Mercedes Echeverry Álvarez	Carrera 19 N° 18-05	10101550001000
48	Edificio Ana Josefa Monterrosa Duran	Calle 21 N° 21-11	10101930010000
49	Edificio Eduardo Arrazola Madrid	Carrera 19 N° 18-72	10202160007000



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

50	Edificio Fondo Ganadero De Sucre Y Otros-Coliseo De Ferias - Plaza De Toros	Calle 28 N° 25 A -157	10108910004000
51	Edificio Institución Educativa José Ignacio López - Municipio De Sincelejo	Carrera 19 N° 18-35	10101550007000
52	Edificio Manuel Francisco Palencia Gale	Calle 22 N° 21-18	10102120002000
53	Edificio María Luisa Granados Fernández	Carrera 19 N° 18-73	10101560005000
54	Edificio Mary Rebeca Palencia Hernández	Calle 20 N° 21-67	101880004000
55	Edificio Pedro Emilio Zuluaga Salazar	Calle 21 N° 20-66	10102080101000
56	Arquidiócesis De Cartagena - Catedral San Francisco De Asis	Calle 21 N° 18-09	102190001000
57	Casa María Del Socorro Vergara Fernández	Calle 16 A N° 18-64	10202140007000
58	Edificio Adalgiza Cuello Lorduy	Calle 21 N° 22-13	10101940011000
N°	Nombre	Dirección	C. Catastral
59	Edificio Alfredo Enrique Quessep Maraby / Almacén El Remate	Calle 22 N° 20 - 43	10102080007000
60	Edificio Carlos Arturo Cumplido Oviedo - Antigua Gobernación De Sucre	Calle 20 N° 19-49	10101900004000
61	Edificio Departamento De Sucre - Gobernación De Sucre	Calle 25 N° 25b - 35	10108880001000
62	Edificio Jhon Jairo Vitola Rodríguez Y Otros	Calle 22 N° 19-58	10102100003000
63	Edificio Lorenzo Díaz Tovar	Calle 21 N° 22-59	10101940008000

64	EDIFICACIONES REPUBLICANAS		
65	NOMBRE	DIRECCION	REFERENCIA

Handwritten signature



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION 1255 YORK AVENUE NEW YORK, N.Y. 10021

66	Payares Villegas Juan Carlos y otros	Cr 20 No 14-94	70-001-01-01-0149-0007-000
67	Villalba García Gloria Cristina	Cr 20 No 14-64	70-001-01-01-0149-0006-000
68	Villegas Caballero María Silvia	Cr 20 No 14-42	70-001-01-01-0149-0005-000
69	Benito-Revollo Gomez Carmen y otros	Cr 19 No 27-73	70-001-01-01-0252-0001-000
70	Campo Sevilla María Teresa	Cr 17 No 16-70	70-001-01-02-0211-0005-000
71	Granados Fernández María Luisa	Cr 17 No 17-86	70-001-01-02-0210-0007-000
72	Arrazola Merlano Humberto José	Cr 17 No 17-75	70-001-01-02-0209-0008-000
73	Villalba García Gloria Cristina	Cr 20 No 14-64	70-001-01-01-0149-0006-000
74	Corrales Medrano Hugo y otros	Cr 19 No 27-58	70-001-01-02-0304-0010-000
75	Tulena Rodríguez Narira Máxima	Cr 19 No 27-86	70-001-01-02-0304-0011-000
76	Pavajeau Angarita Alberto Mario	CII 23 No 21-01	70-001-01-01-0212-0015-000
77	Benito-Revollo Gomez Carmen y otros	Cr 20 No 21-63	70-001-01-01-0208-0010-000
78	Colon Ordoñez Misael	Cr 17 No 23-88	70-001-01-02-0236-0009-000
79	Villegas Caraballo María y Otros	Cr 17 No 14-42	70-001-01-01-0149-0005-000
ARQUITECTURA MODERNA			
80	NOMBRE	DIRECCION	REFERENCIA
81	Cumplido Oviedo Carlos Arturo	Cr 16 No 16-02	70-001-01-02-0298-0001-000
82	Vergara Hernández Clara Inés y Otros	Cr 17 No 24-66	70-001-01-02-0294-0009-000
83	Nader Urzola Cecilia Claret	Cr 17 No 23-48	70-001-01-02-0236-0007-000
84	Tamara Samudio Jorge	Cr 17 No 23-26	70-001-01-02-0236-0006-000
85	González Custode Amira Lourdes y otros	Cr 17 No 18-09	70-001-01-02-0216-0001-000
86	Cuello Cuello Guillermina	Cr 17 No 16-08	70-001-01-02-0211-0002-000
87	LMT- Construccion de la costa & Cia	CII 17 No 16B-10	70-001-01-01-0154-0001-000
88	Duque Arrazola Carlos Alberto	CII 17 No 16B-56	70-001-01-01-0154-0004-000
89	Navarro Hernandez Guillermina y Otros	Cr 21 No 21-09	70-001-01-01-0159-0013-000
90	Fiscalia General de la Nacion	CII 20 No 24-13	70-001-01-01-0185-0017-000
91	Paternina Gonzalez Arelis y Otros	Cr 24 No 21-18	70-001-01-01-0205-0028-902
ARQUITECTURA MODERNA MAS DE DOS PISOS			
	NOMBRE	DIRECCION	REFERENCIA
92	Quintero Caraballo Ismael Enrique	CII 22 No 16-08	70-001-01-02-0231-0001-000
93	Corporacion Grancolombiana de Ahorro y ot	CII 23 No 18-17	70-001-01-01-0233-0017-901
94	Causil Acosta Felicia Isabel y otros	Cr 18 No 22-17	70-001-01-02-0233-0029-902
95	Guerra Ortiz Juan Carlos y Otros	Cr 18 No 20-28	70-001-01-02-0218-0004-000
96	Cumplido Ovido Carlos Arturo	CII 20 No 19-47	70-001-01-01-0190-0004-000

Handwritten signature



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

97	Banco de la Republica	CII 23 No 18-38	70-001-01-02-0234-0002-000
98	Ciro Quintero Mario Arturo	Cr 20 No 22-54	70-001-01-01-0210-0005-000
99	Cumplido Oviedo Cesar Arturo	CII 23 No 20-12	70-001-01-01-0234-0001-000
100	Caballero Villegas Eloina y Otros	CII 21 No 21-75	70-001-01-01-0193-0006-000
101	De la Ossa Tamara Mercedes	Cr 17 No 23-06	70-001-01-02-0236-0005-000
ARQUITECTURA MODERNA MAS DE DOS PISOS			
	NOMBRE	DIRECCION	REFERENCIA
102	Urango Garrido Roberto Antonio	CII 20 No 23-08	70-001-01-01-0195-0001-000
103	Martínez Montes Manuela	Cr 19 No 27-34	70-001-01-02-0304-0009-000
104	Vélez Paternina Rita Alicia	Cr 17 No 15-140	70-001-01-02-0206-0011-000
105	Pérez Paternina Juana Olga	Cr 17 No 15-169	70-001-01-02-0207-0013-000
106	Valcarcel Viana Roberto Arnaldo	Cr 17 No 15-90	70-001-01-02-0206-0007-000
107	Urango Garrido Roberto Antonio	CII 20 No 23-08	70-001-01-01-0195-0001-000
108	Martínez Montes Manuela	Cr 19 No 27-34	70-001-01-02-0304-0009-000
109	Vélez Paternina Rita Alicia	Cr 17 No 15-140	70-001-01-02-0206-0011-000
110	Pérez Paternina Juana Olga	Cr 17 No 15-169	70-001-01-02-0207-0013-000
111	Valcarcel Viana Roberto Arnaldo	Cr 17 No 15-90	70-001-01-02-0206-0007-000
112	Urango Garrido Roberto Antonio	CII 20 No 23-08	70-001-01-01-0195-0001-000

SUBTITULO 7.

Clasificación del suelo municipal

Artículo 34. Clases del suelo.

Los artículos 12, 13, 14, 15, 16,17 y 18 del Acuerdo 007 de 2000, quedarán compilados en el siguiente texto:

Se definen las siguientes clases de suelo municipal:

1. **Suelo Urbano.** De conformidad con el Artículo 31 de la Ley 388 de 1997, el suelo urbano lo constituyen las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación al igual que en las áreas del suelo de expansión que sean incorporadas.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

La Empresas de Servicios Públicos de Sincelejo en coordinación con la Administración Municipal deberán garantizar la permanente actualización del perímetro sanitario del área municipio y su correspondencia con los perímetros del suelo urbano y de expansión debiendo garantizar en sus proyectos la extensión priorizada y ordenada de redes hacia los sectores de expansión urbana fijados por este acuerdo.

2. Suelo de Expansión Urbana. Está constituido por la porción del territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan, según lo determinen los programas de ejecución. El suelo de expansión sólo podrá incorporarse al perímetro urbano mediante planes parciales, en los tiempos y fases que determine la administración. Hasta tanto se incorpore el suelo de expansión al perímetro urbano mediante planes parciales, este suelo tendrá usos rurales.

La Administración Municipal en cabeza de la Secretaria de Planeación y las Empresa de Servicios Públicos de Sincelejo deberán definir las obras de infraestructura a realizar para la incorporación de este suelo por etapas de manera que la integración del mismo no colapse la capacidad de la prestación de servicios.

3. Suelo Rural. Está constituido por los terrenos destinados a usos agrícolas, forestales, y actividades análogas, no aptos para el uso urbano.

Parágrafo único. La delimitación de las clases de suelo enunciadas en el presente artículo se consigna en el plano No 9 "Clases de Suelo", que hace parte integral de este Acuerdo.

Artículo 35. Categorías del Suelo

Los artículos 19,20 y 21 del Acuerdo 007 de 2000, quedarán compilados en el presente texto:

Se definen las siguientes categorías de suelo en el municipio de Sincelejo:

1. Suelo Suburbano. Según lo establecido en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, el suelo suburbano se define como las áreas ubicadas dentro del suelo



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994. Las normas aplicables a esta categoría de suelo deben ser concordantes con lo establecido en el Decreto Nacional 3600 de 2007.

2. Suelo de protección. Según lo establecido en la Ley 388 de 1997, el suelo de protección está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro del suelo urbano, de expansión y/o rural, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Parágrafo 1. La delimitación de las clases de suelo enunciadas en el presente artículo se consignan en los planos No. 10 "Categorías de Suelo" y plano No. 11 "Categorías de suelo – Suelo protegido para la provisión de servicios públicos", que hacen parte integral de este acuerdo.

Parágrafo 2. Las infraestructuras existentes ó nuevas colindantes con las zonas de protección deberán desarrollar un plan de armonización que amortigüe en todo caso los impactos negativos que se puedan generar sobre el suelo protegido.

Artículo 36. Perímetros

Los perímetros del suelo urbano, de expansión urbana y rural se encuentran definidos en el anexo N° 1 "Cartera de perímetros", que hace parte integral del presente Acuerdo.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

SUBTITULO 8

Programación general para el desarrollo del POT y Programa de Ejecución para el corto plazo

Artículo 37. Programación general para el desarrollo del POT.

La programación general para el desarrollo del POT de Sincelejo se realiza sobre la base de las políticas, los objetivos y las estrategias formuladas en los componentes General, Urbano y Rural.

La programación general define los programas y proyectos para el corto, mediano y largo plazo, y establece también una proyección indicativa de costos para cada horizonte, que orientará la formulación de los Planes de Desarrollo de las administraciones siguientes y en especial de sus planes de inversión.

1. Estimación de recursos necesarios y programación general.

Se estima que el Plan de Ordenamiento tiene un costo total de ejecución de \$416.595 mil millones de pesos, distribuidos así:

Horizonte	Costo total (Cifras en Millones de Pesos)
Corto Plazo	\$ 179.095
Mediano Plazo	\$ 106.800
Largo Plazo	\$ 130.700

Para cada uno de los componentes de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, las inversiones proyectadas tienen la siguiente distribución:

Programas y proyectos	Cifras en Millones de Pesos			
	Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo	TOTAL
Estructura ecológica principal	\$ 800	\$ 11.100	\$ 10.500	\$ 22.400
Gestión del riesgo	\$ 7.500	\$ 4.000	\$ 2.000	\$ 13.500



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Patrimonio	\$ 100	\$ 500	\$ 0	\$ 600
Ordenamiento rural	\$ 0	\$ 200	\$ 0	\$ 200
Servicios públicos	\$ 36.578	\$ 9.000	\$ 5.000	\$ 50.578
Espacio público	\$ 6.246	\$ 5.600	\$ 5.000	\$ 16.846
Equipamientos colectivos	\$ 4.187	\$ 9.000	\$ 0	\$ 13.187
Vivienda	\$ 92.000	\$ 37.000	\$ 37.000	\$ 166.000
Sistema vial	\$ 24.184	\$ 21.000	\$ 8.000	\$ 53.184
Operaciones estratégicas	\$ 7.200	\$ 9.400	\$ 63.200	\$ 79.800
Divulgación del Plan	\$ 300			\$ 300
TOTAL	\$ 179.095	\$ 106.800	\$ 130.700	\$ 416.595

2. Programas y proyectos para el corto, mediano y largo plazo.

Se define la siguiente programación de los proyectos para el corto, mediano y largo plazo, que podrán ser incorporados a los planes de desarrollo de las siguientes administraciones municipales.

Programas y proyectos	Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo	Indicador de seguimiento
1. ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL				
a. Programa Anillo Paisajístico de transición.				
Elaboración de estudio de factibilidad de la intervención en las 665 ha.	X			Estudio realizado / 1.
Elaboración de estudios y diseños técnicos del anillo paisajístico.		X		Estudio realizado / 1.
Ejecución de obras de los diseños del Anillo Paisajístico.		X	X	Porcentaje de ejecución de obras.
b. Programa corredores ambientales.				
Elaboración de estudio de factibilidad de la intervención en las 145 ha.	X			Estudio realizado / 1.
Elaboración de estudios y diseños técnicos de los corredores ambientales.		X		Estudio realizado / 1.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Ejecución de obras de los diseños de los corredores ambientales.		X	X	Porcentaje de ejecución de obras.
c. Programa gestión integral del agua				
Inventario de pozos de explotación hídrica. Censo de consumo de agua subterránea	X			Estudio realizado / 1.
Restauración ecológica de las áreas de abastecimiento y recarga de las fuentes naturales de agua superficial y / o subterránea		X	X	No recuperadas HA
Reforestación para la conservación, restauración y protección del Acuífero de Morroa		X	X	No reforestadas HA
d. Programa de ampliación de la frontera de los ecosistemas estratégicos				
Estudio detallado e inventario de los ecosistemas estratégicos del municipio.	X			Estudio realizado / 1.
e. Programa de Fortalecimiento de los servicios de saneamiento ambiental básicos e integrales del municipio				

Estudio técnico para la formulación de la Operación Estratégica del Parque de Servicios Ambientales, que incluya entre otros: - Estudio, análisis y estadística de los predios incluidos en el radio de 1.000 metros para identificar la población y viviendas afectadas y establecer cuáles van a ser las medidas para su tratamiento. - Estudio de la necesidad o no de la capacidad actual y proyectada así como la futura ampliación del área del Parque de Servicios Ambientales.	X			Estudio realizado / 3.
Construcción del Parque de Servicios Ambientales, que incluya entre otros: - Relleno sanitario - Escombrera - Área de manejo 3R (Reducir, reutilizar, reciclar) - Compostera - Vivero - Laguna de oxidación		X	X	Construcción Parque/ 1
2. SERVICIOS PUBLICOS				
a. Programa Acueducto y Alcantarillado.				
Optimizar en un 70% el sistema de redes de acueducto en el área urbana.		X	X	Porcentaje de ejecución de obras



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Elaborar estudios para implementar sistemas de agua potable en zonas corregimentales del Municipio.	X			Estudio realizado / 1.
Actualizar el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimiento (PSMV) del municipio de Sincelejo.	X			Plan de saneamiento actualizado / 1.
Terminar la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR - Laguna de Oxidación).	X			No. de PTAR – Laguna de Oxidación terminadas / 1.
Reparación de los vertimientos puntuales en los arroyos del sistema de redes de Alcantarillado urbanos de Sincelejo y la disminución de conexiones erradas en el sistema de alcantarillado sanitario.	X			Porcentaje de ejecución de obras.
Construcción del sistema de alcantarillado en el corregimiento de Chochó.		X		Porcentaje de ejecución de obras.
Construcción del sistema de alcantarillado en el corregimiento de La Gallera.	X			Porcentaje de ejecución de obras
Formular el Plan Maestro de Agua.	X			Plan maestro adoptado / 1.
Formular el Plan Maestro de Alcantarillado.	X			Plan maestro adoptado / 1.
b. Programa Residuos Sólidos.				
Construir La escombrera municipal	X			Porcentaje de ejecución de obras.
3. ESPACIO PÚBLICO				

a. Programa de construcción de nuevos espacios públicos.				
Construcción de 5 parques recreativos: Parque los Libertadores; Parque Regional; Eco-turístico Sierra Flor; Parque Sur: Arroyos Caimán, Parque Tacaloa y Parque Lineal Ronda de Arroyos.	X			Nº de parques construidos.
b. Programa Plan Maestro.				
Formular el Plan Maestro de Espacio Público del municipio.	X			Plan maestro adoptado / 1.
c. Programa de Franja de caminos peatonales.				

WAL



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Elaboración de estudio de factibilidad de la intervención en las 3647 ha.	X			Estudio realizado / 1.
Elaboración de estudios y diseños técnicos de caminos peatonales.		X		Estudio realizado / 1.
Ejecución de obras de los diseños de los caminos peatonales.		X	X	Porcentaje de ejecución de obras.
d. Programa de Alamedas Urbanas.				
Elaboración de estudio de factibilidad de la intervención en las 41 ha.	X			Estudio realizado / 1.
Elaboración de estudios y diseños técnicos de las alamedas urbanas.		X		Estudio realizado / 1.
Ejecución de obras de los diseños de las alamedas urbanas.		X	X	Porcentaje de ejecución de obras.
e. Programa Parque Nacional de la Yuca.				
Elaboración de Estudios y Diseños del Parque Nacional de la Yuca.	X			Estudio realizado / 1.
Ejecución de obras de los diseños del Parque Nacional de la Yuca.	X			Porcentaje de ejecución de obras.
4. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS				
a. Programa de construcción de nuevos equipamientos.				
Construcción Polideportivo Barrio Libertad.	X			Porcentaje de ejecución de obras.
Construcción de Cárcel departamental.	X			Porcentaje de ejecución de obras.
Construcción de Cementerio municipal.	X			Porcentaje de ejecución de obras.
Construcción de Colegio San José comuna 9.		X		Porcentaje de ejecución de obras.
Construcción de sede Carsucre.		X		Porcentaje de ejecución de obras.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Construcción de Colegio las Mercedes.		X		Porcentaje de ejecución obras.
Construcción de nueva sede del Sena.		X		Porcentaje de ejecución obras.
b. Programa Plan Maestro				
Formular el Plan Maestro de Equipamientos del municipio.	X			Plan maestro adoptado / 1.
5. VIVIENDA				
a. Programa de mejoramiento de vivienda.				
Mejorar 11673 viviendas en suelo urbano.	X	X	X	No. de viviendas urbanas mejoradas.
Mejorar 2372 viviendas en suelo rural.	X	X	X	No. de viviendas rurales mejoradas.
b. Programa de producción de vivienda.				
Construcción del proyecto Altos de la Sabana con una solución de 3000 viviendas.	X			No de viviendas construidas / 3.000
Construcción de 2000 soluciones de VIS o VIP en suelo de expansión		X	X	No de viviendas construidas / 2.000
6. SISTEMA VIAL				
a. Programa de mejoramiento de la infraestructura existente en suelo urbano.				
Implementar un programa de Mantenimiento en el Centro Histórico de Sincelejo.	X			Porcentaje de ejecución de obras.
b. Programa de construcción de nueva infraestructura en suelo urbano.				
Construcción del Tramo de vía del Progreso entre El monasterio hasta la entrada vía a Chocho.	X			Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Implementación corredor vial alternativo, con la recuperación de la antigua variante salida a Tolú.		X		Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Construcción en Doble calzada de la vía empalme Pioneros – El Cortijo.		X		Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la vía La Vega – Antigua salida a Tolú.	X			Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la 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 término de ejecución será a mediano plazo.	X			Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la continuidad a la Calle 25 C entre carreras 12 E y 13 A del barrio Los Tejares. El objetivo es mejorar el entorno urbanístico del sector. El término de ejecución será a mediano plazo.	X			Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la continuidad a la Carrera 23 hasta empalmar con la Avenida Luis Carlos Galán. El objeto es desembotellar el sector. El término de ejecución será a mediano plazo.	X			Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de 57 tramos y 28 km de Vías Urbanas proyectadas en suelo urbano		X	X	Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de 24 tramos y 17 km de Vías Urbanas proyectadas en suelo de expansión		X	X	Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
c. Programa de construcción de nueva infraestructura en suelo rural.				
Construcción de la vía Buena Vista- Buenavística.	X			Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la vía Sabanas del Potrero - San Martín – Babilonia.		X		Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Construcción de la vía Sincelejo - San Antonio- Las Huertas.		X		Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Terminación de la Construcción de la vía Sincelejo - El Cerrito de la Palma - Laguna Flor.	X			Porcentaje de ejecución de obras
Construcción de la vía Sincelejo – Vereda Policarpa.		X		Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Terminación de la Construcción de la vía Sincelejo – Vereda Buenos Aires.	X			Porcentaje de ejecución de obras
Construcción de tramos críticos rurales en concreto rígido en las vías corregimentales.		X		Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la vía Sincelejo – Cruz del Beque San Antonio.	X			Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la vía Sincelejo – Cruz del Beque – Las huertas.	X			Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de obras de Arte y de protección vial en la zona rural.	X			Porcentaje de ejecución de obras
Construcción de la vía Sincelejo – Las palmas (tercera etapa).		X		Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la vía Sincelejo – Sierra Flor.		X		Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la vía Sincelejo – Sierra Flor (Acceso Parque Eco turístico Sierra Flor).	X			Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Construcción de la vía La Gallera – San Martín – Bosa Navarro.		X		Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la vía que conecte a Policarpa con la variante Bremen-La Gallera.	X			Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la continuidad y prolongación de la Vía Coliseo cubierto de Las Delicias en línea recta hasta conectar la variante Bremen - La Gallera.	X			Porcentaje de ejecución de obras
7. ORDENAMIENTO RURAL				
a. Programa de formulación de UPR.				
Formular y reglamentar 4 UPR en el municipio.		X		No. de UPR reglamentadas / 4.
8. PATRIMONIO CONSTRUIDO				
a. Programa de estudio de situación de inmuebles patrimoniales y de conservación.				
Estudio de la situación de los 87 inmuebles de conservación y los 39 de patrimonio.	X			Estudio realizado / 1.
b. Programa de recuperación de inmuebles de conservación y patrimonio.				
Intervención en los inmuebles diagnosticados como críticos.		X		No. de inmuebles intervenidos.
9. OPERACIONES ESTRATEGICAS				
a. Programa Operación terminal de transporte				
Construcción de Terminal de transporte.	X			Porcentaje de ejecución de obras
Ampliación perfil vial vía regional.		X		Porcentaje de ejecución de obras
Construcción intersección vía regional con variante.		X		Porcentaje de ejecución de obras
Construcción parque local.	X			N. de parques construidos / 1.
b. Programa Operación 2				



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Ampliación del perfil vial a vía zonal.		X		Extensión de vías zonales construidas.
Construcción de alamedas de borde sobre vías arteriales y zonales.		X		Área de alamedas construidas.
Construcción de colegio.		X		Porcentaje de ejecución de obras
Construcción Hospital.	X			Porcentaje de ejecución de obras
Construcción de 20.26 ha de Parques locales.		X		Área de parques locales construidos.
Generación de 570 soluciones de Vivienda de Interés social o Prioritario			X	No de viviendas construidas / 570
c. Programa Operación 6				
Construcción de Vías zonales.		X		Extensión de vías zonales construidas.
Construcción de Alamedas de borde sobre vías arteriales y zonales.		X		Área de alamedas construidas.
Construcción de Equipamiento para nueva sede administrativa Medicina Legal		X		Porcentaje de ejecución de obras
Construcción de Parque zonal.		X		No. de parques zonales construidos.
Generación de 400 soluciones de Vivienda de Interés social o Prioritario			X	No de viviendas construidas / 400
d. Programa Operación 3				
Construcción de Vías zonales.			X	Extensión de vías zonales construidas.
Construcción de equipamientos de salud, recreación y cultura.			X	No de equipamientos construidos.

Handwritten signature



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Construcción de bosque protector con senderos peatonales.			X	Área de bosque protector delimitada, con senderos peatonales.
Generación de 400 soluciones de Vivienda de Interés social o Prioritario			X	No de viviendas construidas / 400
10. GESTION DEL RIESGO				
a. Programa para zonas de amenazas y riesgo en suelo rural.				
Realizar obras de drenaje	X			Porcentaje de ejecución de obras
Estudio de suelos para la construcción de lagos o embalses	X			Estudio realizado / 1.
Construcción de lagos o embalses	X			Porcentaje de ejecución de obras
b. Programa para zonas de amenazas y riesgo en suelo urbano y de expansión.				
Estudio e inventario en el Sector El Poblado del estado de los taludes.	X			Estudio realizado / 1.
Ejecución de obras según el resultado del estudio.		X		Porcentaje de ejecución de obras
Ejecución de obras para el manejo de aguas lluvias y Residuales en el Jordán, Bolívar, Sinaí y la Independencia.	X			Porcentaje de ejecución de obras
Ejecución de obras de manejo de aguas (Canalización y sellamiento de grietas) para el Sector noroccidente de Sincelejo: La Pollita, Villa Juana, Campo Alegre y Cristo Viene. En el sector que incluye áreas aledañas a los barrios Villa Juana, Campo Alegre y Cristo Viene.	X			Porcentaje de ejecución de obras
Estudio de riesgo para la adquisición de predios.	X			Estudio realizado / 1.
Adquisición de predios en riesgo muy alto.		X	X	No. de predios adquiridos / No. de predios requeridos
11. DIVULGACIÓN DEL PLAN				
a. Plan de Divulgación del POT				

Handwritten signature



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Diálogo social y cultural: El POT como instrumento de conveniencia ciudadana	X				Plan Ejecutado / 1
Defensa y promoción de la planeación a largo plazo					
El POT como documento pedagógico y de consulta cotidiana: un POT sin intermediarios					

Artículo 38. Programa de Ejecución para el corto plazo

De acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 388 de 1997, el Programa de Ejecución define los programas y proyectos para el horizonte de corto plazo y estima de manera indicativa el costo global de cada proyecto, que está acorde con el plan de inversiones del plan de desarrollo vigente al momento de la expedición del presente Acuerdo.

Se estima un costo total de la inversión de \$ 179.095, según se discrimina en la siguiente tabla:

Programas y proyectos para el corto plazo	Cifras en millones de pesos	Fuente	Indicador de seguimiento
1. ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL	\$ 800		
a. Programa Anillo Paisajístico de transición.			
Elaboración de estudio de factibilidad de la intervención en las 665 ha.	\$ 100	Municipio Carsucre	Estudio realizado / 1.
b. Programa corredores ambientales.			
Elaboración de estudio de factibilidad de la intervención en las 145 ha.	\$ 100	Municipio Carsucre	Estudio realizado / 1.
c. Programa gestión integral del agua			
Inventario de pozos de explotación hídrica. Censo de consumo de agua subterránea	\$ 200	Municipio Carsucre	Estudio realizado / 1.
d. Programa de ampliación de la frontera de los ecosistemas estratégicos			
Estudio detallado e inventario de los ecosistemas estratégicos del municipio.	\$ 200	Municipio Carsucre	Estudio realizado / 1.
e. Programa de Fortalecimiento de los servicios de saneamiento ambiental básicos e integrales del municipio			

Lucho



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Estudio Plan de Manejo Ambiental para la Construcción del Parque de Servicios Ambientales, que incluya entre otros:		Municipio Carsucre /	
- Estudio, análisis y estadística de los predios incluidos en el radio de 1000 metros para identificar la población y viviendas afectadas y establecer cuáles van a ser las medidas para su tratamiento.	\$ 200	Municipio Carsucre /	Estudio realizado / 3.
- Estudio de la necesidad o no de la capacidad actual y proyectada así como la futura ampliación del área del Parque de Servicios Ambientales.		Municipio Carsucre /	
2. SERVICIOS PUBLICOS	\$ 36.578		
a. Programa Acueducto y Alcantarillado.			
Optimizar en un 70% el sistema de redes de acueducto en el área urbana.	\$ 5.000	Municipio	Porcentaje de ejecución de obras
Elaborar estudios para implementar sistemas de agua potable en zonas corregimentales del Municipio.	\$ 500	Municipio	Estudio realizado / 1.
Actualizar el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimiento (PSMV) del municipio de Sincelejo.	\$ 500	Municipio	Plan de saneamiento actualizado / 1.
terminar la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR - Laguna de Oxidación).	\$ 5.000	Municipio	No. de PTAR - Laguna de Oxidación terminadas / 1.
Reparación de los vertimientos puntuales en los arroyos del sistema de redes de Alcantarillado urbanos de Sincelejo y la disminución de conexiones erradas en el sistema de alcantarillado sanitario.	\$ 18.949	Municipio	Porcentaje de ejecución de obras.
Construcción del sistema de alcantarillado en el corregimiento de La Gallera.	\$ 5.629	Municipio	Porcentaje de ejecución de obras
Formular el Plan Maestro de Agua.	\$ 250	Municipio	Plan maestro adoptado / 1.
Formular el Plan Maestro de Alcantarillado.	\$ 250	Municipio	Plan maestro adoptado / 1.
b. Programa Residuos Sólidos.			
Construir La escombrera municipal	\$ 500	Municipio Carsucre /	Porcentaje de ejecución de obras.
3. ESPACIO PÚBLICO	\$ 6.246		
a. Programa de construcción de nuevos espacios públicos.			

Handwritten signature or initials.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Construcción de 5 parques recreativos: Parque los Libertadores; Parque Regional: Eco-turístico Sierra Flor; Parque Sur: Arroyos Caimán, Parque Tacaloa y Parque Lineal Ronda de Arroyos.	\$ 1.490	Municipio	Nº de parques construidos.
b. Programa Plan Maestro.			
Formular el Plan Maestro de Espacio Público del municipio.	\$ 150	Municipio	Plan maestro adoptado / 1.
c. Programa de Franja de caminos peatonales.			
Elaboración de estudio de factibilidad de la intervención en las 3647 ha.	\$ 100	Municipio	Estudio realizado / 1.
d. Programa de Alamedas Urbanas.			
Elaboración de estudio de factibilidad de la intervención en las 41 ha.	\$ 100	Municipio	Estudio realizado / 1.
e. Programa Parque Nacional de la Yuca.			
Elaboración de Estudios y Diseños del Parque Nacional de la Yuca.	\$ 206	Municipio	Estudio realizado / 1.
Ejecución de obras de los diseños del Parque Nacional de la Yuca.	\$ 4.200	Municipio	Porcentaje de ejecución de obras.
4. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	\$ 4.187		
a. Programa de construcción de nuevos equipamientos.			
Construcción Polideportivo Barrio Libertad.	\$ 37	Municipio	Porcentaje de ejecución de obras.
Construcción de Cárcel departamental.	\$ 2.500	Municipio	Porcentaje de ejecución de obras.
Construcción de Cementerio municipal.	\$ 1.500	Municipio	Porcentaje de ejecución de Obras.
b. Programa Plan Maestro			
Formular el Plan Maestro de Equipamientos del municipio.	\$ 150	Municipio	Plan maestro adoptado / 1.
5. VIVIENDA	\$ 92.000		
a. Programa de mejoramiento de vivienda.			
Mejorar 11673 viviendas en suelo urbano.	\$ 10.000	Municipio	No. de viviendas urbanas mejoradas.
Mejorar 2372 viviendas en suelo rural.	\$ 2.000		No. de viviendas rurales mejoradas.

Handwritten signature or initials.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

b. Programa de producción de vivienda.			
Construcción del proyecto Altos de la Sabana con una solución de 3000 viviendas.	\$ 80.000	Municipio	No de viviendas construidas / 3.000
6. SISTEMA VIAL	\$ 24.184		
a. Programa de mejoramiento de la infraestructura existente en suelo urbano.			
Implementar un programa de Mantenimiento en el Centro Histórico de Sincelejo.	\$ 800	Municipio	Porcentaje de ejecución de obras.
b. Programa de construcción de nueva infraestructura en suelo urbano.			
Construcción del Tramo de vía del Progreso entre El monasterio hasta la entrada vía a Chocho.	\$ 900	Municipio	Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la vía La Vega – Antigua salida a Tolú.	\$ 850	Municipio	Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la 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 término de ejecución será a mediano plazo.	\$ 850	Municipio	Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la continuidad a la Calle 25 C entre carreras 12 E y 13 A del barrio Los Tejares. El objetivo es mejorar el entorno urbanístico del sector. El término de ejecución será a mediano plazo.	\$ 850	Municipio	Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la continuidad a la Carrera 23 hasta empalmar con la Avenida Luis Carlos Galán. El objeto es desembotellar el sector. El término de ejecución será a mediano plazo.	\$ 850	Municipio	Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
c. Programa de construcción de nueva infraestructura en suelo rural.			
Construcción de la vía Buena Vista- Buenavística.	\$ 7.000	Municipio / Gobernación	Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Terminación de la Construcción de la vía Sincelejo - El Cerrito de la Palma - Laguna Flor.	\$ 500	Municipio / Gobernación	Porcentaje de ejecución de obras
Terminación de la Construcción de la vía Sincelejo – Vereda Buenos Aires.	\$ 500	Municipio / Gobernación	Porcentaje de ejecución de obras

Handwritten signature



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Construcción de la vía Sincelejo – Cruz del Beque - San Antonio.	\$ 500	Municipio / Gobernación	Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la vía Sincelejo – Cruz del Beque – Las huertas.	\$ 500	Municipio / Gobernación	Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de obras de Arte y de protección vial en la zona rural.	\$ 200	Municipio / Gobernación	Porcentaje de ejecución de obras
Construcción de la vía Sincelejo – Sierra Flor (Acceso Parque Eco turístico Sierra Flor).	\$ 220	Municipio / Gobernación	Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la vía que conecte a Policarpa con la variante Bremen-La Gallera.	\$ 4.832	Municipio / Gobernación	Extensión de vía construida / Extensión de vía proyectada
Construcción de la continuidad y prolongación de la Vía Coliseo cubierto de Las Delicias en línea recta hasta conectar la variante Bremen - La Gallera.	\$ 4.832	Municipio / Gobernación	Porcentaje de ejecución de obras
7. PATRIMONIO CONSTRUIDO	\$ 100		
a. Programa de estudio de situación de inmuebles patrimoniales y de conservación.			
Estudio de la situación de los 87 inmuebles de conservación y los 39 de patrimonio.	\$ 100	Municipio	Estudio realizado / 1.
8. OPERACIONES ESTRATEGICAS	\$ 7.200		
a. Programa Operación terminal de transporte			
Construcción de Terminal de transporte.	\$ 2.000	Municipio	Porcentaje de ejecución de obras
Construcción parque local.	\$ 200	Municipio	N. de parques construidos / 1.
b. Programa Operación 2			
Construcción Hospital.	\$ 5.000	Municipio	Porcentaje de ejecución de obras
9. GESTION DEL RIESGO	\$ 7.500		
a. Programa para zonas de amenazas y riesgo en suelo rural.			
Realizar obras de drenaje	\$ 2.000	Municipio Nación	Porcentaje de ejecución de obras
Estudio de suelos para la construcción de lagos o embalses	\$ 500	Municipio Nación	Estudio realizado / 1.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Construcción de lagos o embalses	\$ 2.000	Municipio Nación	Porcentaje de ejecución de obras
b. Programa para zonas de amenazas y riesgo en suelo urbano y de expansión.			
Estudio e inventario en el Sector El Poblado del estado de los taludes.	\$ 500	Municipio Nación	Estudio realizado / 1.
Ejecución de obras para el manejo de aguas lluvias y residuales en el Jordán, Bolívar, Sinai y la Independencia.	\$ 1.000	Municipio Nación	Porcentaje de ejecución de obras
Ejecución de obras de manejo de aguas (Canalización y sellamiento de grietas) para el Sector noroccidente de Sincelejo: La Pollita, Villa Juana, Campo Alegre y Cristo Viene. En el sector que incluye áreas aledañas a los barrios Villa Juana, Campo Alegre y Cristo Viene.	\$ 1.000	Municipio Nación	Porcentaje de ejecución de obras
Estudio de riesgo para la adquisición de predios.	\$ 500	Municipio Nación	Estudio realizado / 1.
10. DIVULGACIÓN DEL PLAN	\$ 7.500		
a. Plan de Divulgación			
Diálogo social y cultural: El POT como instrumento de conveniencia ciudadana			
Defensa y promoción de la planeación a largo plazo	\$ 300	Municipio	Plan Ejecutado / 1
El POT como documento pedagógico y de consulta cotidiana: un POT sin intermediarios			

TITULO II COMPONENTE RURAL

SUBTITULO 1.

Estrategia de ordenamiento para el suelo rural.

Artículo 39. Modelo de ocupación para el suelo rural

El suelo rural del municipio es para el modelo municipal el principal factor de competitividad y desarrollo sostenible en la perspectiva de integración regional, nacional e internacional. Por ello las acciones específicas de ordenamiento se dirigen a reinterpretar la ruralidad tradicional, los nuevos fenómenos económicos

Wal



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

rurales y el crecimiento suburbano en el marco de la integración y competitividad regional, con especial atención a la preservación de los valores ambientales y paisajísticos y a la productividad rural en perspectiva de equidad, equilibrio territorial, resiliencia y sostenibilidad.

Acorde a los objetivos y políticas ambientales y de sostenibilidad formulados en el componente general del Plan, el modelo de ordenamiento propenderá por la reconversión de la tendencia al uso estrictamente ganadero, lo cual ha provocado la desaparición progresiva de la cobertura vegetal, el recurso hídrico y la fauna asociada a estos componentes ambientales. Dicha reconversión implica la oferta de oportunidades para actividades productivas que permitan la restauración ecológica y la conservación de los recursos aún existentes, mediante modelos asociativos tales como cultivos agrícolas y ganadería con bosque.

Igualmente se garantizará la integración y potenciación de las actividades de las comunidades indígenas habitantes del territorio rural y se propenderá por su inclusión en las cadenas productivas del municipio a nivel nacional e internacional.

El fenómeno de suburbanización se ordenará en la perspectiva de posicionar al municipio como un nuevo espacio de turismo de alto nivel que integra los paisajes internos de valles, colinas y arroyos con las oportunidades del mar en el Golfo de Morrosquillo y con los valores ambientales de Montes de María, la Mojana y el rico sistema hídrico existente. La conformación de un sistema de caminos y senderos rurales apoyará la consolidación de un territorio competitivo en el escenario del turismo nacional y mundial.

Artículo 40. Directrices para el ordenamiento del suelo rural

Las directrices para el ordenamiento del suelo rural son las siguientes:

1. La productividad del suelo rural estará condicionada a la disponibilidad del recurso hídrico, por tanto la conservación, manejo y restauración de este recurso primará sobre la explotación del suelo y el subsuelo.
2. La vocación del suelo rural será de tipo forestal; asociado a cultivos, ganaderías y actividades análogas técnicamente manejadas, así como usos recreativos. Lo anterior con el fin de restaurar y proteger los recursos naturales renovables.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

3. El suelo rural deberá cumplir una función ecológica de equilibrio, actuando como proveedor de materias primas, de alimentos y de los llamados bienes y servicios ambientales "intangibles". Para ello es necesario realizar la reconversión del uso actual hacia la productividad ambiental, en donde la actividad pecuaria y de agricultura tradicional se realizará de manera eficiente sin detrimento del medio ambiente.

4. El suelo rural será una oportunidad para potenciar la oferta eco turística a través de la articulación del sistema de espacio público rural y urbano con la región, y mediante la articulación sostenible de los desarrollos suburbanos ligados al ecoturismo. En todos los casos es necesario generar convenios con los municipios de la región, para potenciar los efectos en perspectiva nacional e internacional.

Artículo 41. Unidades de Planeamiento Rural

Con el objeto de definir con precisión el ordenamiento específico de las diferentes áreas que conforman el suelo rural del Municipio, y en cumplimiento de lo establecido en el Decreto Nacional 3600 de 2007, se establecen las siguientes Unidades de Planeamiento Rural:

Nº	UPR	Corregimientos
1	La Arena	San Rafael
		La Arena
		Laguna Flor
2	Las Huertas - San Martín	Las Huertas
		San Antonio
		Buenavística
		Buenavista
		Cerrito el Naranjo
		Babilonia
		San Jacinto
		San Martín
3	Chochó	Sabanas del Potrero
		La Gallera
		Castañeda
		Chocho
		Las Palmas
		La Peñata



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

4	Las Majaguas	Las Majaguas
		Cerrito la Palma
		Cruz del Beque
		La Chivera

La Administración Municipal, en cabeza de la Secretaría de Planeación deberá adelantar los estudios específicos de cada Unidad de Planeamiento Rural, según lo establecido en el Capítulo 1 del Título IV del presente Acuerdo.

Parágrafo único. La delimitación de las UPR se encuentra señalada en el plano No.18 "Unidades de Planeamiento Rural", que hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 42. Tipos de suelo rural suburbano.

Corresponden al suelo rural suburbano los siguientes tres tipos:

Suelo Suburbano Neto	Corresponde a las zonas donde se desarrolla en su mayoría uso residencial de baja densidad de manera aislada o en agrupación. Conforme al modelo se establecen dos categorías Suburbano categoría 1 Suburbano categoría 2
Corredores Suburbanos de Servicios	Corredores viales que debido a su función de integración regional o municipal se clasifican en: Corredores de servicios regionales Corredores de servicios rurales
Centros Poblados	Para efectos del ordenamiento territorial se establecen como centros poblados del Municipio de Sincelejo las poblaciones de La Arena, Chochó y la Gallera.

Parágrafo 1. La Administración Municipal, en cabeza de la Secretaria de Planeación, en el marco de la formulación y adopción por decreto de las correspondientes UPR, adelantará los estudios específicos tendientes a la ordenación de los sistemas generales usos y edificabilidad de cada centro poblado.

Luc



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Parágrafo 2. En el marco del ordenamiento específico de cada UPR se definirán acciones de mejoramiento integral para los asentamientos menores de Las Palmas, Las Huertas, Bremen y Policarpa.

Parágrafo 3. Reconocimiento del asentamiento de Bremen. El asentamiento rural de Bremen será objeto de reconocimiento por parte de la Administración Municipal, la cual formulará un plan especial con los recursos necesarios para superar el déficit en infraestructuras y servicios sociales. El Concejo Municipal estudiará y asignará una categoría a dicho asentamiento, en un plazo de seis meses contados a partir de la adopción del presente Acuerdo.
(Cartografía ajustada: planos ajustados).

SUBTÍTULO 2. Sistemas generales en suelo rural.

CAPÍTULO 1. Sistema vial

Artículo 43. Definición y objetivos.

Los artículos 28 y 29 del Acuerdo 007 de 2000, se compilan y modifican en el siguiente texto:

El Sistema vial en suelo rural está conformado por el sistema de vías que lo articulan internamente y que lo vinculan con el área urbana y la región. Las determinaciones básicas del sistema vial en suelo rural están encaminadas a:

1. Articular adecuada y eficientemente el sistema vial rural del municipio con el área urbana y la región.
2. Jerarquizar el sistema vial favoreciendo los canales de comercialización e intercambio de servicios entre el suelo rural y el área urbana
3. Prevenir, controlar y mitigar los impactos ambientales generados por el sistema vial que se desarrolle en suelo rural



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

4. Regular y controlar los usos del suelo propios de los corredores viales previniendo el surgimiento de desarrollos desordenados que impacten la estructura ecológica principal del municipio

Parágrafo único. Las vías que constituyen el sistema vial rural se identifican en el plano No. 12 “Sistema vial en suelo rural”, que hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 44. Componentes

En función de su papel dentro del modelo regional y municipal, el sistema de vías está compuesto por:

1. **Vías de integración regional:** cumplen con la función básica de integrar las zonas de producción y consumo regional.

Vía	Sección vial
Vía Coveñas –Sincelejo – Corozal	VR0-1
Variante a Tolú	VR0-2
Variante a Bremen	VR0-2
Troncal de Occidente	VR0-2
Variante Occidental Corregimiento La Gallera - Reten Viejo	VR0-2
Doble calzada Sincelejo - Corozal	
Doble calzada Sincelejo – Sampues	
Doble calzada Sincelejo - Tolviejo	

2. **Vías de integración rural.** Cumplen con la función básica de integrar el tráfico vehicular al interior del suelo rural y lograr recorridos fluidos entre los asentamientos rurales del municipio.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Via	Sección vial
Circuito Arena, Cerrito la Palma, Cruz del Beque, San Antonio, Cerro del Naranjo, San Jacinto, Sabanas del Potrero	VR1
Circuito La Gallera, Castañeda, Chocho, Las Palmas	VR1

3. Vías corregimentales. Sistema de vías de menor jerarquía que complementan el sistema vial de integración rural.

Parágrafo 1. La precisión del trazado del sistema de vías en suelo rural se concretará en los estudios específicos de cada UPR, de conformidad con el trazado general plasmado en los planos oficiales del Plan y teniendo en cuenta las condiciones particulares del entorno y las expectativas de desarrollo de las diferentes áreas en el modelo territorial.

Parágrafo 2. La Variante propuesta alterna vía Rebombeco – Reten Viejo hacia Tolú. Esta vía no se meterá en el municipio de Morroa, en el estudio específico de diseño definirá el trazado para su conexión a la doble calzada Sincelejo - Corozal.

Artículo 45. Tipos de franjas en las vías rurales.

Las franjas ubicadas a cada lado de las vías rurales quedan condicionadas a las siguientes dimensiones mínimas:

1. Corredor de integración regional		
Ancho corredor	200 m	Medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión
Zona de exclusión	60 m	Se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.
Franja de Aislamiento	5 m	Se contabilizan a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión
Calzada de desaceleración	8 m	Permite el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser contado a partir del borde de la franja de aislamiento Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración

La



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

		Deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.
2. Corredor de integración rural		
Ancho corredor	100 m	Medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión
Zona de exclusión	45 m	Se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.
Franja de Aislamiento	5 m	Contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión
Calzada de desaceleración	8 m	Permite el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser contado a partir del borde de la franja de aislamiento Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

Parágrafo único. La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración son áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empedrada.

Artículo 46. Condiciones para el tratamiento de franjas en las vías rurales.

En todo caso el manejo de las franjas en las vías rurales deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Prevenir, controlar y mitigar los impactos ambientales generados por la vía y el tráfico automotor sobre los ecosistemas, viviendas y predios vecinos.
2. Conservar y mejorar la calidad escénica en torno a las vías, con predominio de cobertura forestal nativa.
3. Regular y controlar los usos del suelo propios de los corredores viales, previniendo el surgimiento de desarrollos desordenados, y la consecuente descomposición ambiental y socioeconómica de las áreas protegidas y rurales afectadas por los mismos.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

CAPÍTULO 2.

Sistema de espacio público y equipamientos rurales

Artículo 47. Definición y objetivos

En suelo rural el sistema de espacio público se articula a partir de una red jerarquizada de senderos peatonales y para bicicletas que tiene como finalidad conectar todos los lugares de valor paisajístico, los hitos eco turísticos y los poblados rurales y desarrollos suburbanos del municipio con el sistema de espacio público urbano, y contribuir a su vez a la conformación de un sistema mayor de escala regional que interconecte al mar en el Golfo de Morrosquillo con la Mojana, y los Montes de María con el paisaje hídrico y de lomerío del entorno de Montería, al sur.

A esa red de senderos rurales se articulará un conjunto de nodos de equipamientos sociales. La Administración Municipal en cabeza de la Secretaría de Planeación, deberá adelantar los estudios pertinentes para la estructuración del Plan Maestro de Equipamientos Municipales que deberá incluir el sistema de nodos de equipamientos sociales rurales. Las determinaciones del Plan Maestro deberán articularse con las determinaciones adoptadas en cada una de las Unidades de Planeamiento Rural –UPR.

Los objetivos del sistema de espacio público en suelo rural son:

1. Generar un sistema de movilización peatonal y en bicicleta que articule la red de espacios públicos urbanos - rurales con la gran calidad del paisaje natural del municipio y la oferta eco turística regional, nacional e internacional.
2. Generar un nuevo conjunto de espacios de diversidad paisajística y lugares de esparcimiento y educación ambiental.
3. Contribuir con procesos de recuperación de cuencas mediante la reforestación de senderos con especies nativas.
4. Consolidar una red de nodos de equipamientos sociales rurales que garanticen la prestación de los servicios de educación, salud, bienestar, cultura, deporte y seguridad a toda la población habitante de los suelos rurales



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

municipales. Este conjunto de nodos de servicios deberá articularse a la red de senderos peatonales rurales.

Parágrafo único. El sistema de espacio público rural se describe y señala en el plano No. 13 "Sistema de espacio público en suelo rural", que hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 48. Componentes.

La red de senderos peatonales rurales se conformará a partir de cesiones gratuitas a lo largo de los predios que colinden con los senderos establecidos y demarcados en el plano del sistema de espacio público rural. Estas cesiones deben cumplir con las siguientes condiciones:

1. Dimensión. En función del área bruta del predio, la cesión en metros lineales será la siguiente:

Área bruta de predios en hectáreas	Cesión en metros	
Menos de 20	4 m	La cesión se cuenta desde el límite de predio hacia el interior
Entre 20 y 150	6m	
Mayor a 150	12m	del mismo.

2. No generar fragmentación de la cobertura vegetal nativa ni de los hábitats de la fauna nativa, e Integrar paisajísticamente la infraestructura al entorno natural.

3. Los senderos para bicicletas no podrán exceder un ancho de 2 metros. Los senderos peatonales no podrán exceder un ancho de 2 metros y privilegiarán el uso de materiales naturales y permeables.

4. La iluminación del sendero para bicicleta y el sendero peatonal, deberá estar dirigida hacia el suelo y limitar su radio de acción y horario para prevenir la contaminación lumínica y el efecto sobre la fauna nativa.

5. La red de nodos de equipamientos sociales rurales deberá distribuirse de manera equitativa y equilibrada en todo el territorio rural del municipio, con énfasis en los poblados rurales y los corredores suburbanos.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

CAPÍTULO 3 Sistemas de Servicios Públicos

Artículo 49. Estructuras que conforman el sistema de servicios públicos en suelo rural

En suelo rural el sistema de servicios públicos está constituido por todas aquellas infraestructuras o componentes aislados, que conformando redes o independientemente sirven para dotar con las diferentes modalidades de servicios públicos a todos los desarrollos ubicados en esta clase de suelo. Se entiende por servicios públicos domiciliarios, los que se establecen en la Ley 142/94 y sus decretos reglamentarios.

Atendiendo a su escala de distribución e impactos el sistema de servicios públicos en suelo rural se clasifican en:

Sistemas estructurales de orden regional	Corresponde al sistema de redes de distribución nacional que atraviesan el suelo rural del Municipio
Sistemas de cobertura corregimental	Corresponde a redes de distribución desarrolladas para la prestación del servicio en el ámbito rural

Las distintas redes y componentes aislados que conforman cada sistema hacen parte del suelo de protección por infraestructura que se encuentra señalado en el plano No 11 "Categorías de suelo - suelo protegido por infraestructura" y en los planos correspondientes a cada sistema.

Artículo 50. Directrices para el Sistema de Acueducto

1. Sistemas estructurales de orden regional. El sistema de acueducto que abastece a la ciudad de Sincelejo funciona mediante la explotación de aguas subterráneas y está conformado por una red de pozos profundos localizada en el corregimiento Las Tinas, jurisdicción del Municipio de Corozal, Sabanas de Pedro en el municipio de los Palmitos. El agua captada es conducida a través de líneas de conducción, tratada y posteriormente re-bombada a dos estaciones localizadas en Sincelejo y Chocho.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

2. Sistemas de cobertura corregimental. La Administración Municipal en el marco del ordenamiento regional, deberá adelantar acciones tendientes a la celebración de convenios que permitan redefinir el actual sistema de abastecimiento del área rural teniendo como base los acuerdos que ya existen con algunos municipios vecinos para el abastecimiento de agua y la concepción a futuro de un sistema de orden regional. En ese marco, se deberán adelantar acciones para garantizar la cobertura en el corredor indígena que hoy carece de estos servicios.

De igual forma las distintas empresas de servicios que hoy distribuyen agua en territorio rural y urbano y aquellas que se conformen en el marco del modelo empresarial solidario, deberán aunar esfuerzos para la formulación y construcción conjunta de un plan maestro de acueducto municipal (urbano y rural) que marque las directrices de ordenamiento del sistema en correspondencia con la oferta hídrica existente y futura.

3. Directrices generales del sistema. La localización de nueva infraestructura, el mantenimiento o renovación de los componentes del sistema de acueducto rural se harán en los términos dispuestos por el reglamento técnico del sector de agua potable y saneamiento básico RAS-2000 o la norma que la complete o modifique.

Retiros y tratamientos	
Diámetro Tubería (pulgadas)	Franja de Protección
0 -10	3 metros a lado y lado del eje
10 -14	3 metros a lado y lado del eje
14-24	3 metros a lado y lado del eje
24-51	6 metros a lado y lado del eje

La franja de tratamiento deberá garantizar en todo caso el acceso de maquinaria para mantenimiento de la red.

No se permite el uso de agua potable de acueductos para usos agrícolas. Los sistemas de captación y conducción de agua para este tipo de uso deben tramitarse en forma independiente

4. Para la protección de los pozos profundos que abastecen acueductos, se establecen dos (2) perímetros de protección así: Un perímetro de protección próximo al pozo de 20 m de diámetro para cerramiento (zona inmediata o de



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

restricciones absolutas). En este perímetro se prohíbe toda clase de actividad y debe realizarse un cerramiento perimetral que no afecte el paisaje y un segundo perímetro de 100 metros de diámetro (zona próxima o de restricciones máximas), el cual podría variar dependiendo del flujo regional del acuífero y del modelo de dispersión de contaminantes. Los usos compatibles estarán sometidos a la resolución 0673 de 1999 o la que la modifique (Determinantes Ambientales – CARSUCRE) y al Decreto 0953 de mayo de 2013.

Cuando por alguna razón el pozo que abastece a cualquiera de los acueductos (Rurales o urbanos), sea abandonado, el Municipio de Sincelejo le informará a la Corporación Autónoma Regional de Sucre, CARSUCRE, para que ésta conceptúe si el pozo se puede habilitar como piezómetro o si hay que sellarlo definitivamente. Si el pozo se puede habilitar como piezómetro, el Municipio deberá permitir a CARSUCRE realizar las obras necesarias para tal fin, y permitir el acceso al piezómetro para el monitoreo de niveles y calidad del agua.

Si la medida consiste en sellar el pozo, el Municipio debe hacerlo teniendo en cuenta las recomendaciones técnicas de CARSUCRE.

Parágrafo 1. En el marco de ordenamiento de las UPR se establecerán acciones prioritarias y de carácter puntual para el abastecimiento de agua potable en suelo rural hasta tanto los proyectos regionales no se consoliden.

Parágrafo 2. El Municipio adelantará las acciones pertinentes con las entidades competentes del orden regional, departamental y nacional para adelantar un estudio técnico que establezca la factibilidad de desarrollar un sistema de abastecimiento de agua para Sincelejo y toda la región a partir de la captación desde fuentes superficiales como los ríos Magdalena o Sinú entre otros. Para la gestión y desarrollo de dicho estudio la Administración Municipal cuenta con un plazo de tres años, contados a partir de la adopción del presente Acuerdo.

Artículo 51. Directrices para el Sistema de Saneamiento Básico.

El saneamiento básico incluye los sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial, el tratamiento de aguas servidas y el sistema integral para la recolección tratamiento y disposición final de residuos sólidos.

Conforme a esta definición, las directrices de ordenamiento para los componentes de este sistema en suelo rural son:



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

1. Alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas servidas. Como parte de la formulación de cada una de las UPR, se deberán identificar las redes de alcantarillado, tratamiento y disposición finales de aguas servidas localizadas en suelo rural y plantear acciones de mejora y crecimiento de estos sistemas.

De igual forma se deberán plantear sistemas alternativos (sistema in situ – letrinas, tanques, pozos sépticos entre otros), para aquellos asentamientos que por su dispersión y baja densidad no ameriten la construcción de un sistema de redes convencional, asegurando en todo caso una mayor definición y control de las contribuciones de aguas residuales y el mínimo impacto ambiental.

La localización de nueva infraestructura, el mantenimiento o renovación de los componentes del sistema de alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas servidas en suelo rural se harán en los términos dispuestos por el reglamento técnico del sector de agua potable y saneamiento básico RAS-2000 o la norma que la complete o modifique.

Retiros y tratamientos	
Diámetro Tubería (pulgadas)	Franja de Protección
0 -10	3 metros a lado y lado del eje
10 -14	3 metros a lado y lado del eje
14-24	3 metros a lado y lado del eje
24-51	6 metros a lado y lado del eje

2. Recolección, tratamiento y disposición final de residuos sólidos.

Corresponde a la empresa prestadora del servicio en el marco del PGIRS del Municipio adelantar las acciones pertinentes para conformar un sistema de recolección, separación y aprovechamiento de residuos sólidos reciclables que cumpla con las disposiciones contenidas en los PGIRS Regional y Municipal en relación con la gestión de desechos sólidos, con las normas relativas al tratamiento de aguas residuales, y demás disposiciones ambientales vigentes.

3. Operación Estratégica Parque de Servicios Ambientales. El parque se servicios ambientales se concibe como una operación territorial estratégica de ordenamiento regional que integra servicios de saneamiento ambiental y de recreación, así como de producción vegetal y ecológica de bienes derivados de las actividades de reciclaje y reutilización, entre otros.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

El Parque de saneamiento ambiental desarrollará en su interior los siguientes servicios:

- a. Laguna de oxidación.
- b. Relleno Sanitario.
- c. Escombrera.
- d. Planta de tratamiento de aguas residuales.
- e. Parque-Vivero.
- f. Parque Productivo 3R (Reciclar + Reutilizar + Reducir) que podrá desarrollar las siguientes actividades:

- Taller de artesanías.
- Fábrica de compostaje.
- Bodega de reciclaje.
- Fábrica de bloques para la construcción.
- Fábrica de mangueras y otros productos del plástico.

La Secretarías de Desarrollo y Obras Públicas y Planeación Municipal, en coordinación con las empresas encargadas de la prestación del servicio de alcantarillado y recolección, tratamiento y disposición final de residuos sólidos, deberán adelantar acciones en el corto plazo tendientes a la conformación de la red vial de la Operación Estratégica, para garantizar la comunicación de este con vías del sistema rural y urbano y evitar conflictos con la malla vial de los barrios colindantes.

De igual forma serán responsables de implementar medidas de mitigación del impacto ambiental conforme a la normativa vigente para cada uno de los servicios propuestos.

Parágrafo 1: El trazado general y los componentes de la Operación estratégica "Parque de Servicios Ambientales" se establecen en el Anexo 03 "Fichas de Operaciones Estratégicas", que hace parte integral del presente acuerdo.

Parágrafo 2: La actividad de fábrica de bloques será permitida siempre y cuando el material para la elaboración de los mismos provenga de la excavación en la escombrera, con el objeto de prolongar la vida útil de esta última.
Las actividades planteadas dentro del Parque de Servicios Ambientales emplearán como materia prima exclusivamente el producto obtenido in situ o del



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

reciclaje y la separación de desechos; el uso y transformación de dicha materia prima se harán en áreas específicas al interior del Parque.

Parágrafo 3: Actividades conexas o similares relacionadas con la gestión de residuos sólidos y que no han sido contempladas dentro del presente documento, serán permitidas siempre y cuando no afecte las condiciones ambientales del Parque y sus alrededores. En lo referente a los residuos peligrosos, se podrán tratar allí más su disposición final no será permitida.

Parágrafo 4: En el Parque de servicios Ambientales no se podrá desarrollar actividad alguna que ponga en riesgo de contaminación a las aguas subterráneas del Acuífero de Morroa, el área de recarga del acuífero incluida dentro del Parque será catalogada como zona de protección y conservadas con actividades permitidas de acuerdo con el Plan de Manejo del Acuífero de Morroa, las determinantes ambientales establecidas en la Resolución 0673 de 1999 y el Decreto 0953 de 2013.

Parágrafo 5: Todas las actividades quedarán claramente definidas y geo-referenciadas, a fin de evitar posibles afectaciones al recurso hídrico subterráneo, lo anterior también se adoptará si se llegan a dar futuras ampliaciones.

Los linderos de delimitación del Parque de Servicios Ambientales quedarán claramente definidos y geo-referenciados en los documentos y planos que lo adoptan así como su materialización en campo los vértices.

Artículo 52. Directrices para el sistema de energía eléctrica.

- 1. Sistemas estructurales de orden regional.** El servicio eléctrico en el área rural se ve afectado por la línea de transmisión Chinú-Sabanalarga perteneciente al Sistema de Interconexión Nacional. Por tanto se fijan las siguientes condiciones de manejo a la franja de protección.
- 2. Sistemas de cobertura corregimental.** El sistema de redes y estaciones de cobertura municipal que es prestado a través de la red de distribución operada por Electricaribe S.A. E.S.P cuenta con 385 kilómetros de redes de media tensión a 13.200V, 47 kilómetros de red de medio tensión a 34.500v y 31 kilómetros de líneas de alta tensión a 110.000V las cuales alimentan a 4



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

subestaciones ubicadas en la periferia de la ciudad en cuatro puntos cardinales garantizando el servicio de energía a todo el territorio rural.

3. Directrices generales del sistema.

a. La localización de nueva infraestructura, el mantenimiento o renovación de los componentes del sistema, se harán en los términos dispuestos por el reglamento técnico de instalaciones eléctricas básico RETIE o la norma que la complete o modifique.

Retiros y tratamientos	
Capacidad de la línea	Franja de protección
línea de transmisión Chinú-Sabanalarga	32 metros a lado y lado del eje
Tensión 110.000v	8 metros a lado y lado del eje
Media tensión 34.500v	8 metros a lado y lado del eje
Media tensión 13.200v	8 metros a lado y lado del eje

Sin perjuicio del tratamiento de la franja, se deberá garantizar en todo caso el acceso de maquinaria para mantenimiento de la red.

b. Con el objeto de prevenir incendios forestales que afecten componentes del sistema de redes eléctricas del municipio, será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios de predios que colinden con este tipo de infraestructuras acatar las normas y protocolos técnicos desarrollados para quemas abiertas.

Artículo 53. Directrices para el Sistema de hidrocarburos y Gas Natural.

1. Sistemas estructurales de orden regional:

El Municipio se ve afectado por los siguientes sistemas de orden nacional:

- Oleoducto Caño Limón Coveñas
- Combustoleoducto Ayacucho- Coveñas
- Combustoleoducto Sincé - Coveñas

Conforme a la normativa vigente asociada al transporte de hidrocarburos, se establecen las siguientes directrices de ordenamiento para las franjas y servidumbres que constituyen los trazados en mención:



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Derecho de vía	<p>El derecho de vía de la infraestructura de transporte de hidrocarburos es la franja de terreno constituida para su construcción y mantenimiento conforme con las dimensiones y condiciones establecidas en las servidumbres petroleras.</p> <p>La constitución de los derechos de vis se encuentran a cargo de las empresas operadores de transporte de hidrocarburo y se regirán por lo establecido en el decreto 1056 de 1953, ley 1274 de 2009 o la norma que la modifique o complemente.</p> <p>Actividades permitidas:</p> <p>Solamente se permiten las actividades relacionadas con las construcción, mantenimiento y operación de la infraestructura de transporte de hidrocarburos.</p> <p>Está expresamente prohibida cualquier actividad referida a la siembra de árboles o cultivos, así como la construcción de edificaciones temporales y/o permanentes que no guarden relación con las actividades necesarias para el transporte de hidrocarburos.</p> <p>En caso de cruce, paralelismo o interferencia de infraestructura de transporte de hidrocarburos y derivados surgidos con ocasión del desarrollo de proyectos de infraestructura vial de servicios públicos domiciliarios, de telecomunicaciones y otros se requerirá aprobación técnica, jurídica y financiera de los propietarios y operadores de las infraestructura involucradas con el fin de llegar a acuerdos o convenios que garanticen que las infraestructuras puedan coexistir y compartir los respectivos derechos de vía.</p> <p>Cualquier intervención que se quiera realizar sobre el derecho de vía deberá ser consultada con la empresa operadora de transporte de hidrocarburos a fin de que se establezcan las medidas tendientes a su operación y mantenimiento.</p>
----------------	---



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

<p>Franja de amortiguamiento de transporte de Hidrocarburos</p>	<p>Es una franja de terreno contigua a la infraestructura de transporte de hidrocarburos correspondiente a 15 metros a cada lado del eje de la infraestructura, la cual incluye el área correspondiente al derecho de vía que tiene como finalidad asegurar el amortiguamiento y adaptabilidad territorial, así como armonizar la actividad de transporte de hidrocarburos y los usos del suelo del territorio municipal.</p> <p>Cuando por las condiciones de consolidación previa de los suelos en donde se localiza la infraestructura de transporte de hidrocarburos no se permita el aseguramiento de la franja de amortiguamiento anteriormente descrita, la administración municipal en coordinación con la empresa operadora deberá establecer la configuración de la franja que se deba mantener, teniendo en cuenta la valoración del entorno.</p> <p>En este evento la franja de amortiguamiento podrá ser menor a la establecida en el presente artículo, siempre que con la que se defina se garantice la operación segura de la infraestructura y en consecuencia la coexistencia de los diferentes usos. En todo caso la franja que se acuerde no podrá ser inferior en ningún caso al derecho de vía.</p> <p>La Administración Municipal deberá adoptar mediante acto administrativo los acuerdos a los que se llegue y procederá a actualizar las franjas de amortiguamiento de transporte de hidrocarburos, con la finalidad de mantener la cartográfica actualizada.</p> <p>Usos y actividades permitidas:</p>
	<p>Sobre el área de terreno que constituye la franja de amortiguamiento de la infraestructura asociada al transporte de hidrocarburos solo se permitirá:</p> <p>a. En suelo urbano y de expansión:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ubicación de parques, plazoletas, alamedas o sobre anchos de andenes, incluso como producto de zonas de cesión en procesos urbanísticos.- Infraestructura para malla vial principal y local.- Cultivo de raíz poco profunda tales como huertas comunitarias- Localización de estacionamientos producto de los procesos de urbanización, siempre y cuando estos se desarrollen a nivel. <p>b. En suelo rural y suburbano:</p> <ul style="list-style-type: none">- Creación de espacios públicos en los procesos de parcelación y desarrollo de vivienda campestre.- Infraestructura para la consolidación del sistema de senderos rurales.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE



	<ul style="list-style-type: none">- Infraestructura para malla vial principal y/o local.- Cultivo de raíz poco profunda tales como huertas comunitarias <p>En todo caso las actividades, usos y zonas de cesión para cada uno de los suelos deberán respetar los usos asignados dentro de la franja correspondiente al derecho de vía.</p> <p>Lineamientos urbanísticos en áreas contiguas a la franja de amortiguamiento de transporte de hidrocarburos.</p> <p>La Administración Municipal reglamentará las condiciones urbanísticas específicas de las áreas de terreno contiguas a la franja de amortiguamiento de transporte de hidrocarburo. En esa reglamentación se deberán establecer las consideraciones normativas que permitan mantener las densidades habitacionales propias del suelo rural y rural suburbano.</p>
--	---

2. Sistemas de cobertura municipal:

En suelo rural, el sistema de distribución para el Gasoducto instalado en el municipio de Sincelejo consta de dos estaciones de recibo con transferencia de custodia, denominadas San Antonio y Uribe-Uribe, ubicadas en la entrada a la vereda San Antonio y Barrio Uribe-Uribe, salida a Chochó respectivamente.

De estas dos estaciones salen líneas troncales de polietileno de 4 pulgadas, que dependiendo el diseño se reducen a 3 y 2 pulgadas hasta llegar a los anillos de distribución de $\frac{3}{4}$ y $\frac{1}{2}$ pulgadas.

El servicio se presta a los corregimientos de Chochó, Las Palmas y la Gallera y a las veredas de Policarpa, San Miguel, San Nicolás, Sabanas del Potrero y Sierra Flor.

La localización de nueva infraestructura y/o el mantenimiento o renovación de los componentes del sistema se harán en los términos dispuestos por el los reglamento técnico relacionados con exploración, producción refinación transporte y distribución de hidrocarburos o la norma que la complete o modifique.

Retiros y tratamientos	
Diámetro de la tubería	Franja de protección
0-8	2.5 metros a lado y lado del eje
8-10	2.5 metros a lado y lado del eje
Más de 10	8 metros a lado y lado del eje



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Más de 10

8 metros a lado y lado del eje

Sin perjuicio del tratamiento de la franja se deberá garantizar en todo caso el acceso de maquinaria para mantenimiento de la red.

Artículo 54. Normas de aplicación general a los sistemas de servicios públicos

1. Los estándares de calidad y las especificaciones técnicas aplicables a cada sistema serán los establecidos por las disposiciones de carácter nacional vigentes.
2. Las acciones de modernización, construcción y complementación de todo tipo de infraestructuras deberán asegurar que las obras a realizar no generaran impactos negativos que afecten el medio ambiente.
3. En el marco de los compromisos establecidos en el acuerdo 007 de 2000, es de obligatorio cumplimiento por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos la elaboración de un Plan Maestro Municipal de su sistema que asegure en el largo plazo la consolidación de cada servicio en el suelo rural conforme al modelo de ordenamiento del Municipio. En todo caso las distintas empresas que prestan un servicio similar deberán trabajar coordinadamente para la concepción y ejecución de dicho plan.
4. Con el fin de establecer las disposiciones y criterios que faciliten la ubicación futura de redes de servicios públicos, en coordinación con la Administración Municipal cada empresa deberá determinar las áreas de reserva que se precisen para la ubicación futura de infraestructuras de servicios públicos antes de iniciar su construcción.
5. Para la ubicación y prestación de los servicios públicos en suelo rural, se deberán tener en cuenta las diferentes categorías de suelo y los usos y actividades permitidas en las mismas.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

SUBTITULO 3. Usos y Tratamientos en suelo rural.

Artículo 55. Objetivo y elementos de la norma de usos y tratamientos

La norma para el suelo rural tiene por objeto regular las actuaciones de parcelación, edificación y aprovechamiento del suelo, en concordancia con su potencial de uso y en el marco de la política general de desarrollo sostenible y sustentable.

Las áreas de actividad y los tratamientos constituyen el conjunto de derechos y deberes respecto de la utilización del suelo rural. Las áreas de actividad determinan la vocación de uso de un sector específico del suelo rural. El tratamiento en suelo rural orienta las actuaciones de parcelación y edificación en función de su vocación.

Parágrafo 1. Las áreas de actividad para el suelo rural se delimitan en el plano No 15 "Áreas de actividad en suelo rural". Los tratamientos para el suelo rural se delimitan en el plano No 16 "Áreas de tratamiento en suelo rural". Ambos planos hacen parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 2. Los límites de las áreas de actividad y los tratamientos en suelo rural podrán ser objeto de precisiones cartográficas en función de la formulación y adopción de las correspondientes UPR.

Artículo 56. Régimen de usos.

Con el fin de determinar el manejo y control de los usos del suelo en las distintas áreas de actividad localizadas en suelo rural, estos se clasifican en principales, compatibles, condicionados y prohibidos.

1. Uso Principal.

Aquel cuyo desarrollo ofrece las mayores ventajas y eficiencia desde los puntos de vista ecológico, económico, social y urbanístico.

2. Usos compatibles.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Aquellos que complementan adecuadamente al uso principal y que mejoran el potencial de la zona, la productividad y la seguridad ecológica.

3. Usos condicionados.

Aquellos que, por ofrecer incompatibilidad con el uso principal y por presentar ciertos riesgos previsibles y controlables para la seguridad ecológica y/o urbanística del área, exigen para su desarrollo el cumplimiento de ciertas condiciones específicas determinadas por la autoridad ambiental y/o el municipio.

4. Usos prohibidos.

Aquellos que son incompatibles con el uso principal y la finalidad del área de actividad. Son prohibidos los usos definidos por el presente plan que no estén señalados como principales, compatibles o condicionados.

Parágrafo único. En general la implantación de cualquier actividad en suelo rural deberá acoger la normatividad ambiental vigente obteniendo o legalizando los permisos o licencias requeridas para su operación, de acuerdo con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental. De igual forma deberán presentar planes de manejo ambiental que garanticen acciones concretas para mitigar los impactos negativos que su actividad pueda generar en el paisaje y el ecosistema.

Artículo 57. Usos preexistentes.

Los usos o actividades preexistentes y clasificados en el presente POT como prohibidos, que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo y que no cumplan con la clasificación y condiciones específicas para su funcionamiento, se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad.

En estos casos la Administración Municipal comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe proceder a reubicar la actividad en zona apropiada y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Acuerdo, fijando el plazo respectivo para su traslado.

La Administración Municipal reglamentará procedimientos y protocolos específicos para el traslado de estas actividades incorporando conceptos ambientales,



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

urbanísticos, de salubridad y de riesgo, así como la definición de plazos para su traslado.

Parágrafo 1. Para los casos de que trata este artículo, solo se permitirán obras de mantenimiento, seguridad, higiene, o control a la contaminación ambiental o impacto generado, que hagan tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.

Parágrafo 2. Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Acuerdo, para una zona determinada, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar usos iguales o similares en dicha zona.

Artículo 58. Áreas de actividad en suelo rural.

Las siguientes son las determinantes generales de uso conforme a la vocación de cada área de actividad.

1. Área agropecuaria.

a. Área agropecuaria tradicional. Terrenos aptos para el establecimiento de actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras.

b. Área agropecuaria condicionada. Corresponde a los terrenos que siendo aptos para usos agrícolas y pecuarios, forestales y pesqueros deben desarrollar en el corto y mediano plazo técnicas de producción sostenibles por cuanto en su territorio se localizan un gran número de fuentes hídricas.

La producción de bienes y servicios derivados de actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras están condicionada a incluir entre otros:

- Técnicas de manejo eficiente del agua y el suelo.
- Técnicas de producción de abonos orgánicos obtenidos del manejo eficiente de los residuos generados en el predio.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

- Técnicas limpias de producción en donde el consumo de agroquímicos se irá sustituyendo en el mediano plazo (5 años) por insumos de índole orgánico.
- Empleo de masas forestales (protectoras y productoras) permanentes. Esta parte del territorio (como mínimo 10% del área bruta del predio) se podrá ubicar a manera de cercos vivos y/o barreras de control (de vientos, corta fuegos, protección de recurso hídrico, restauración de zonas degradadas, entre otros)
- Producción de alimentos distintos al uso principal (como mínimo 20% del área bruta del predio).

Sin perjuicio de lo anterior y conforme a las directrices del modelo territorial, la Administración Municipal en cabeza de la Secretaria de Agricultura Ganadería y Medio Ambiente desarrollará programas e incentivos que propendan por la conversión de los suelos catalogados como agricultura tradicional al modelo propuesto para las áreas de agricultura condicionada, es decir la utilización de sistemas de producción ambientalmente sostenibles.

De manera general el régimen de usos que aplica para las áreas de actividad agropecuaria tradicional y condicionada son:

Uso principal	Actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras.
Uso compatible	UAF con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno. Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura, (agua, electricidad, gas y comunicaciones, etc.) siempre cuente con un Plan de Manejo Ambiental



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

<p>Uso condicionado</p>	<p>Producción agrícola bajo invernaderos, los cuales serán posibles siempre y cuando:</p> <p>Se demuestre técnica y científicamente que el producto a obtener no se puede producir al aire libre y con el suelo nativo.</p> <p>El área destinada a los invernaderos no supere el 10% del área total de terreno destinada a la producción de alimentos.</p> <p>El suelo donde se instalen los invernaderos sean restaurados en un periodo mínimo equivalente al doble del tiempo que duró en funcionamiento el invernadero el cual no puede superar los tres (3) años.</p>
	<p>Producción pecuaria bajo establos o áreas confinadas destinadas específicamente para la cría y levante animal, los cuales serán posibles siempre y cuando:</p> <p>Se demuestre técnica y científicamente que los animales no serán sometidos a condiciones que atenten contra su dignidad, sanidad y estado físico.</p> <p>El área destinada a los establos no supere el 10% del área total de terreno destinada a la producción animal o de alimentos.</p> <p>El suelo donde se instalen los establos sean restaurados en un periodo mínimo equivalente al doble del tiempo que duró en funcionamiento el establo el cual no puede superar los cinco (5) años.</p> <p>Producción forestal siempre y cuando se destine para la producción de alimentos un área equivalente por lo menos del 20% del total usado, para lo cual se pueden formular asociaciones productivas de tipo silvo-pastoril, agrosilviculturales o agro-silvo-pastoril.</p>



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Uso prohibido:	<p>La producción de especies animales que técnica y científicamente estén catalogadas como invasoras, para lo cual previamente se deberá establecer consulta previa con las entidades ambientales en los ámbitos nacional, regional y local.</p> <p>La producción de especies animales que puedan ser portadoras de otras especies que técnica y científicamente estén catalogadas como invasoras o transmisoras de enfermedades, para lo cual previamente se deberá establecer consulta previa con las entidades ambientales en los ámbitos nacional, regional y local.</p> <p>La producción de especies animales que hayan sido manipuladas genéticamente y que puedan causar detrimento tanto en la salud humana como a otros seres vivos.</p> <p>La producción de especies vegetales que hayan sido manipuladas genéticamente y que puedan atentar contra la salud humana, animal como a otros seres vivos.</p> <p>La producción de especies vegetales de variedades modificadas genéticamente o transgénicos que puedan atentar contra la producción alimentaria.</p> <p>Se prohíben las quemas independientemente de su categorización, así como cualquier otra técnica que atente contra la actividad orgánica del suelo.</p>
-----------------------	--

2. Área suburbana.

Los usos en los suelos rurales suburbanos se establecen según su disposición en zonas o corredores.

Zona suburbana categoría 1	Uso principal UAF con infraestructura de saneamiento básica completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.
----------------------------	--



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

(Sector la Arena)	<p>Vivienda campestre en parcelación o condominio con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.</p> <p>Uso compatible Equipamiento colectivos de escala zonal y regional</p> <p>Comercio y servicios de escala zonal y regional Servicios Turísticos y Recreativos de escala zonal y regional Industria Artesanal</p> <p>Actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras cumpliendo con todas las condiciones técnicas que aseguren una producción sostenible</p> <p>Actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras cumpliendo con todas las condiciones técnicas que aseguren una producción sostenible</p> <p>Usos condicionados Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.</p> <p>Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura (agua, electricidad, gas y comunicaciones, etc.) Siempre que cuente con un Plan de Manejo Ambiental.</p> <p>Actividades eco turísticas, etno turísticas, agro turísticas, acua turísticas, en desarrollos de baja ocupación y baja densidad, que desarrollen actividades que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno.</p> <p>Usos prohibidos Minería, agroindustria, industria</p>
-------------------	--



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Zonas suburbanas categoría 2	<p>Uso principal UAF con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.</p> <p>Vivienda campestre en parcelación o condominio con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.</p> <p>Uso compatible Equipamiento colectivos de escala zonal</p> <p>Comercio y servicios de escala zonal</p> <p>Servicios Turísticos y Recreativos de escala zonal</p> <p>Industria Artesanal</p> <p>Actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras cumpliendo con todas las condiciones técnicas que aseguren una producción sostenible</p>
------------------------------	--

	<p>Uso condicionado Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.</p> <p>Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura (agua, electricidad, gas y comunicaciones, etc.), siempre que cuente con un Plan de Manejo Ambiental.</p> <p>Actividades eco turísticas, etno turísticas, agro turísticas, acua turísticas, en desarrollos de baja ocupación y baja densidad, que desarrollen actividades que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno.</p> <p>Minería, agroindustria en desarrollos de baja ocupación y baja densidad.</p> <p>Usos prohibidos Industria.</p>
--	--



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

<p>Corredores de integración regional</p>	<p>Uso principal UAF con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.</p> <p>Vivienda campestre en parcelación o condominio con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.</p> <p>Uso compatible Equipamiento colectivos de escala zonal y regional</p> <p>Comercio y servicios de escala zonal y regional</p> <p>Servicios Turísticos y Recreativos de escala zonal y regional</p> <p>Industria Artesanal</p> <p>Actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras cumpliendo con todas las condiciones técnicas que aseguren una producción sostenible</p> <p>Usos condicionados Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.</p> <p>Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura, (agua, electricidad, gas y comunicaciones etc.) siempre cuente con un Plan de Manejo Ambiental.</p> <p>Actividades eco turísticas, etno turísticas, agro turísticas, acua turísticas, en desarrollos de baja ocupación y baja densidad, que desarrollen actividades que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno.</p> <p>Industria solo podrá desarrollarse en parques, industriales y deberá cumplir con todas las especificaciones señaladas en el artículo 60 del presente acuerdo</p> <p>Minería ,deberá cumplir con todas las especificaciones señaladas en el artículo 60 del presente acuerdo</p>
	<p>Usos prohibidos Los usos que no estén señalados como principales, compatibles o condicionados</p>



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Corredores de servicios rurales	<p>Uso principal</p> <p>UAF con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.</p> <p>Vivienda campestre en parcelación o condominio con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.</p> <p>Uso compatible</p> <p>Equipamiento colectivos de escala zonal</p> <p>Comercio y servicios de escala zonal</p> <p>Servicios Turísticos y Recreativos de escala zonal</p> <p>Industria Artesanal</p> <p>Actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras cumpliendo con todas las condiciones técnicas que aseguren una producción sostenible</p> <p>Uso condicionado</p> <p>Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.</p> <p>Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura, (agua, electricidad, gas y comunicaciones etc.), siempre que cuente con un Plan de Manejo Ambiental</p> <p>Actividades ecoturísticas, etnoturísticas, agroturísticas, acuaturísticas, en desarrollos de baja ocupación y baja densidad, que desarrollen actividades que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno.</p> <p>Minería, agroindustria en desarrollos de baja ocupación y baja densidad</p> <p>Usos prohibidos</p> <p>Industria.</p>
---------------------------------	---



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

3. Centros Poblados

La Administración Municipal, en cabeza de la Secretaria de Planeación Municipal deberá adelantar estudios específicos en el marco del Plan Territorial Especial correspondiente, tendientes a la ordenación urbana específica de los sistemas generales, usos y edificabilidad de cada centro poblado según la UPR donde éste se localice.

El régimen de usos general es el siguiente:

La Arena, Chocho y la Gallera	<p>Uso principal Vivienda campesina agrupada sobre vía o en conjunto y vivienda campestre en parcelación o condominio con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.</p> <p>Uso compatible Equipamientos colectivos de escala zonal</p> <p>Comercio y servicios de escala zonal Servicios Turísticos y Recreativos de escala zonal Industria Artesanal</p> <p>Uso condicionado Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura, (Agua, electricidad, gas y comunicaciones etc.) siempre cuente con un Plan de Manejo Ambiental</p> <p>Actividades eco turísticas, etnoturísticas, agroturísticas, acuaturísticas, en desarrollos de baja ocupación y baja densidad, que desarrollen actividades que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno.</p> <p>Usos prohibidos Minería.</p>
-------------------------------------	---

Artículo 59. Condiciones generales para todos los usos

1. Se entiende por vivienda campestre la edificación destinada al uso residencial o recreación, que podrá desarrollarse de manera individual; en unidades habitacionales en predios indivisos; o en varios predios que comparten áreas comunes y/o presenten agrupación de edificaciones, conforme a lo dispuesto en los decretos nacionales 097 de 2006 , 3600 de 2007 y 1469 de 2010.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

2. Todos los nuevos desarrollos deberán presentar un Plan de Manejo Ambiental cuyo objetivo será establecer las acciones necesarias para el control de los posibles impactos derivados del uso y contemplando entre otros aspectos:

a. Tipo de captación de agua, en especial se deberá garantizar que el desarrollo no atentan contra el recurso hídrico existente.

b. Resolución del sistemas de alcantarillado con sus tratamientos finales y la disposición de desechos sólidos tendrán carácter prioritario teniendo como base las limitaciones ambientales, ecológicas, geológicas y de salubridad del predio.

c. Se deberá garantizar la recolección de basuras domésticas y su transporte a los sitios de recolección, disposición o incineración, bajo las condiciones que la Administración Municipal indique en el marco del plan del Manejo Integral de residuos sólidos.

d. Todo desarrollo en el suelo rural, deberá garantizar la prestación del servicio de saneamiento hídrico, bien sea en forma individual o colectiva. El interesado, deberá presentar a la autoridad competente, entre otros, el proyecto de tratamiento y de disposición de aguas residuales con los estudios de suelos y de permeabilidad correspondientes, que respalden la alternativa propuesta ya sea para el caso de soluciones individuales, o para proyectos con red de alcantarillado, con tratamiento del afluente final.

e. No se permitirá el vertimiento de aguas residuales o servidas no tratadas, de ningún tipo aún en forma temporal, a los diferentes cuerpos de agua, o suelos de drenaje.

Artículo 60. Condiciones generales para usos especiales

1. Definiciones.

a. **Agroindustria.** Se entiende como uso agroindustrial las actividades relacionadas con procesos de almacenamiento, manejo, preservación, beneficio, transformación y comercialización industrial de materias primas de origen agrícola, pecuario, forestal y pesquero.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Se incluye bajo este uso la industria de biocombustibles, industria de productos de consumo doméstico cuyas materias primas provengan de la industria farmacéutica y los invernaderos. De igual forma se excluyen de este uso actividades que atenten contra el medio ambiente y la salud.

b. Industria. Se entiende como uso industrial las actividades relacionadas con procesos de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales.

c. Minería. Se entiende por actividad minera el terreno o espacio geográfico donde se llevan a cabo actividades de exploración y/o explotación de un recurso mineral.

2. Localización y condiciones para usos industriales y agroindustriales.

Los usos agroindustriales e industriales se podrán localizar sobre los corredores de servicio regional. Atendiendo a los impactos que estas actividades puedan generar, se determinan las siguientes condiciones mínimas para su localización y funcionamiento:

- a. Desarrollo de procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
- b. Minimización y reutilización del recurso hídrico.
- c. Establecimiento de captaciones aguas debajo de la fuente receptora de vertimientos y dentro de la zona de mezcla.
- d. Zona de aislamiento ambiental de por lo menos diez (10) metros sobre los predios vecinos.
- e. Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias. Cada industria establecida realizará, de manera individual, el tratamiento de sus aguas residuales industriales antes de ser vertidas al receptor final.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

- f. Disponibilidad inmediata de servicios públicos.
- g. Sistema vial interno será construido por las industrias que allí se establezcan.
- h. Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.

3. Localización y condiciones para desarrollar actividades mineras

Si bien es cierto que el desarrollo de la ciudad requiere de materiales para la Construcción, se observa con preocupación que existen conflictos vigentes y relevantes sobre el inadecuado uso del suelo en las inmediaciones del sector El Cinco, Mina La Esperanza ubicada en la zona rural del municipio de Sincelejo, que poseen los contratos de concesión mineros GHV-101, HK7-15473X, LLG-15541, Tanto es así que la Agencia Nacional de Minería mediante oficio con radicado MT No.20149020090221de fecha 10 de diciembre de 2014 ordenó el cierre inmediato del contrato minero No GHV-101, además de: (a) Requerir al titular minero bajo causal de caducidad de conformidad con el artículo 112 literal (c) de la ley 685 de 2001 la suspensión de actividades mineras de explotación, y (b) Enviar comunicación a la máxima Autoridad Administrativa del municipio donde se encuentra el título minero para que proceda con el cierre inmediato de esta bocamina, a su vez se debe compulsar copias a la Autoridad ambiental para su conocimiento y fines pertinentes."

Parque Minero Industrial. Los Parques Minero Industriales son zonas en donde se permite desarrollar de manera transitoria la actividad minera, aprovechando al máximo sus reservas bajo parámetros de sostenibilidad ambiental. Constituyen zonas estratégicas para el desarrollo del municipio, por ser las áreas que concentran los puntos de extracción de materiales necesarios para la construcción de la ciudad. De su manejo, control y seguimiento depende en gran medida el comportamiento económico del sector de la construcción. Los parques Minero Industriales posibilitarán la integración de licencias mineras con base en lo anterior se propone la conformación del "Parque Minero Industrial El Cinco"



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

conformado por los contratos de concesión mineros HK7-15473X, y LLG-15541, y parte del contrato minero No GHV-101, de propiedad de Asomineros de Sucre – Cerámicas El Cinco y Eustorgio Mendoza – Ladrillera Sincelejo, las coordenadas de los títulos mineros son las siguientes:

CONTRATO DE CONCESION MINERO 1

GHV-101		
Punto	Norte	Este
1	1515738	853342
2	1515752	853764
3	1516031	853924
4	1515988	853972
5	1516034	854009
6	1515960	854216
7	1515394	854144
8	1515296	854101
9	1515081	854036
10	1514686	853699
11	1514878	853458
12	1515089	853560
13	1515541	853458

CONTRATO DE CONCESION MINERO 2

TITULO HK7-15473X		
	NORTE	ESTE
1	1514625	854426
2	151821	855274
3	1516019	854635
4	1516023	854625



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

CONTRATO DE CONCESION MINERA No 3

TITULO LLG-15541		
Punto	Norte	Este
1	1516247	855408
2	1515837	855227,3
3	1516019,4	854634,5
4	1516023	854625
5	1514828	854019
6	1514824,1	854027
7	1514822	854026
8	1514650,4	854369,1
9	1514261	854376
10	1513972	854376
11	1513972	854425,4
12	1513413	854521
13	1513438	853680
14	1514339	854162
15	1514564	853577
16	1514693,1	853692,1
17	1514686	853701
18	1515081	854038
19	1515394	854146
20	1515960	854218
21	1515961,5	854213,8
22	1516173	854239

Las coordenadas del parque minero industrial El Cinco se muestra en el Plano PL -15, Áreas de actividad de suelo rural modificado al incorporar el presente proyecto

La sustracción del material (arcillas u otros), solo se podrá realizar al interior de los polígonos correspondientes a cada uno de los contratos mineros vigentes,



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

contenidos al interior del parque minero industrial El Cinco, y que además cuenten con la licencia ambiental en firme expedida por CARSUCRE.

En el marco de la formulación de La respectiva UPR en donde se encuentra el Parque minero industrial, se establecerán las directrices para el diseño y operación del Parque minero industrial.

Dada la prevalencia de la legislación minera actual, Código de minas, y dado que los títulos de concesión mineros están en firme, estos deberán dar cumplimiento a cualquier requerimiento que haga la ANM, Agencia Nacional de Minería o CARSUCRE, para que pueda operar, se propone la conformación de un Parque Minero Industrial, el parque en comento estará conformado los contratos de concesión mineros Nos. GHV-101, HK7-15473X, LLG-15541

Para el caso del Gas, las redes de los gaseoducto que atraviesan la jurisdicción del municipio están debidamente normalizadas de acuerdo a la normatividad nacional, en cuanto a los procesos exploratorios de gas que realiza la empresa Pacific Rubiales, y que en el evento que en la jurisdicción del municipio se encuentre algún yacimiento, estas áreas serán desafectadas tanto en sus área de explotación como de conducción, por ser obras o proyectos de interés general.

a. La actividad minera actual y futura no se podrá seguir desarrollando en tanto no cuente con concepto favorable por parte de la Agencia Nacional de Minería, de la Administración Municipal y cumpla con los requerimientos de ley vigentes para el desarrollo de su actividad.

Los títulos mineros otorgados por la autoridad minera serán objeto de revisión, mediante solicitud que haga el Municipio en conjunto con la Corporación al Ministerio de Minas para determinar si los títulos mineros que se traslapen parcial o totalmente con áreas de protección serán objeto de aplicación de las medidas a que haya lugar.

b. Las áreas existentes y propuestas deberán demostrar, mediante la presentación de un Plan Ambiental, la minimización de los impactos sobre su entorno, de igual forma no podrán localizarse cerca a zonas pobladas o viviendas aisladas en por lo menos 400 metros a la redonda ni sobre áreas de la estructura ecológica principal.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

c. La eliminación de cualquier cobertura vegetal forestal o menor, propia del bosque seco tropical sólo podrá aceptarse como transitoria y deberá ser compensada en proporción superior a 5 por 1 y adicionalmente, restaurada al final de la operación minera, dentro de los trabajos de recuperación morfológica y ambiental.

d. Las medidas de recuperación morfológica y ambiental deberán garantizar el restablecimiento de las condiciones geomorfológicas, topográficas y de cobertura vegetal correspondientes a la conservación del bosque seco tropical, de acuerdo con la línea base ambiental que deberá levantarse como parte del Plan de Manejo Ambiental.

Las balasteras abandonadas en el Municipio de Sincelejo, que deben ser objeto de recuperación morfológica y que estén sobre áreas de recarga de acuíferos, se destinarán como zona de recarga artificial, siempre y cuando y a través de estudios previos sea factible su utilización. Estas deben contar con su respectivo cerramiento, señalización y obras complementarias, sin llegar a restringir otras opciones de reconfiguración geomorfológica y uso (por ej. área de reforestación), para aquellas que no puedan adecuarse.

e. Al final de la operación minera, se demolerá toda la infraestructura incluyendo las vías, y las áreas serán restauradas con especies forestales del bosque seco tropical.

f. En ningún caso se permitirá el desarrollo de actividades mineras en suelo declarado como suelo de protección.

Artículo 61. Tratamientos en suelo rural.

La Administración Municipal, mediante norma específica dada a través de la Unidad de Planeamiento Rural UPR, establecerá las normas y condiciones específicas de edificabilidad del suelo rural en concordancia con el área de actividad y tratamiento señalado en este acuerdo. Las siguientes son las directrices básicas para cada tratamiento.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

1. Tratamiento de Protección.

Se establece en áreas que deben garantizar el equilibrio entre la oferta ambiental, el paisaje natural y la actividad humana, estableciendo como elemento principal dentro del ordenamiento ambiental el recurso hídrico y su gestión.

Para el tratamiento de protección se establecen las siguientes modalidades:

Modalidad	Caracterización
Ambiental	Se establece en áreas que deben ser objeto de especial protección por hacer parte de la Estructura Ecológica Principal.
Por infraestructura de servicios	Corresponde al suelo donde se localizan todas aquellas infraestructuras o componentes aislados, que conformando redes o independientemente sirven para dotar con las diferentes modalidades de servicios públicos al suelo rural
Por infraestructura vial	Corresponde al suelo afectado por el paso de la malla vial establecida en el presente Plan de Ordenamiento

2. Tratamiento de producción sostenible.

Corresponde a los terrenos destinados a la producción agrícola cuyos patrones de ocupación deben ser de baja densidad y regulaciones dirigidas a la conservación de modos de vida rural según su aptitud y capacidad agrologica

Bajo este tratamiento se localizan las áreas de producción agropecuaria condicionada y tradicional al que aplican las siguientes condiciones de edificabilidad:

Uso	Condiciones generales de edificabilidad		Altura máxima
Sectores con desarrollo de vivienda y usos agropecuarios			
Vivienda campesina UAF	1 vivienda por UAF		2 pisos
Edificaciones para usos distintos a la vivienda permitidos en el sector	I.O. 0.50	I.C. 1	2 pisos



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

3. Tratamiento de consolidación con baja densidad.

Las determinaciones del tratamiento de consolidación con baja densidad deberán garantizar el desarrollo sostenible de vivienda y servicios garantizando en todo caso la articulación con los sistemas generales (vial, espacio público, infraestructura de servicios) y los mínimos impactos al medio ambiente.

Este tratamiento aplica al suelo rural suburbano, bajo los siguientes parámetros de edificabilidad:

Uso	Condiciones generales de edificabilidad		Altura máxima
Suburbano categoría 1			
Vivienda campesina UAF	1 vivienda por UAF		2 pisos
Vivienda en parcelación o condominio	10 vivienda por hectárea		2 pisos
Usos compatibles y condicionados	I.O. 0.50	I.C. 1	2 pisos
Suburbano categoría 2			
Vivienda campesina UAF	1 vivienda por UAF		2 pisos
Vivienda en parcelación o condominio	4 vivienda por hectárea		2 pisos
Edificaciones para usos distintos a la vivienda permitidos en el sector	I.O. 0.50	I.C. 1	2 pisos
Corredor de integración regional			
Vivienda campesina UAF	1 vivienda por UAF		2 pisos
Vivienda en parcelación o condominio	10 vivienda por hectárea		2 pisos



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Vivienda en parcelación o condominio	10 vivienda por hectárea		2 pisos
Usos compatibles y condicionados	I.O. 0.50	I.C. 1	2 pisos
Corredor de integración rural:			
Vivienda campesina UAF	1 vivienda por UAF		2 pisos
Vivienda en parcelación o condominio	4 vivienda por hectárea		2 pisos
Edificaciones para usos distintos a la vivienda permitidos en el sector	I.O. 0.50	I.C. 1	2 pisos
Centro poblado			
Vivienda campesina alineada a calle o agrupada en manzana	25 viviendas por hectárea		2 pisos
Vivienda en parcelación o condominio	10 viviendas por hectárea		2 pisos
Edificaciones para usos distintos a la vivienda permitidos en el sector	I.O. 0.70	I.C. 2	3 pisos

Parágrafo 1. La altura máxima permitida será de dos pisos, salvo en los casos de uscs distintos a la vivienda en centros poblados y las chimeneas. Estas últimas tendrán la altura de diseño exigida para el control de las emisiones, de acuerdo con el respectivo uso y su plan de manejo ambiental.

Parágrafo 2. Se entiende por edificaciones para usos distintos a la vivienda las construcciones destinadas a albergar usos dotacionales, de comercio y servicios, turísticos, industrial o aquellas que sirven de apoyo para el desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias, forestales, pesqueras, agroindustriales, eco turísticas, etno turísticas, agro turísticas, acua turísticas, y de minería que se permitan en los distintos sectores que determina este acuerdo.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo 62. Operaciones Estratégicas en suelo rural.

Para efectos de jerarquizar, actuaciones y proyectos, y con el fin de que sean observados en los planes de inversión municipal y facilitar la aplicación de instrumentos de gestión, se priorizan las siguientes operaciones estratégicas en suelo rural:

Nombre de la Operación
Operación Estratégica Chochó. (PEC)
Operación Estratégica La Gallera. (PEG)
Operación Estratégica La Arena. (PEA)
Operación Estratégica Parque de Servicios Ambientales. (PSA)

Se define el siguiente contenido de las operaciones estratégicas:

1. Formulación.

La Secretaría de Planeación Municipal será la encargada de coordinar la formulación de cada Operación Estratégica en suelo rural, la cual será adoptada mediante Decreto del Alcalde. La formulación de cada operación deberá desarrollar como mínimo, los siguientes contenidos:

- a. Objetivos.
- b. Estructura de coordinación institucional.
- c. Instrumentos de gestión y financieros para la ejecución de la Operación.
- d. Modelo de ordenamiento que debe identificar:
 - Estructura Ecológica Principal.
 - Sistema vial y de transporte.
 - Sistema de espacio público.
 - Sistema de equipamientos.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

- Metas a corto, mediano y largo plazos.

2. Normas urbanísticas y gestión.

Las operaciones que se formulen, podrán adoptar normas urbanísticas excepcionales para facilitar o permitir el logro de sus objetivos dentro del marco del modelo de ordenamiento del presente acuerdo y con base en los lineamientos de ordenación específicos que determine la UPR que le corresponda.

Para efectos de su desarrollo y con el fin de promover y hacer eficiente su gestión, cada operación deberá definir el o los instrumentos de planeación, gestión y financiación aplicables en función de facilitar y asegurar el cumplimiento de sus objetivos. Se podrá definir según el caso, que algunas áreas correspondientes a las operaciones estratégicas adoptadas se desarrollen mediante trámite directo de licencias urbanísticas.

Parágrafo único. Las directrices de ordenamiento territorial de cada operación estratégica las definirá la Secretaria de Planeación Municipal, así como la prioridad de desarrollo de las operaciones estratégicas, en función de la pertinencia, oportunidad y necesidad de adelantar proyectos concretos de interés público y de asociación público privada.

Artículo 63. Lineamientos para la Operación 6 Parque de Servicios Ambientales (PSA).

En suelo rural se establece como operación prioritaria el Parque de Servicios Ambientales, para la cual se establecen las siguientes directrices:

a. Área: 521.7 Hectáreas.

b. Lineamientos:

- Consolidación de un nodo de servicios ambientales y productivos para el desarrollo de los servicios ambientales necesarios al municipio, tales como: Lagunas de oxidación, Rellenos sanitarios, Escombreras, planta de tratamientos residuales.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

- Desarrollo de dotacionales ligados al reciclaje y manejo de basuras y escombros, así como otras actividades conexas o similares relacionadas con la gestión de residuos sólidos.
- Desarrollo de áreas de reforestación ambiental para la protección hídrica. - Realización de un estudio, análisis y estadística que contenga las manzanas y predios incluidos en un radio de influencia de 1.000 metros del sistema de lagunas de oxidación, para identificar la población y viviendas afectadas, y establecer cuáles deben ser las medidas para su tratamiento.
- Realización del estudio técnico para la formulación de la operación, que incluya la necesidad o no de su ampliación futura
- No se permitirá la disposición final de residuos sólidos ni desarrollar actividades que pongan en riesgo de contaminación las aguas subterráneas del Acuífero Morroa, según el Plan de Manejo del Acuífero. Las áreas de recarga deberán ser delimitadas y su uso deberá ser compatible con lo establecido en la Resolución 0673 de 1999 y el decreto 0953 de 2013.

Parágrafo 1: las directrices generales para la operación Parque de Servicios Ambientales se encuentran consignadas en la ficha de Operación Estratégica N° OP06 que hace parte integral del presente Acuerdo. Las determinaciones de esta ficha son de carácter indicativo, como base para la formulación de los estudios posteriores.

TITULO III

SUBTITULO 1.

Modelo de ordenamiento y políticas para el suelo urbano y de expansión

Artículo 64. Modelo de ordenamiento del suelo urbano y de expansión

En el marco de la visión territorial adoptada en el Plan Departamental de Desarrollo de Sucre 2012 – 2015, Sincelejo se dispone en un eje privilegiado por los cruces entre las vías que interconectan las principales ciudades del norte de la región con el interior del país y, adicionalmente es el punto de paso y unión entre las poblaciones de sabanas del sur del departamento de Sucre y el golfo de Morrosquillo.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Esta ubicación privilegiada ha dado como resultado la conformación de un sistema vial radial que articula al conjunto de municipios vecinos como Corozal, Sampués, Morroa, Tolú Viejo, Tolú, Coveñas y Los Palmitos y valida la visión regional del presente Plan, en relación con la necesidad de consolidar en el corto plazo una región con gran fuerza económica, ambiental, paisajística y turística.

Por este rol, el área urbana y de expansión del Municipio asumirá en su futuro inmediato el incremento sustancial de actividades productivas fundamentalmente de tipo comercial, de servicios y de turismo, lo que potenciará su condición de centralidad incluyente, sostenible, competitiva y diversa.

En consonancia con esa visión, la política urbana y de expansión se concreta en un modelo o visión territorial que se describe en seis postulados:

1. Una ciudad que se ordena a partir de la recuperación de los elementos naturales hasta ahora olvidados y a los cuales históricamente se les ha dado la espalda: el conjunto de arroyos que cruzan los suelos urbanos y de expansión, que se convertirán en grandes espacios públicos lineales destinados prevalentemente a la circulación peatonal, para garantizar la recuperación del paisaje, el desarrollo sostenible del municipio y la potenciación de la condición de "ciudad de caminantes" que tiene Sincelejo.
2. Una ciudad que apuesta por su Centro Histórico como el principal referente urbano, patrimonial simbólico, cultural, económico y social del Municipio. El Centro Histórico, convertido en Bien de Interés Cultural de la Nación, se preservará en sus valores urbanos, en sus edificaciones monumentales, en sus calles y telones, en su morfología y en sus tipos edificatorios, todos los cuales representan un conjunto único y principal factor para hacer posible la integración del municipio al concierto nacional e internacional.
3. Una ciudad futura moderadamente densa y compacta que se consolida mediante el desarrollo de operaciones urbanas integrales de renovación urbana en las cuales se concretan oportunidades inmobiliarias para la redensificación, la oferta de nuevos usos y para la conformación morfológica de los bordes de los nuevos espacios públicos lineales a lo largo de los arroyos y otros espacios públicos estratégicos.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

4. Una ciudad que consolida sus sectores urbanos surgidos de procesos no formales, mediante acciones de mejoramiento integral que articulan intervenciones en vialidad, transporte, espacio público, equipamientos sociales y servicios públicos y que se apoya en políticas sociales de equidad, solidaridad y prosperidad.

5. Una ciudad que ordena su crecimiento futuro con un óptimo estándar urbanístico, mediante la determinación de suelos de expansión contiguos al tejido existente y que definen de forma clara los nuevos bordes urbanos. Suelos de expansión que cuentan desde ahora con el trazado preciso de su malla vial y la identificación de los espacios públicos y los nodos de equipamientos urbanos. Unas nuevas áreas de expansión cuantitativamente definidas para responder a la demanda de suelo necesaria para desarrollar las viviendas prioritarias, sociales y de libre mercado, así como dar cabida a las nuevas actividades económicas y de servicios, en consonancia con las expectativas de crecimiento y desarrollo económico y poblacional y los fenómenos de desplazamiento forzado y relocalización de población por riesgo, proyectados al largo plazo.

6. Una ciudad que se asume como componente del territorio municipal y regional y que por tanto equilibra las expectativas de su desarrollo a la visión definida para los suelos rurales y suburbanos. Una ciudad que por ello formula sus políticas urbanas articuladas y en equilibrio con el contexto de la nueva ruralidad y la integración regional.

7. Una ciudad humana sostenible, inclusiva y económicamente participativa, competitiva, preparada para asumir los retos del cambio climático y la adaptación al mismo.

Artículo 65. Políticas para el suelo urbano y de expansión

1. Política ambiental.

a. Orientar los procesos de uso, ocupación y transformación del territorio, teniendo en cuenta las limitantes y potencialidades ambientales, en dirección a un aprovechamiento sostenible del territorio.

b. Garantizar la sostenibilidad ambiental y el mejoramiento del hábitat urbano, a partir del reconocimiento de los espacios naturales y principalmente de los



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

arroyos y colinas que marcan y definen el suelo urbano y de expansión. Ello implica implementar acciones para asegurar la recuperación progresiva de estos espacios, la reducción de la contaminación, la conectividad hídrica y la rehabilitación de coberturas vegetales evitando la fragmentación de la vegetación de valor ecológico.

c. Articular las decisiones urbanísticas de densificación con los objetivos de recuperación y valoración de los arroyos y demás elementos naturales de la estructura ecológica principal, para aumentar las posibilidades de aprovechamiento urbanístico articulado al disfrute del paisaje. Los mayores aprovechamientos facilitarán recursos para la inversión en los ecosistemas urbanos.

d. Desarrollar las regulaciones urbanas en concordancia con la perspectiva de mitigación del cambio climático, particularmente a través de la reducción de emisiones de gases efecto invernadero, la modernización del sistema de transporte, el aumento de coberturas vegetales nativas y la capacidad de permeabilidad del suelo, la implementación de ciclorutas y la construcción de edificaciones inteligentes con techos verdes.

e. Reducir la vulnerabilidad territorial de la ciudad frente a las condiciones de amenaza y riesgo, para garantizar la protección de la vida y promover el bienestar de la población. La gestión del riesgo se enfoca a la prevención y la intervención prioritaria sobre las causas del riesgo en los suelos urbanos y de expansión urbana.

f. Desarrollar esquemas de gestión institucional y participación social que faciliten y potencien la apropiación ambiental de la ciudad, con el fin de promover una cultura ambiental en torno a los arroyos y demás elementos de la estructura ecológica principal, así como frente al cambio climático.

2. Política de productividad.

a. Adelantar actuaciones urbanísticas y estrategias socio económicas que estimulen y promuevan el aumento de la productividad, haciendo énfasis en la agricultura urbana y en el marco de una visión de nueva ruralidad que garantice la seguridad alimentaria. Fortalecer además las cadenas de abastecimiento y comercialización con otros sectores estratégicos para el municipio, la región y el



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Caribe. Articular estas actuaciones con la política de ecoturismo y con el relanzamiento del Centro Histórico como principal referente del municipio a nivel nacional e internacional.

b. Cualificar las áreas de actividad económica de la ciudad, el Centro Histórico y las vías comerciales, mediante la definición de acciones urbanísticas concretas, ligadas principalmente al mejoramiento y dotación del espacio público y la adecuación de las infraestructuras para incrementar y facilitar la localización de actividades complementarias y equipamientos que presten servicios sociales que contribuyan al aumento de la productividad.

3. Política de espacio público.

a. Desarrollar de forma prioritaria un plan especial de gestión pública para el desarrollo del sistema de espacio público municipal, que permita revertir la grave crisis que en estos términos presenta actualmente la ciudad. Promover acciones inmediatas que permitan aumentar rápidamente el estándar de espacio público por habitante, así como potenciar y mejorar las condiciones del espacio público existente, particularmente en relación con la construcción, reconstrucción y mejoramiento de andenes en todo el territorio urbano.

b. Reestructurar la ciudad a partir de la construcción de una red de espacios públicos lineales constituidos a lo largo de algunos de los arroyos que cruzan el tejido urbano y los suelos de expansión urbana. Recuperar y rehabilitar estas áreas estratégicas para convertirlas en espacios de alto valor ambiental y paisajístico, rescatando la funcionalidad ecológica y aumentando la oferta de áreas verdes y nuevos conjuntos arbolados en toda la ciudad.

4. Política de equipamientos urbanos.

a. Garantizar el acceso equitativo de la población, según sus distintas necesidades, a los servicios sociales y servicios urbanos básicos del municipio. Promover una distribución adecuada de los servicios sociales, de tal manera que se garantice cobertura en todas las áreas residenciales. Promover una localización adecuada de los servicios urbanos básicos, de tal manera que se garantice accesibilidad y articulación con el sistema de espacio público.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

b. Conformar un sistema de nodos de equipamientos sociales, articulados al sistema de espacio público, con el fin de proveer a todos los ciudadanos de oportunidades de servicios próximos a su lugar de residencia. Equilibrar su localización de acuerdo con las necesidades de los distintos grupos sociales en el territorio, con el fin de reducir la inequidad en su distribución espacial.

c. Priorizar la localización de equipamientos sociales en zonas que no cuenten con cobertura adecuada y potenciar el valor del nodo de equipamientos como elemento estructurador y ordenador de la estructura urbana y referente de integración comunitaria.

5. Política de Vivienda

a. Articular la gestión del suelo desarrollable con la producción de vivienda de interés social y prioritario, a través de mecanismos de financiación que vinculen a la nación, el departamento, el municipio y los promotores privados en formas de acción que permitan el acceso efectivo de las familias vulnerables y de menores ingresos a la oferta de vivienda.

b. Desarrollar todas las formas posibles para la producción de vivienda social y de interés prioritario, promoviendo la vivienda nueva, el mejoramiento de vivienda, la construcción en sitio propio, la adquisición de vivienda usada y el arrendamiento con opción de compra. Apoyar esta producción legal con el control al desarrollo urbano informal para superar futuras condiciones de exclusión social.

c. Generar conjuntos urbanos de vivienda social y prioritaria de alto nivel de calidad y con densidades que permitan obtener mejores estándares de espacio público y equipamientos, articulando el desarrollo de las infraestructuras con la estrategia para superar el déficit histórico y las demandas futuras derivadas de las proyecciones de crecimiento económico, demográfico y urbanístico.

d. Asegurar la vitalidad del Centro Histórico y la sostenibilidad del patrimonio inmueble a través del fortalecimiento de la vivienda permanente articulada a formas económicas y de producción compatibles con sus características y valores patrimoniales y culturales.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

e. Promover la densificación media de la ciudad existente a partir de acciones de renovación urbana y compactación de los tejidos urbanos actuales. La baja densidad actual es una oportunidad para promover una dinámica económica pujante basada en la oferta de nuevas unidades residenciales acompañadas de actividades económicas compatibles, en el marco de proyectos urbanos que promuevan la consolidación de paseos comerciales y la recualificación de las calles y demás espacios públicos.

6. Política de movilidad.

a. Articular adecuada y eficientemente el sistema vial urbano del municipio con el sistema rural y regional, mediante un plan vial que garantice la adecuada interacción entre el suelo rural, el suelo sub-urbano y el suelo urbano y de expansión, ofreciendo una óptima utilización del suelo y creando una infraestructura adecuada para un mejor desarrollo territorial, económico, social y cultural.

b. Propender por la integración intermodal del sistema de transporte motorizado y no motorizado, a partir de la definición de una red jerarquizada y la localización de nodos de interconexión de escala urbana y regional, que logren mejorar el acceso, la cobertura y complementariedad de los sistemas.

c. Articular el Sistema Integrado de Transporte a la movilidad peatonal y en bicicleta, mediante su integración funcional con el sistema de espacio público urbano conformado por senderos, paseos urbanos, ciclorutas y andenes, con sus correspondientes infraestructuras de soporte. Así mismo, aprovechar los efectos de aglomeración generados por esta infraestructura en términos de disposición de áreas de actividad económica y equipamientos sociales al servicio de todos los ciudadanos.

d. Facilitar el acceso de toda la población en igualdad de oportunidades a los diversos modos de transporte y particularmente al Sistema Integrado de Transporte, para mejorar sus condiciones de trabajo y acceso a los servicios sociales básicos de la ciudad.

e. Articular las fases de desarrollo del Sistema Integrado de Transporte a las expectativas de densificación en las áreas de renovación urbana, mejoramiento



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

integral y desarrollo urbano en los nuevos suelos de expansión, con el fin de obtener los beneficios propios de su papel dinamizador.

f. Organizar el tráfico de carga con origen y destino en la ciudad y su conexión con la región, mediante la implementación de corredores logísticos y garantizar la conformación de centros para el ordenamiento y manejo logístico de la carga.

g. Priorizar las inversiones en materia de movilidad articulando el transporte no motorizado (peatones y ciclistas), el Sistema Integrado de Transporte Público, el transporte de carga y el transporte en vehículo particular o motocicleta.

h. Establecer una malla vial jerarquizada, completa y continua, y definir una clasificación tipológica en correspondencia con los modos de transporte y la red de espacios públicos peatonales.

7. Política de servicios públicos.

a. Promover el acceso de todos los ciudadanos a los servicios públicos domiciliarios en condiciones de calidad y sostenibilidad. Garantizar que los programas de ampliación de coberturas y de extensión y renovación de redes se articulen con las políticas urbanas de redensificación, renovación urbana, mejoramiento integral y nuevo desarrollo.

b. Priorizar la ampliación de la capacidad de las redes de servicios públicos en las zonas donde se promuevan procesos de redensificación y/o mejoramiento integral y priorizar las inversiones en materia de extensión de redes de servicios públicos en las áreas de desarrollo destinadas a la producción de vivienda de interés social y prioritario.

c. Priorizar el saneamiento básico como parte fundamental de la política pública de desarrollo territorial sostenible con énfasis en el sistema de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales. Adicionalmente, para la gestión integral de residuos sólidos, incorporar acciones de construcción de cultura dirigidas al consumo y producción responsable así como a la reducción y minimización en la fuente de diferentes tipos de residuos con el fin de reducir la disposición final y aumentar los procesos de aprovechamiento y tratamiento.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

d. Garantizar la prestación del servicio de energía eléctrica y alumbrado público en el municipio, cumpliendo con estándares de calidad, confiabilidad y seguridad y promoviendo el uso racional y eficiente de la energía. Así mismo, se promoverá el uso de energía renovable.

8. Política de Patrimonio.

a. Garantizar que las actuaciones sobre los bienes de interés cultural se desarrollen bajo un enfoque de valoración del patrimonio, superando en todo caso la visión individual de los inmuebles, que atenta contra los valores asociados a la morfología urbana y el paisaje del centro histórico entendido como un conjunto monumental.

b. Integrar en los procesos de intervención sobre el patrimonio aspectos culturales tangibles e intangibles y generar procesos de difusión de dichos valores y prácticas para que los habitantes puedan reconocer los espacios tradicionales que son los símbolos de identidad cultural.

c. Promover la intervención directa por parte de la Administración Municipal para la puesta en marcha de programas de recuperación de sectores y/o inmuebles de gran valor patrimonial que, con el apoyo del sector privado, permitan revertir los procesos de deterioro y faciliten su articulación con la política de equipamientos sociales en el Centro Histórico.

SUBTITULO 2.

Sistemas Generales en suelo urbano y de expansión urbana

CAPÍTULO 1.

Sistema vial y de transporte.

Artículo 66. Componentes del sistema vial.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

El artículo 30 del Acuerdo 007 de 2000, quedará así:

Acorde a su relación funcional el sistema de vías en suelo urbano y de expansión está compuesto por:

1. Vías de integración regional. Tramos de las vías Variante Tolú y Vía Sincelejo-Coveñas-Corozal. Estas vías hacen parte del sistema vial regional cumpliendo con la función básica de integrar las zonas de producción y consumo regional. Sin embargo existen tramos que atraviesan el suelo urbano.

Vía	Desde	Hasta	Sección vial
Variante Tolú	Intersección Circunvalar	Av. Intersección Av. Troncal de Occidente	V0
Vía Sincelejo – Coveñas-Corozal	El Rebombeo	Hasta el límite municipal de Sincelejo con Coveñas	V0

2. Malla vial Principal. Estas vías cumplen la función básica de integrar el tráfico vehicular al interior del suelo urbano y de expansión constituyendo el soporte de la movilidad y accesibilidad urbano-regional. Se clasifican así:

a. Malla vial arterial.

Vía	Sección vial
Avenida Circunvalar.	V-1
Avenida Troncal de Occidente.	V-1
Avenida Uribe Uribe.	V-2a
Avenida el Zumbado.	V-2a
Avenida Argelia.	V-1
Avenida el Cortijo.	V-1
Avenida Bucaramanga.	V-2a
Avenida Luis Carlos Galán.	V-3



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Avenida el Cauca.	V-3
Avenida las Peñitas.	V-3

b. Malla Vial Zonal. Corresponde a la malla vial existente y propuesta de influencia zonal y que cuenta con los perfiles V-1, V-2a, V-3, V-3b y V-4.

La secretaria de planeación municipal, en el corto Plazo mediante trabajo de campo, definirá un tramo o el total del paso urbano sobre la calle 38 o troncal de occidente, El FANDANGODROMO

c. Malla Vial Secundaria.

d. Intersecciones. Los retornos de las intersecciones viales a la altura de Cekar y El Rebombeco, se deberán rediseñar para que permita el transporte de carga, se le mandará copia de esta solicitud al concesionario autopista de La sabanas. Las intersecciones priorizadas debido a su complejidad en el área urbana y de expansión urbana son:

- Las intersecciones se jerarquizaron en el presente acuerdo en tres categorías: Intercepción Regional
- Intercepción Principal
- Intercepción Secundaria

Las intercepciones viales priorizadas en el presente acuerdo en suelo urbano, y de expansión urbana para que sean solucionadas durante la ejecución del POT de segunda generación, son las siguientes:

- Intersección CECAR
- Intersección Avda. Sincelejito – Troncal de Occidente
- Intersección Troncal de occidente - entrada a la vía Las Palmas
- Intersección Calle El Zumbado – Troncal de occidente
- Intersección Avenida circunvalar propuesta tramo variante a Tolú con la sobre la servidumbre torres de alta tensión sector el cortijo – Majagual, – variante a tolú.
- Intersección El Pescador, Avda. San Carlos – Variante a Tolú
- Intersección Avda. Okala – Carretera Troncal de occidente
- Intersección De La Avda. circunvalar propuesta y la troncal de occidente



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

El tipo de solución de cada una de las intersecciones priorizadas, dependerá de los resultados arrojados por los estudios específicos en cada una de ellas.

Parágrafo 1. Los componentes del Sistema Vial se identifican en el plano No 17 "Sistema vial en suelo urbano y de expansión", que hace parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 2. La Secretaría de Desarrollo es la encargada de definir y adoptar los trazados y secciones viales definitivos de conformidad con las directrices planteadas en el presente POT y garantizando en todo caso la continuidad de la malla vial construida y propuesta y su correspondencia con los sistemas de movilidad adoptados.

Artículo 67. Secciones viales

Los anchos mínimos de las secciones transversales de las vías pertenecientes a la malla principal y secundaria están señalados en el "Anexo No 2: Secciones Viales", que hace parte integral del presente Acuerdo. La sección base de cualquiera de las vías incluye andenes, ciclo rutas y calzadas vehiculares de tráfico mixto.

El diseño definitivo de cada vía obedecerá a estudios técnicos específicos y derivará del análisis, entre otros aspectos, de los siguientes parámetros: diseño geométrico, movilidad en términos de tránsito y transporte, valoración urbanística, valoración ambiental y valoración socio-económica y financiera.

Artículo 68. Normas generales para el Sistema Vial.

1. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo y Obras Públicas en coordinación con la Secretaría de Planeación Municipal, con base en estudios técnicos que realice por sí misma o a través de las entidades encargadas de la ejecución de los proyectos de construcción, definir en detalle, las zonas de reserva vial y señalarlas cartográficamente conforme las directrices de ordenamiento indicadas

2. Ningún proceso de urbanización podrá alterar los trazados y determinaciones establecidas por la Administración Municipal



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

3. Todo proceso de urbanización debe garantizar la continuidad de la malla vial construida o propuesta en los sectores aledaños al mismo.
4. Las zonas de reserva vial son las franjas de terreno necesarias para la construcción o ampliación de las vías públicas que deben ser tenidas en cuenta para definir futuras afectaciones sobre predios para los cuales se soliciten licencias de urbanización, construcción, adecuación, modificación, ampliación, subdivisión, parcelación o funcionamiento.
5. Se realizará un estudio de las vías afectadas actualmente en T, con el fin de establecer aquellas que deben ser intervenidas porque obstaculizan la movilidad urbana. Dicha intervención tiene como objetivo producir una nueva dinámica y mejores niveles de interacción urbana. Para adelantar este estudio, la Administración Municipal cuenta con un plazo de un año, contado a partir de la adopción del presente Acuerdo.
6. Se proyectara la vía las Delicias o carrera 9 desde la troncal de occidente hasta la nueva variante Club de tiro y caza Sincelejo - Bremen

Artículo 69. Componentes del Sistema de Transporte.

El sistema de Transporte en el suelo urbano y de expansión tiene tres componentes: el Sistema Estratégico de Transporte Público masivo (SETP), el sistema de transporte en vehículo privado (automóvil y/o motocicleta) y el sistema de transporte de cargas y mercancías.

1. Sistema Estratégico de Transporte Público Colectivo SETP.

Se enmarca dentro de las políticas y estrategias del Gobierno Nacional para apoyar a las ciudades intermedias en el desarrollo de sistemas de movilidad eficientes y auto sostenibles.

Busca mejorar la movilidad con un nuevo sistema de transporte que no afecta la estructura urbana de la ciudad ni su valor patrimonial e histórico. Garantiza una cobertura del 100% de la ciudad; consolida un mejor esquema operativo que se



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

ajusta gradualmente a la demanda cambiante en el tiempo y disminuye la contaminación ambiental.

Mejora la red vial que atiende el servicio del Sistema; reduce la congestión en los principales corredores viales de la ciudad; mejora el acceso a los usuarios y promueve un sistema de transporte urbano de mayor productividad.

Este sistema está compuesto por las siguientes rutas:

Red de rutas de transporte	
No	Rutas
Ruta 01	Ruta Villa Paz
Ruta 02	Ruta Las Margaritas
Ruta 03	Ruta CECAR
Ruta 04	Ruta El cabrero
Ruta 05	Ruta Ciudad satélite 2
Ruta 06	Ruta Bogotá 3
Ruta 07	Ruta La Vega
Ruta 08	Ruta Barlovento
Ruta 09	Ruta Argelia 2
Ruta 10	Ruta Villa Katy
Ruta 11	Ruta Bogotá 1
Ruta 12	Ruta La pollita
Ruta 13	Ruta Argelia 1
Ruta 14	Ruta Los Pioneros
Ruta 15	Ruta Bogotá 2
Ruta 16	Ruta El Salvador
Ruta 17	Ruta Ciudad satélite 1
Ruta 18	Ruta El paraiso



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

2. Sistema de transporte en vehículo privado.

Está conformado por los modos de transporte en vehículo privado, sea este un automóvil o una motocicleta. Estos modos de transporte tienen restricción de circulación en algunas zonas de alta congestión vehicular dentro de la ciudad.

Para mejorar la condición actual de sistema de transporte en motocicleta, se podrán establecer carriles especiales demarcados en algunas vías de la malla vial arterial y zonal, que permitan la circulación segregada. Esta determinación no afectará en ningún caso los corredores del SETP ni el sistema de senderos, paseos y ciclorutas asociadas al sistema de espacio público. Se crearán ciclorutas como mecanismo para mejorar la circulación en bicicleta, la cual es un vehículo amigable con el medio ambiente.

3. Sistema de transporte de carga y mercancías.

Corresponde a los modos de transporte destinados a la movilización de carga y de semovientes. Para mejorar el funcionamiento de estos modos de transporte, sin que se afecte la fluidez y calidad ambiental de los barrios de la ciudad, se establece un conjunto de corredores viales de carga en las vías de conexión regional.

Corresponde a la infraestructura a través de la cual se realiza el intercambio de bienes y servicios.

Conforme a lo señalado por el modelo, se establecen como corredores de carga el sistema de vías de conexión regional.

Parágrafo 1. La empresa Metro Sabanas en coordinación con la Secretaria de Desarrollo y la Secretaria de Planeación determinará el tipo de intervención a realizar para consolidar las distintas fases del SETP en articulación con el modelo de ordenamiento adoptado en el presente Plan.

Parágrafo 2. Conforme a los resultados de movilidad arrojados por la implementación de las fases de SETP, la Secretaria de Desarrollo en coordinación



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

con la empresa Metrosabanas deberá definir el sistema de vías que podrá incluir transporte en vehículo privado y transporte de carga y mercancías.

Artículo 70. Componentes complementarios del sistema vial y de transporte.

1. Red de vías peatonales y semi-peatonales.

El sistema de vías peatonales está compuesto por seis tramos viales que se encuentran en el centro fundacional e histórico de la ciudad, tiene como objetivo la recuperación del sector enfocando la infraestructura vial hacia los modos de transporte no motorizados y servicios públicos colectivos. Los tramos que se encuentran asociados a las vías peatonales son

Vias peatonales			
No.	Tramo	Inicio	Final
1	Carrera 18	Calle 22	Calle 20
2	Carrera 19	Calle 22	Calle 21
3	Carrera 19	Calle 20	Calle 19
4	Carrera 21a	Calle 22	Calle 23
5	Calle 20	Carrera 17	Carrera 20
6	Calle 21	Carrera 17	Carrera 20

Al igual que las vías peatonales, las semi-peatonales están compuestas por seis tramos viales que se encuentran ubicadas en la zona central de la ciudad, estas vías se articulan con la red peatonal, y todas juntas configuran en un solo sistema. Su objetivo es conectar los principales espacios urbanos que se encuentran en la zona central de forma directa. Estos espacios son: el parque Santander, la plaza Olaya Herrera, el parque de los Periodistas, la plaza de Majagual, el teatro Municipal y el parque del Hospital regional. Los tramos asociados a estas vías son:



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Vías Semi peatonales

No.	Tramo	Inicio	Final
1	Calle 20	Carrera 20	Carrera 25
2	Calle 22	Carrera 18	Carrera 22
3	Calle 28a	Carrera 17	Carrera 18
4	Carrera 14 – La pajueta	Calle 16	Carrera 17
5	Carrera 18	Calle 22	Calle 28 ^a
6	Carrera 20	Calle 19	Calle 22

2. Estación de transferencias.

Estación principal del Sistema Estratégico de Transporte Público (SETP). Este nodo se encarga de transferir a los usuarios en las diferentes rutas en la cual opera el sistema de transporte. Se encuentra ubicada en el centro de la ciudad, y su función es integrar física, operacional y tarifariamente todo el sistema donde los usuarios podrán llegar a cualquier destino de la ciudad con un solo tiquete, convirtiéndose también en un punto de control operacional del sistema.

3. Patios y talleres.

Los patios y talleres dentro del Sistema Estratégico de Transporte Público son la principal infraestructura de apoyo al sistema. Este nodo se encargara del estacionamiento y del buen funcionamiento del modo de transporte dentro del sistema. Su objetivo es garantizar que los articulados funcionen en óptimas condiciones.

Dentro de los patios y talleres se prestaran los siguientes servicios:

- Inspección de la flota.
- Lavado.
- Abastecimiento de combustible.
- Mantenimiento (preventivo, correctivo).
- Estacionamiento.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

f. Administración.

g. Gestión de operación.

Estos nodos son tres y se encuentran ubicados en las zonas periféricas de la ciudad y por lo general se localizan en el sector normativo de desarrollo urbano, por lo que se crea la oportunidad de que estos espacios sirvan como catalizadores urbanos dentro de la ciudad, potenciando la posibilidad de consolidar el sector dentro del área urbana.

El primero de los patios y talleres, se encuentra en la salida hacia Tolviejo (Patio Divino Salvador), el segundo hacia la salida a Sampues (Patio Argelia), y el tercero hacia la salida a Corozal (Patio CECAR), tal cual se indica en el "plano No. 18: Sistema Estratégico de Transporte Público masivo en suelo urbano y de expansión".

4. PEP (Paraderos con Espacio Público).

Los Paraderos con Espacio Público son puntos estratégicos de ascenso y descenso de pasajeros dentro del sistema, son áreas con desarrollo urbano con el fin de brindar confort y comodidad a los usuarios del sistema. Estos nodos son 10 puntos de paraderos y se encuentran localizadas en toda la ciudad de manera dispersa, tal cual se indica en el "plano No. 18: Sistema Estratégico de Transporte Público masivo en suelo urbano y de expansión".

5. CAMIS (Centro Administrativo Municipales de Información y Servicios).

Los CAMIS son equipamientos urbanos dentro de la ciudad que hacen parte del sistema de transporte masivo, con el propósito de desarrollar nuevas centralidades. Estas infraestructuras de la administración Municipal proveerán a la población del sector con zonas bancarias, administrativas y de servicios, con el fin de que los usuarios realicen sus operaciones sin tener que ir al centro de la ciudad.

Estos nodos urbanos son tres, y dos de ellos se encuentran en zonas cercanas a los patios y talleres del Sistema Estratégico de Transporte Público. El primero de ellos se encuentra en el Patio Divino Salvador, y el segundo en el Patio Argelia.

El tercer Patio se encuentra en zonas cercanas a la estación de transferencia y



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

abordaje SETP que se localiza en las inmediaciones de la Av. Ocala vía arterial de la ciudad, tal cual se indica en el "plano No. 18: Sistema Estratégico de Transporte Público masivo en suelo urbano y de expansión".

6. Red de estacionamientos públicos.

Está compuesta por todos los estacionamientos abiertos al público; los estacionamientos de propiedad pública, privada o mixta desarrollados fuera de vía en edificaciones apropiadas para tal fin; los estacionamientos fuera de vía vinculados a usos comerciales y equipamientos, y los estacionamientos de propiedad pública municipal.

Con el objeto de definir la capacidad de estacionamiento en las distintas áreas comerciales y residenciales de Sincelejo, la Secretaria de Desarrollo deberá realizar un estudio tendiente a zonificar la ciudad en razón de la demanda y oferta de la red actual en perspectiva del modelo territorial previsto para la vigencia del presente Plan. Los resultados del estudio deberán ser analizados e incorporados a las unidades de planeamiento normativo de la ciudad para definir las cuotas de estacionamientos al interior de cada predio.

7. Terminales de transporte

La determinación de las áreas para la localización de la nueva terminal de transporte terrestre de Sincelejo, está indicada en el "Plano No. 18: Sistema Estratégico de transporte Público masivo en suelo urbano y de expansión".

Artículo (71). Plan Maestro de Movilidad para el sistema vial y de transporte

El sistema vial y de transporte es el conjunto de infraestructura, instalaciones, y modos de transporte que permiten el desplazamiento y el acceso de la población a las diferentes zonas y servicios urbanos de la ciudad y de la región, así como la circulación y el intercambio de bienes y servicios.

La Administración Municipal deberá actualizar en el término de 12 meses el Plan Maestro de Movilidad del Municipio en función del modelo territorial adoptado en el presente Plan y teniendo en cuenta principalmente las determinaciones relacionadas con el sistema de espacio público y su correspondiente Plan Maestro



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo (72). Plan de Ciclo rutas

El Plan de ciclo rutas es una estrategia orientada a promover la movilización cotidiana en bicicleta por la ciudad de Sincelejo, con la finalidad de reducir el tráfico y la congestión y lograr positivos dividendos sociales, económicos y ambientales.

Su realización hará parte integral del Plan maestro de movilidad, que realizará la empresa Metrosabanas, y sus metas se deberán proyectar a corto, mediano y largo plazo, coincidiendo con los plazos establecidos en el presente Plan de Ordenamiento-Territorial.

CAPÍTULO 2

Sistema de espacio público

Artículo 73. Componentes Estructurales de espacio público

El artículo 49 del Acuerdo 007 de 2000 quedará así:

Los componentes del espacio público en suelo urbano y de expansión son cinco: la red de espacios peatonales estructurales, el sistema de parques urbanos, el sistema de plazas y plazoletas, la red de andenes, y otros espacios de libre circulación peatonal.

1. Red de espacios peatonales estructurales.

a. **Corredor Ambiental el Paso Pintao.** Es la principal pieza de articulación entre el sistema de espacio público en suelo rural y en suelo urbano y de expansión. Está conformado por los recorridos de los arroyos El Paso y el Pintao, en los cuales se deberá desarrollar una franja de 10 metros de propiedad pública



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

paralela al espacio de ronda, para configurar un anillo cuyo principal uso es la recreación pasiva y la movilidad peatonal y en bicicleta.

b. Sistema de Alamedas. Son espacios lineales urbanos conformados a lo largo de los principales arroyos o vías del municipio.

Las Alamedas de Arroyo se conforman mediante una franja de terreno (5 metros) de propiedad pública contigua a la ronda hidráulica del sistema hídrico urbano, destinadas a estructurar un sistema de movilidad peatonal y en bicicleta. Las alamedas de arroyo son las siguientes:

- Arroyo Colomuto
- Arroyo Rosales
- Arroyo El Paso
- Arroyo La Libertad
- Arroyo El Porvenir
- Arroyo Venecia
- Arroyo El Cauca
- Arroyo Caimán
- Arroyo La Narcisa
- Arroyo Pintao
- Arroyo El Cortijo
- Arroyo La pajuela
- Arroyo Sampaterrón
- Arroyo Petaca

Las Alamedas de Vía se conforman a lo largo de algunas vías estructurales del municipio y conforman senderos arborizados. Las Alamedas de Vía son las siguientes:

- Variante Tolú
- Av. Troncal de Occidente
- Av. Circunvalar
- Av. Circunvalar desde la Gallera hasta Bremen

c. Sistema peatonal en el Centro Histórico. Hacen parte del sistema peatonal del centro histórico los siguientes tramos de vías:



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Tramo vial	Desde	Hasta
Calles 19 hasta calle 28	Carrera 17	Carrera 23
Carrera 17 hasta la carrera 23	Calle 19	Calle 28

2. Sistema de parques urbanos.

Está conformado por los espacios verdes de uso colectivo que garantizan la recreación activa y pasiva de los ciudadanos. Se organizan jerárquicamente, según la siguiente escala:

Escala	Caracterización
Urbano	Parque Norte
Zonal	Parque Pozo Majagual Parque Venecia Parque el Cortijo
Vecinal	Área de influencia zonal Parque de Las Margaritas Parque El Bosque Parque del Caribe
	Parque Kennedy Parque Barrio Bogotá Parque La Selva Parque Pablo VI Parque de Mochila Parque Universal Parque las Terrazas Parque barrio Pioneros Parque La Selva I Etapa Parque La Selva II Etapa Parque Ciudadela Universitaria Parque Ciudad Jardín Parque Biosadulable La Ford Parque las colinas



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Con el objeto de clasificar los nuevos parques a desarrollar en el marco de lo establecido en el presente POT, estos se clasificarán según su tamaño y área de influencia en parques urbanos, zonales y vecinales. No se permite el desarrollo de canchas deportivas en los parques vecinales. No se permite la construcción de equipamientos sociales en los parques correspondientes a este sistema. Los equipamientos sociales deberán ser dispuestos en suelos destinados para tal fin, según lo establecido en el sistema de equipamientos.

3. Sistema de Plazas y plazoletas

Las plazas son los espacios abiertos tratados como zonas duras o blandas destinadas al ejercicio de actividades de convivencia ciudadana. En suelo urbano el sistema de plazas está conformado por los siguientes espacios:

- Plaza Santander / Camellón 11 de Noviembre
- Plaza Olaya Herrera
- Plaza del Teatro Municipal
- Plaza de Majagual
- Plaza Olaya Herrera
- Plaza de la Pollita propuesta
- Plaza Mochila
- Plaza Mano de Dios

En las áreas destinadas a plazas no se podrán construir canchas deportivas ni equipamientos sociales.

4. Red de andenes.

Hacen parte de esta red la totalidad de los andenes de las calles del municipio, los cuales no podrán ser invadidos por forma comercial alguna, ni podrán ser utilizados como estacionamiento permanente u ocasional de vehículos y motocicletas. En el marco del Plan Maestro de Espacio Público se establecerán los tipos de andenes, las dimensiones mínimas y el arbolado y mobiliario a disponer en ellos, cuando fuere del caso.

5. Otros espacios peatonales.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

También hacen parte del sistema de espacio público municipal las zonas de control ambiental, los separadores, los retrocesos y franjas de terreno entre las edificaciones y las vías, que soportan algunas formas de movilidad peatonal y el transporte no motorizado. Se asocian a estos espacios peatonales los elementos de propiedad privada afectos al uso público tales como los cerramientos, antejardines, pórticos, fachadas y cubiertas.

Parágrafo 1. Los componentes estructurales del sistema de espacio público existente y propuesto para el suelo urbano y de expansión se identifican en el plano No 19 "Sistema de Espacio Público en suelo urbano y de expansión", que hace parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 2. El diseño y manejo de los espacios que conforman el sistema estructural de espacio público deberá garantizar su total articulación con el sistema de espacio público rural.

Parágrafo 3. La Administración Municipal adelantará las acciones pertinentes y garantizará los recursos para la formulación del Plan Maestro de Espacio Público para el Municipio. Dicho Plan deberá incluir la elaboración de la cartilla del espacio público, para garantizar la homogeneidad en la construcción de las vías, plazas y parques del sistema. Para desarrollar y adoptar el Plan Maestro, la Administración tendrá un plazo de 18 meses, contados a partir de la adopción del presente Plan.

Parágrafo 4. : En el marco de la formulación del Plan maestro de espacio público se deberá dejar concertado e indicado las áreas de parques, plazas y plazoletas de los barrios subnormales, para que sean incluidos en el respectivo decreto de legalización

Artículo 74. Normas generales para los espacios públicos.

1. El diseño y manejo del espacio público peatonal debe garantizar el libre tránsito, para lo cual no se podrán cerrar ni controlar con ningún tipo de elemento que lo impida.
2. El diseño y manejo del espacio público peatonal debe garantizar la seguridad, y el libre desplazamiento a personas con alguna discapacidad, por lo



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

que deberá ser diseñado y construido dando cumplimiento a las normas sobre continuidad y tratamiento ya existentes.

3. Los proyectos de espacio público peatonal deben garantizar su continuidad y conectividad con los demás elementos que componen el sistema de espacio público.

4. Los cruces entre alamedas y otros espacios lineales de carácter peatonal y el sistema vial deberán privilegiar la circulación peatonal, debiéndose establecer medidas de tráfico tendientes a la disminución de velocidad en estos cruces.

Artículo 75. Normas aplicables al sistema de parques, plazas y plazoletas

1. Los nuevos parques que se generen a raíz de los procesos de urbanización, deberán contar con el proyecto específico respectivo, siendo obligación y responsabilidad de los urbanizadores, su diseño, construcción y dotación. Estos parques deben ser biosaludables.

2. Los parques podrán destinar el área total del predio a la creación de valores paisajísticos y contemplativos, pudiendo utilizar el 100% del área para recreación pasiva. En caso de que se proponga combinación de actividades, el 70% mínimo del área neta deberá ser destinada a zonas verdes o plazoletas arborizadas y hasta un 30% del área neta para la recreación activa.

En parques de escala urbana las edificaciones requeridas para el desarrollo del parque no podrán superar en ningún caso el 10% de su área neta.

3. Los parques podrán ser objeto de adecuación de zonas duras, tales como andenes, circulaciones interiores (caminos, ciclo rutas), zonas de juego infantil, plazas y plazoletas en tanto cumplan con el porcentaje antes fijado.

4. Podrán ser objeto de cerramientos parciales a fin de ejercer control sobre los mismos, sin que con ello se prive a la ciudadanía de su uso, disfrute y libre tránsito.

5. En ningún caso se permiten cerramientos que subdividan los predios destinados a parques, exceptuando las barandas que delimiten las zonas de juego.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo 76. Cesiones de uso público

Con relación a los terrenos sin urbanizar sobre los cuales se tramite o exista licencia de urbanización, las áreas destinadas al uso público estarán siempre determinadas para dicho fin con el sólo señalamiento que de ellas se haga en los respectivos planos de proyecto urbanístico aprobado.

Podrán variarse por parte de los propietarios o constructores los elementos naturales o arquitectónicos de los inmuebles de dominio privado afectos al espacio público, siempre y cuando estos obtengan la respectiva licencia de construcción, modificación y/o adecuación.

Artículo 77. Restitución de zonas de uso público

La restitución de zonas de uso público se podrá utilizar para variar la localización de las mismas con el objetivo de generar un mayor impacto urbanístico, paisajístico o social, siempre y cuando se demuestre técnicamente la viabilidad de acudir a este mecanismo y se garantice que el nuevo espacio público cuenta como mínimo con la misma área del espacio público a restituir.

Parágrafo único. La Administración Municipal en coordinación con los curadores urbanos elaborará el procedimiento necesario para este proceso.

CAPÍTULO 3 Sistema de equipamientos urbanos

Artículo 78. Componentes

El artículo 51 del Acuerdo 007 de 2000, quedará así:

El sistema de equipamientos es el conjunto de espacios y edificios, públicos y privados para la prestación de servicios a los ciudadanos. Los servicios asociados al sistema de equipamientos son educativos, culturales, de bienestar social, de salud, de deporte, de abastecimiento, de seguridad y justicia, de culto, de servicios funerarios y de administración pública. Para su adecuado funcionamiento y



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

garantizar calidad urbanística y cobertura, debe estar articulado con el sistema de movilidad y el sistema de espacio público.

El sistema de equipamientos está compuesto por una red vecinal y zonal y una red urbana y regional. La primera tiene como objetivo garantizar la cobertura de los servicios sociales que por su naturaleza están asociados a la vivienda. La segunda tiene como objetivo fundamental, consolidar un modelo de ordenamiento territorial a partir de la implantación de servicios de alta jerarquía

Artículo 79. Clasificación de los servicios del sistema de equipamientos

El sistema de equipamientos tiene dos categorías, según el tipo de servicios y las funciones que prestan los distintos espacios y edificios; equipamientos para servicios sociales y equipamientos para servicios básicos.

Equipamientos Sociales	<p>Educación: Espacios destinados a la formación académica en distintos niveles y especialidades. Preescolar, primaria, secundaria, básica y media, centros de educación técnicos, superiores, artísticos, capacitación ocupacional etc.</p> <p>Cultural: Corresponde a los espacios, edificaciones y dotaciones destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales y difusión de conocimientos, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura etc.</p> <p>Salud. Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud, como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de hospitalización. Esta categoría está compuesta por las instituciones privadas del régimen de salud y las instituciones públicas.</p> <p>Bienestar Social. Corresponde a las edificaciones y dotaciones destinadas a la prestación de servicios de orientación, apoyo y tratamiento a grupos sociales específicos: infancia, tercera edad, discapacitados, habitantes de calle y mujeres en ejercicio de la prostitución.</p> <p>Culto: Corresponde a los equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones y formación religiosa. Son equipamientos privados.</p>
------------------------	---



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

	<p>Desarrollo comunitario: Corresponde a los equipamientos destinados a las prácticas de participación ciudadana y organización comunitaria. Incluye los salones comunales y las casas vecinales.</p>
Equipamientos para servicios básicos	<p>Seguridad Ciudadana: Son los equipamientos que presentan servicios de seguridad y atención inmediata de emergencias asociadas a la protección de bienes y personas. Entre ellos se encuentran los centros de atención inmediata de la policía, las estaciones de policía y los bomberos.</p> <p>Defensa y Justicia: son los equipamientos que prestan servicios de entrenamiento, acuartelamiento y operación de las entidades armadas del estado. Igualmente son los equipamientos de reclusión penitenciaria y centros de rehabilitación.</p> <p>Servicios de la Administración Pública: Son las edificaciones en las que se prestan servicios administrativos de las entidades nacionales, departamentales y locales.</p> <p>Abastecimiento de Alimentos y Consumo: son los equipamientos destinados al almacenamiento y comercialización de alimentos en grandes volúmenes. Entre ellos se encuentran plazas de mercado y centrales de abasto.</p> <p>Cementerios y Servicios Funerarios: son los equipamientos que prestan servicios de velación, cremación, inhumación o enterramiento. Entre ellos están las morgues, los cementerios y las funerarias.</p>

Artículo 80. Escalas del sistema de equipamientos

Además de la clasificación por servicio, los equipamientos se clasifican según su escala de la siguiente manera:

Regional.	Equipamientos que por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios, capacidad y complejidad de servicios, frecuencia de uso y preeminencia institucional prestan servicios a la ciudad y a la región.
Urbana.	Equipamientos que por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios, capacidad y complejidad de servicios y frecuencia de uso prestan servicios a un amplio territorio de la ciudad.
Zonal.	Equipamientos que por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios, capacidad y complejidad de servicios y frecuencia de uso prestan servicios a la población en un ámbito territorial asimilable a las comunas.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Vecinal.	Equipamientos de primera necesidad que por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios y frecuencia de uso atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata, asimilable al barrio.
----------	--

Artículo 81. Estándares para equipamientos de escala vecinal zonal.

Para garantizar la cobertura de los equipamientos de servicios sociales y de la red zonal, se plantean los siguientes estándares de referencia por cada 100 mil habitantes.

SECTOR	CATEGORIAS	ESTANDAR
Salud	Hospital Nivel 1 CAMI – Centros de Atención Médica Inmediata UPA – Unidad Primaria de Atención UBA – Unidad Básica de Atención	4 Equipamientos cada 100.000 habitantes
Educación	Colegio (Secundaria y Media) Colegio (Niveles Preescolar, Primaria, Secundaria y Media) Colegio (Niveles Preescolar, Primaria) Colegio (Nivel Preescolar)	15 Equipamientos cada 100.000 habitantes
Cultura	Bibliotecas Teatros Centros culturales	3 Equipamientos cada 100.000 habitantes
Bienestar	Centros Desarrollo Comunitario Jardines infantiles Atención a adulto mayor	3 Equipamientos cada 100.000 habitantes
Recreación y Deporte	Escenarios deportivos Instalaciones Deportivas	3 Equipamientos cada 100.000 habitantes
Abastecimiento	Plazas de Mercado	1 Equipamientos cada 100.000 habitantes
Seguridad	Centros de Atención Inmediata Estación de Bomberos	3 Equipamientos cada 100.000 habitantes

Artículo 82. Plan Maestro de Equipamientos



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

La Administración Municipal deberá elaborar en un término máximo de 24 meses contados a partir de la adopción del presente Plan, el Plan Maestro de Equipamientos, totalmente articulado a las determinaciones y al modelo territorial adoptado en el presente Acuerdo.

El plan maestro desarrollará como mínimo los siguientes aspectos:

1. Definición de las condiciones funcionales de localización, de futuros equipamientos teniendo en cuenta sus impactos, cobertura, tamaño, cantidad de usuarios, capacidad y complejidad de servicios y frecuencia de uso.
2. Definición de las condiciones mínimas a cumplir de los equipamientos por tipo de servicio y escalas y exigencias técnicas que requiera su funcionamiento
3. Definición de la cantidad de equipamientos públicos y privados necesarios para el adecuado funcionamiento del área urbana y de expansión a partir del balance de la demanda poblacional actual y futura, en el horizonte del POT.
4. Definición de proyectos públicos a partir de las necesidades de servicio en áreas deficitarias, de poblaciones vulnerables y/o de desarrollo de áreas estratégicas
5. Se le dará prioridad dentro del Plan Maestro de equipamientos al macro proyecto Villa olímpica, ya que hace parte de la operación Estratégica Centro Industrial y de servicio El Maizal, el cual se desarrollará en las antiguas instalaciones de Idema; conformada por el predio con referencia catastral 01-002-0468-003 y un área de 53.367 mts².y el predio 01-002-0468-002 del municipio de Sincelejo (Fundación niño de la calle) con un área de 25300 mts². Se propone en el corto plazo la formulación del proyecto por parte del IMDER cuya destinación especial es la construcción de la Villa Olímpica

Artículo 83. Norma urbanística para equipamientos aislados y nodos de equipamientos

Los nodos de equipamientos deberán cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Uso racional del suelo



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Los equipamientos deberán plantear áreas compartidas de manera que el uso de las infraestructuras sea más intenso en tiempo y la complementariedad entre actividades justifique el nodo. De esta manera el suelo utilizado podrá ser menor y las áreas de mitigación de flujos se podrán ampliar, logrando una integración más efectiva con el entorno

La altura de los nodos podrá ser superior a la de las normas urbanísticas del sector normativo en el que se localice para generar espacio público efectivo en el primer piso y mitigar el impacto de los mismos.

2. Complementariedad y compatibilidad

Los nodos se estructuran por la complementariedad que pueden darse entre ellos espacialmente y por la compatibilidad que existe entre las diferentes actividades. Para lograr lo anterior se deberán seguir las implementar los siguientes lineamientos:

- a. Los equipamientos de escala regional o urbana que tengan una capacidad mayor a 1500 usuarios, sólo podrán crear nodos con equipamientos de escala zonal que no incrementen los flujos en más de un 20% de los propuestos por el equipamiento de mayor escala
- b. Cuando los equipamientos sean de escalas urbanas o zonales podrán agruparse en relación con el área disponible para la mitigación de flujos
- c. No podrán generarse nodos entre actividades no compatibles, ejemplo de ello es salud y recreación activa, estos deberán estar aislados por el impacto que tienen entre sí. Al igual que el ejemplo anterior los proyectos de nodos deberán contemplar estudios de compatibilidad
- d. Al existir compatibilidad entre las actividades de los nodos, se deben plantear espacios que den solución a las necesidades de las actividades que allí se constituyen.

3. Implantación de nodos en parques



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

a. Los nodos de equipamientos se podrán implantar en parques de más de 1 hectárea, siempre y cuando el área ocupada del segundo piso en adelante no sobrepase el 0.10% de ocupación. Estos nodos de equipamientos en parque deberán tener un mínimo del 70% de la planta de primer piso libre.

b. La ocupación podrá ser superior cuando el nodo se desarrolle en sótanos, la superficie deberá ser continua en el parque o espacio público. No podrá superar el área de áreas abiertas al sótano el 0.10 del área del parque.

4. Mitigación de flujos

a. Los equipamientos deberán considerar prolongaciones del espacio público en donde se mitiguen los flujos peatonales asociados con sus actividades fuera del perfil vial

b. La proporción de espacio de mitigación deberá ser de 0,50 m² de espacio por usuario, este podrá estar ubicado en plazas o en los lobbies de estos espacios.

c. Las áreas de mitigación de flujos podrán ser contabilizadas en plantas libres

5. Complementariedad con áreas comerciales

a. Los nodos de equipamientos deberán incluir en sus programas espaciales espacios comerciales que respondan a las demandas de sus usuarios

b. Las áreas comerciales no podrán superar el 8% del área total construida

6. Estacionamientos

a. Los nodos de equipamientos deberán diseñar áreas de estacionamiento para descenso de pasajeros en bahías que no estén ubicadas sobre vías principales y en ningún caso la bahía podrá obstaculizar el flujo del perfil vial

b. Deberán plantearse áreas para ciclo parqueaderos en una relación 1 a 1 para el total de usuarios



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

c. Para desestimular el uso del automóvil en las infraestructuras públicas sólo se deberá plantear parqueos para las áreas administrativas en una relación de 1 estacionamiento por 30 m² construidos de áreas administrativas

d. En las áreas del centro cívico o en las que se determina el índice de calidad urbanística medio y alto, al igual que en las áreas de renovación se deberán prever áreas de parqueo en relación de un estacionamiento por cada 5 usuarios proyectados.

7. Directrices de localización nuevos equipamientos colectivos aislados.

Para la localización de nuevos equipamientos colectivos, y dar cumplimiento a la política de equipamientos del Plan de Ordenamiento Territorial, se estructura a partir de los siguientes elementos:

El procedimiento para identificar las zonas para la localización óptima de equipamientos en el municipio tuvo en cuenta los siguientes pasos para:

Estándares de implantación

- Identificación de los corredores viales arteriales subregionales o municipales
- tratamientos que permiten la intervención.
- Identificación de vías arteriales existentes y propuestas en el plan vial y su área de influencia inmediata a 200 mts.
- Identificación de predios urbanos con área superior a 2 ha.
- Al tratarse de equipamientos que requieren conectividad regional, se priorizan los que se encuentran en conectividad directa con las vías arteriales regionales o municipales de la ciudad.
- Estos equipamientos también se podrán en área de expansión urbana con su respectivo Plan parcial

Cementerio. Teniendo en cuenta los estándares arriba mencionados, y Por la propia naturaleza de este tipo de equipamiento debe cumplir con la normatividad vigente para la construcción del nuevo cementerio se debe ajustar a la Resolución

001447 de 2009, se sugiere localizar el nuevo cementerio municipal sobre la vía



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

a Policarpa, comuna 10, área de expansión urbana, sobre la vía arterial articuladora entre la troncal de occidente y la nueva variante, que deberá ser diseñada con un perfil para alto flujo vehicular, según el nuevo POT lo que garantizaría un buen acceso.

CAPÍTULO 4 Servicios Públicos

Modifica los artículos 32 a 48 del Acuerdo 007 de 2000

Artículo 84. Sistema de Acueducto.

El sistema de acueducto del suelo urbano está constituido por el conjunto de redes, infraestructura y equipamientos necesarios para la prestación del servicio de acueducto al interior del perímetro urbano

1. Directrices generales para el Sistema

- a. Los proyectos a ejecutar por parte de la empresa prestadora de servicio deberán garantizar el abastecimiento actual y futuro para el área urbana, mediante el mantenimiento mejora y construcción de la infraestructura del sistema y la expansión ordenada, en coordinación con las fases de crecimiento del suelo de expansión
- b. La localización de nueva infraestructura, el mantenimiento o renovación de los componentes del sistema de acueducto en suelo urbano y de expansión se hará en los términos dispuestos por el reglamento técnico del sector de agua potable y saneamiento básico RAS-2000 o la norma que la complete o modifique.

c. Retiros y tratamientos

Diámetro tubería	Franja de protección
0 -10	3 metros a lado y lado del eje
10 -14	3 metros a lado y lado del eje
14-24	3 metros a lado y lado del eje
25-30	6 metros a lado y lado del eje



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

La franja de tratamiento deberá garantizar en todo caso el acceso de maquinaria para mantenimiento de la red.

2. Plan Director de Acueducto

Se adoptan las directrices medidas y obras que se indican en el Plan Director de Acueducto para la ciudad de Sincelejo con horizonte de diseño de 2042 realizado por la empresa Aguas de la Sabana S.A.

Sin perjuicio de lo anterior la Administración Municipal en cabeza de las Secretarías de Desarrollo y Planeación, establecerá los procesos necesarios para evaluar los avances en los proyectos planteados por este plan. De igual forma y en coordinación con la empresa prestadora de servicio se propondrán ajustes al Plan

Director cuando por condiciones específicas derivadas del presente Plan de Ordenamiento Territorial, aquel lo requiera.

Artículo 85. Sistema de Saneamiento Básico

El saneamiento básico incluye los sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial dentro del cual se encuentra el tratamiento de aguas servidas y el sistema integral para la recolección tratamiento y disposición final de residuos sólidos.

Conforme a esta definición las directrices de ordenamiento para los componentes de este sistema en suelo urbano y de expansión son:

1. Alcantarillado

a. Directrices generales del sistema

- Los proyectos a ejecutar por parte de la empresa prestadora de servicio deberán garantizar el cubrimiento actual y futuro para el suelo urbano y de expansión, mediante el mantenimiento mejora y/o construcción de la infraestructura del sistema y la expansión ordenada de este, en coordinación con las fases de crecimiento del suelo de expansión



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

- La localización de nueva infraestructura y/o el mantenimiento ó renovación de los componentes del sistema de alcantarillado en suelo urbano y de expansión se hará en los términos dispuestos por el reglamento técnico del sector de agua potable y saneamiento básico RAS-2000 o la norma que la complete o modifique.

-Retiros y tratamientos

Diámetro tubería (pulgadas)	Franja de protección
0 -10	3 metros a lado y lado del eje
10 -14	3 metros a lado y lado del eje
14-24	3 metros a lado y lado del eje
24-51	6 metros a lado y lado del eje

Parágrafo único. La Administración Municipal adelantará conjuntamente con las entidades y organizaciones competentes, los estudios correspondientes para evaluar opciones y alternativas para el tratamiento de aguas residuales que sean amigables con el medio ambiente. Para tal fin contará con un plazo de dos años, contados a partir de la adopción del presente Acuerdo.

2. Sistema para la recolección tratamiento y disposición final de residuos sólidos.

a. Directrices generales del sistema.

- La recolección y transporte de residuos sólidos actual, si bien cubre toda el área urbana y tiene como punto final el relleno sanitario del Oasis, no tiene un sistema de recolección que separe y genere aprovechamientos de los residuos sólidos reciclables. Por tanto corresponde a la empresa prestadora del servicio en el marco del PGIRS del Municipio adelantar las acciones pertinentes para conformar un sistema que recolección, separación y aprovechamiento de residuos sólidos reciclables que tendrá como punto final el Parque de Servicios Ambientales.

- En general los métodos de recolección tratamiento y disposición de basuras deberán cumplir con las disposiciones contenidas en los PGIRS Regional y



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Municipal en relación con la gestión de desechos sólidos, con las normas relativas al tratamiento de aguas residuales, y demás disposiciones ambientales vigentes.

Parágrafo Único: El municipio de Sincelejo en coordinación con CARSUCRE, y la empresa de aseo, en el corto plazo del POT de segunda generación, deberá realizar los estudios pertinentes para identificar y georreferenciar los posibles sitios donde funcione el futuro relleno sanitario

Artículo 86. Sistema de Energía Eléctrica

Capacidad de la línea	Franja de protección
Tensión 110.000v	8 metros a lado y lado del eje
Media tensión 34.500v	8 metros a lado y lado del eje
Media tensión 13.200v	8 metros a lado y lado del eje

Sin perjuicio del tratamiento de la franja se deberá garantizar en todo caso el acceso de maquinaria para mantenimiento de la red.

- a. En el marco de los compromisos establecidos en el acuerdo 07 de 2000, es de obligatorio cumplimiento la renovación en el corto plazo de las redes y elementos del sistema de energía eléctrica localizados en el centro de la ciudad, asegurando en todo caso la canalización de las redes aéreas en cumplimiento con el reglamento técnico que los rige y las directrices de conservación que este plan fija para el centro histórico de la ciudad.

La Empresa prestadora del servicio en coordinación con la Administración Municipal deberá desarrollar un plan de obras que asegure en el corto plazo el total cumplimiento del compromiso establecido. Y en el mediano y largo plazo un plan de obras que asegure la canalización de todas las redes aéreas localizadas en suelo urbano y de expansión

Sin perjuicio de lo anterior la Administración Municipal en cabeza de la Secretaria de Desarrollo establecerá los procesos necesarios para evaluar el cumplimiento de los compromisos establecidos para este sistema.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo 87. Sistema de gas natural.

El sistema de cobertura corregimental que se describe en el componente rural surte servicio al suelo urbano, por tanto las directrices que se desarrollan a continuación aplican para los sectores del sistema que se localicen en suelo urbano y para aquellos que a futuro conformen la red de distribución para el suelo de expansión.

1. Directrices generales del sistema

a. La localización de nueva infraestructura y/o el mantenimiento o renovación de los componentes del sistema de gas natural que cubre el suelo urbano y de expansión se hará en los términos dispuestos por el reglamento técnico de instalaciones internas de gas o la norma que la complete o modifique.

b. Retiros y tratamientos

Diámetro de la tubería	Franja de protección
0-8	2.5 metros a lado y lado del eje
8-10	2.5 metros a lado y lado del eje
Más de 10	8 metros a lado y lado del eje

Sin perjuicio del tratamiento de la franja se deberá garantizar en todo caso el acceso de maquinaria para mantenimiento de la red

Artículo 88. Sistema de Telecomunicaciones

El servicio de telecomunicaciones consiste en el conjunto de sistemas, redes y equipos que aseguran la comunicación y transmisión de señales (voz, imágenes, datos) con el fin de establecer una comunicación entre dos personas o dos equipos, localizados a distancia.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Está integrado por la fuente de generación, los sistemas de distribución y redes asociadas que conducen la señal hasta el usuario final y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones técnicas de su suministro en todo el territorio urbano y de expansión.

1. Directrices generales del sistema

- a. La localización de nueva infraestructura, el mantenimiento o renovación de los componentes del sistema se harán en los términos dispuestos por la normativa vigente
- b. La ubicación de estaciones de telecomunicaciones inalámbricas actuales y futuras deberán desarrollar un plan de manejo ambiental que garantice la mitigación de los impactos en su entorno
- c. En el marco de los compromisos establecidos en el acuerdo 07 de 2000, es de obligatorio cumplimiento la renovación en el corto plazo de las redes y elementos del sistema de comunicación de las distintas empresas que hoy prestan servicio al centro de la ciudad, asegurando en todo caso la canalización de las redes aéreas y el cumplimiento de las directrices de conservación que este plan fija para el centro histórico de la ciudad
- d. La Empresas prestadoras del servicio en coordinación con la Administración Municipal deberán desarrollar un plan de obras que asegure en el corto plazo el total cumplimiento del compromiso establecido y en el y largo plazo un plan de obras que asegure la canalización de todas las redes aéreas localizadas en suelo urbano y de expansión

2. Estación de Telecomunicaciones

La estación de telecomunicaciones es una instalación técnica especial necesaria para la operación de redes de telecomunicaciones, conformada por un conjunto de elementos y que puede contar, entre otros, con los siguientes componentes: torres, monopolos, mástiles, antenas, cerramientos, cuarto de equipos (shelter, BTS), generador, pararrayos, aire acondicionado, cuarto del tanque de combustible, subestación de energía y caseta de vigilancia, y sus respectivas obras civiles de cimentación y anclaje



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Las condiciones a cumplir para la implantación de estaciones de telecomunicación son las siguientes:

a. Para la localización de estaciones de telecomunicaciones inalámbricas en suelo urbano y de expansión se permitirá en un radio no menor de 250 metros respecto con otras estaciones de telecomunicaciones y a no menos de 1000 metros de los predios donde se encuentren funcionando equipamientos de salud y bienestar. Se permite en suelo denominado como estructura ecológica principal del área urbana

b. Para las estaciones que se encuentren apoyadas en el terreno se permitirá la utilización del primer piso de la edificación, con las siguientes precisiones:

- Para los predios localizados en sectores desarrollados la dimensión del aislamiento posterior será de (3mts) y deberá preverse a partir del nivel de terreno, para todos los elementos de la estación que superen la altura de (4,80 mts).

- La dimensión del aislamiento lateral de cualquier elemento de la estación inalámbrica que supere una altura de (4.80mts), deberá ser mínimo de (3.00mts), contra los predios vecinos y/o contra cualquier muro, pared o elemento confinante que defina el lindero de los predios, medido a partir de la parte más externa del elemento soporte.

- Las áreas remanentes por la ocupación de los elementos y equipos de la estación deberán ser tratadas como zona empedrada, dura, semidura o gravilla.

- Las culatas laterales de las construcciones vecinas que resulten de la ubicación de los elementos de las respectivas estaciones, deben ser tratadas con material, pañete y/o color similar al de las paredes laterales de estas construcciones o de la fachada del predio a intervenir, de tal manera que se conserven las características del contexto inmediato.

c. Para el caso de ubicación de los elementos de las estaciones de Telecomunicaciones inalámbricas en azoteas o placas de cubiertas de edificios, se deben cumplir las siguientes condiciones:



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

-
- No ocupar el área de acceso a equipos de ascensores, de salida a terrazas, ni obstaculizar ductos.
 - Prever un área libre de dos (2,00) metros mínimo a los bordes de terraza, placa, azotea o cubierta del último piso, excluyendo el punto fijo.

Para el caso del punto fijo, se permite la ubicación de los elementos de la estación en dicha zona, siempre y cuando el volumen del punto fijo se encuentre a una distancia de tres (3,00) metros como mínimo, de todos los bordes del área de la terraza, placa, azotea o cubierta del último piso.

Elementos como riendas, cables tensores y similares, se permiten siempre y cuando no estén anclados o sujetos a elementos de la fachada, cumpliendo las disposiciones establecidas en los literales anteriores del presente numeral.

Para la aprobación del proyecto se deberá presentar una simulación gráfica que mida el impacto visual a través de un fotomontaje que demuestre las estrategias de mitigación, acompañado con el estudio de análisis del contexto, que incluya una propuesta de mimetización y camuflaje de los elementos de la estación de telecomunicaciones, de manera que no ocasione impacto visual desde las vías y espacios públicos. Los estudios deberán ser avalados por un profesional en ingeniería electrónica o telecomunicaciones, con tarjeta profesional vigente, y por profesionales de arquitectura e ingeniería civil.

No se requerirá de licencia, para la instalación de antenas de telecomunicaciones en azoteas, placas o cubiertas de edificios, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Que la antena esté adosada al cuarto de equipos o punto fijo, soportada en una estructura cuya altura instalados los dos elementos, no sobrepase la altura del cuarto de equipos, o que juntos elementos instalados sumen tres (3.00 mts) como máximo, y que cumpla en todos los casos las previsiones del numeral 1º del artículo 16 del Decreto Nacional 195 de 2005, así como con las normas que lo reglamenten, sustituyan, modifiquen o complementen.
- b. En el caso de que las antenas sean adosadas al cuarto de equipos o punto fijo, el color de la antena debe ser similar al color del cuarto de equipos o punto fijo.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo 89. Normas de aplicación general al sistema de servicios públicos

1. Los estándares de calidad y las especificaciones técnicas aplicables a cada sistema serán los establecidos por las disposiciones de carácter nacional vigentes
2. Las acciones de modernización, construcción y complementación de todo tipo de infraestructuras deberán asegurar que las obras a realizar no generarán impactos negativos que afecten el medio ambiente
3. En el marco de los compromisos establecidos en el acuerdo 07 de 2000, es de obligatorio cumplimiento por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos la elaboración de un plan maestro de sus sistema que asegure las directrices de ordenamiento conforme al modelo de ordenamiento del Municipio adoptado en el presente Acuerdo.

En todo caso las distintas empresas que prestan un servicio similar deberán trabajar coordinadamente para la concepción y ejecución de dicho plan.

4. Con el fin de establecer las disposiciones y criterios que faciliten la ubicación futura de redes de servicios públicos, en coordinación con la Administración Municipal cada empresa deberá determinar las áreas de reserva que se precisen para la ubicación futura de infraestructuras de servicios públicos antes de iniciar su construcción, con atención especial en el suelo de expansión urbana.
5. Las empresas prestadoras de servicios públicos están en la obligación de garantizar procedimientos claros para dar viabilidad de servicios a un predio. En todo caso la viabilidad de servicio deberá corresponder y ser concordante con los perímetros urbanos y de expansión que se adoptan en el presente Acuerdo.

SUBTITULO 3

Operaciones urbanas estratégicas en suelo urbano y de expansión

Artículo 90. Operaciones Estratégicas.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Las operaciones estratégicas son instrumentos de planeamiento territorial que permiten intervenir el territorio urbano y rural, orientar recursos y concretar a través de lineamientos generales la estrategia de ordenamiento territorial. Estas pueden ser de iniciativa pública, privada o mixta que tendrán influencia en la estructura socioeconómica, ecológica principal y funcional y de servicios.

En estas, se deben atender los componentes físicos, funcionales, sociales, institucionales y de gestión, garantizando que la propuesta sea integral y transversal a las diferentes escalas del territorio.

Artículo 91. Contenido de las operaciones estratégicas.

La formulación de cada operación deberá desarrollar como mínimo, los siguientes contenidos:

1. Objetivos.
2. Estructura de coordinación institucional.
3. Instrumentos de gestión para la ejecución de la Operación.
4. Modelo de ordenamiento que debe identificar:
 - a. Estructura Ecológica Principal.
 - b. Sistema de movilidad.
 - c. Sistema de espacio público.
 - d. Sistema de equipamientos.
 - e. Propuesta de norma urbana.
 - f. Identificar el aporte al plan de ordenamiento territorial.
 - g. Metas a corto, mediano y largo plazos.

Artículo 92. Norma urbanística de las operaciones estratégicas.

Las operaciones estratégicas podrán proponer modificaciones al perímetro y a la norma urbana definida, con el fin de dar cumplimiento a los objetivos trazados por la operación, sin embargo, deberán dar cumplimiento a lo establecido en este POT para el sistema de espacio público y equipamientos.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Para efectos de su desarrollo y con el fin de promover y hacer eficiente su gestión, Cada operación deberá definir el o los instrumentos de planeación, gestión y financiación aplicables en función de facilitar y asegurar el cumplimiento de sus objetivos, se podrá definir según el caso, que algunas áreas se desarrollen mediante trámite directo de licencias urbanísticas.

Artículo 93. Identificación de las Operaciones Estratégicas.

Se propone el desarrollo de cuatro (4) operaciones estrategias en suelo urbano y de expansión urbana.

OPERACIONES ESTRATÉGICAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA
Operación 1 Centro Industrial el Maizal (CIM).
Operación 2 Nodo Dotacional Municipal (NDM).
Operación 3 Centro Administrativo Municipal (CAM).
Operación 4 Parque Ecológico Zonal del Norte (PEZN).

Parágrafo 1. Los esquemas urbanísticos generales y de carácter indicativo de cada operación estratégica se definen en el Anexo 03: "Fichas de Operaciones Estratégicas", que hace parte integral del presente Plan.

Parágrafo 2. La Secretaria de Planeación Municipal establecerá la prioridad de desarrollo de las operaciones estratégicas, en función de la pertinencia, oportunidad y necesidad de adelantar proyectos concretos de interés público y de asociación público privada, mediante los Planes Urbanísticos y de Gestión para Operaciones Estratégicas

Parágrafo 3. Lo dispuesto en este artículo no impide la posibilidad de desarrollar otras operaciones urbanas, sin embargo cualquier propuesta debe ser aprobada por la Secretaria de Planeación Municipal y dar cumplimiento a lo definido en este subtítulo.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo 94. Lineamientos y áreas de las Operaciones Estratégicas.

1. Operación 1 Centro Industrial el Maizal (CIM).

a. Área: 120.05 Hectáreas.

Lineamientos:

- Consolidación de la zona industrial municipal.
- Consolidación de la zona logística municipal.
- Mezcla de usos (industria, vivienda, comercio y servicios).
- Estructuración y consolidación del espacio público y equipamientos.

2. Operación 2 Nodo Dotacional Municipal (NDM).

a. Área: 105.3 Hectáreas.

b. Lineamientos:

- Consolidar el uso dotacional.
- Consolidación y construcción de alamedas y ejes peatonales.
- Desarrollar nuevas áreas de espacio público y equipamientos.
- Habilitar suelo para el uso dotacional.
- Densificar el uso residencial y disminuir el déficit cuantitativo de vivienda.

3. Operación 3 Centro Administrativo Municipal (CAM).

a. Área: 47.9 Hectáreas.

b. Lineamientos:

- Consolidar el uso dotacional de carácter institucional.
- Desarrollo de ejes comerciales y de servicios.
- Construcción de alamedas y ejes peatonales.
- Desarrollar nuevas áreas de espacio público y equipamientos.
- Articular el espacio público y los equipamientos con los sistemas estructurantes de la ciudad.
- Densificar el uso residencial y disminuir el déficit cuantitativo de vivienda.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

4. Operación 4 Parque Ecológico Zonal del Norte (PEZN).

a. Área: 122.9 Hectáreas.

b. Lineamientos:

- Restauración y conservación ambiental del parque zonal.
- Desarrollar proyectos con uso dotacional ligados a la conservación ambiental del parque.
- Construcción de alamedas y ejes peatonales.
- Densificar el uso residencial cualificado y disminuir el déficit cuantitativo de vivienda.

Parágrafo único: La Secretaría de Planeación Municipal será la encargada de coordinar la formulación de un Plan Urbanístico y de Gestión para cada Operación Estratégica, el cual será adoptado mediante decreto. Los contenidos de estos planes están definidos en el Título IV del presente Acuerdo.

SUBTITULO 4

Norma urbana

Modifica los artículos 23,24 y 25 del Acuerdo 07 de 2000

CAPITULO 1

Principios, índices, usos, tratamientos y fichas normativas

Artículo 95. Principios para la formulación de la norma

La norma urbana se estructura y ordena a partir de cinco principios:

1. El respeto a la Estructura Ecológica Principal como base y soporte natural para todas las decisiones de ordenamiento del municipio.
2. La gestión del riesgo como principio regulador del desarrollo territorial y de los asentamientos en el municipio.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

-
3. La calidad urbanística de los diferentes sectores de la ciudad y sus posibilidades de desarrollo, transformación o mejoramiento.
 4. La valoración y recuperación de valores patrimoniales en la historia de la ciudad y las prácticas culturales de los habitantes.
 5. La satisfacción de las necesidades colectivas de los habitantes en función de su dinámica demográfica y la estructura poblacional.

Artículo (96). Articulación de la norma a los tratamientos urbanísticos

Los tratamientos urbanísticos orientan las intervenciones que se pueden realizar en todos los predios localizados en la ciudad, atendiendo y valorando las características históricas, funcionales, espaciales, ambientales y de calidad urbanística de cada zona o barrio y su función en el modelo territorial adoptado en el presente Plan de Ordenamiento.

A cada porción del territorio urbano y de expansión urbana se le asigna uno de los cinco tratamientos urbanísticos adoptados en el presente Acuerdo:

- Tratamiento de conservación
- Tratamiento de renovación urbana
- Tratamiento de consolidación urbanística
 - Consolidación alta
 - Consolidación moderada
 - Consolidación equipamientos
- Tratamiento de mejoramiento integral de Barrios
- Tratamiento de desarrollo.

De conformidad con el tratamiento asignado, se definen los usos permitidos, los usos condicionados y la posibilidad de desarrollar usos de alto impacto. Igualmente se establecen las normas volumétricas para las edificaciones, el régimen aplicable para estacionamientos, el régimen aplicable para el cumplimiento de las cesiones gratuitas para espacios públicos y equipamientos y la forma de dar cumplimiento a la obligación de vivienda social.

Artículo (97). Usos del suelo y código de identificación de actividades

Los usos del suelo urbano y de expansión en el Municipio de Sincelejo se clasifican en cinco clases:



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

- Uso Residencial
- Uso de comercio y servicios
- Uso dotacional
- Uso Industrial
- Uso de alto impacto.

El siguiente cuadro establece los tipos de actividades asociados a cada clase de uso de suelo. Igualmente se asigna un código numérico, para efectos de articular las actividades a las fichas normativas:

Clase de uso	Código numérico	Tipo de actividad
1. Uso residencial	1.	Vivienda en densidades diferenciadas
2. Uso de comercio y servicios	2.1	comercio vecinal - Tiendas de barrio
	2.2	Comercio aglomerado - Calles comerciales
	2.3	Comercio en grandes superficies
	2.4	Oficinas de servicios empresariales y financieros
	2.5	Servicios generales: locales de peluquería, lavandería, Restaurantes, cafeterías, consultorios médicos y estéticos, internet, funerarias.
	2.6	Servicios de logística: 2.6.1. Bodegas 2.6.2. Correo 2.6.3. Embalaje 2.6.4. Almacenamiento 2.6.5. Mantenimiento 2.6.6. Reparación
	2.7	Servicios de parqueadero
	2.8	Servicios turísticos: 2.8.1. Hoteles 2.8.2. Aparta hoteles 2.8.3. Centros vacacionales
	2.9	Estaciones de combustible



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

3. Uso dotacional	3.1	Educativo (educación superior, educación preescolar, educación básica y media)
	3.2	Cultural (bibliotecas, galerías y museos, centros culturales, cinematecas, auditorios, archivos científicos y artísticos, salas de exposición, teatros, salones comunales)
	3.3	Salud:
		3.3.1. Hospitales 3.3.2. Clínicas 3.3.3. EPS 3.3.4. Sanatorios 3.3.5. Centros de rehabilitación y reposo 3.3.6. Centros geriátricos 3.3.7. Centros de atención médica 3.3.8. Unidades básicas de atención en salud
	3.4	Bienestar social (Centros de atención a población vulnerable, centros de adopción, hogares de bienestar, sala cunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, casas
	3.5	Culto (iglesias y centros de culto)
	3.6	Deportivo y recreativo: 3.6.1. Instalaciones olímpicas – Villa Olímpica 3.6.2. Instalaciones deportivas especializadas 3.6.3. Estadios 3.6.4. Coliseos cubiertos 3.6.5. Clubes campestres 3.6.6. Plazas de toros 3.6.7. Pistas deportivas especializadas 3.6.8. Canchas deportivas en parques zonales
	3.7	Administración pública (sedes administrativas y de servicios)
	3.8	Seguridad ciudadana: 3.8.1. Estaciones de policía 3.8.2. Unidades policiales: cuarteles y escuelas 3.8.3. Estaciones de bomberos 3.8.4. Defensa civil 3.8.5. Centros de atención inmediata

Handwritten signature



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

	3.9	Defensa y justicia: 3.9.1. Juzgados y tribunales 3.9.2. Fiscalías 3.9.3. Defensorías 3.9.4. Contralorías 3.9.5. Personerías 3.9.6. Unidades y casas de justicia 3.9.7. Comisarías de familia 3.9.8. Unidades de mediación y conciliación
	3.10	Abastecimiento de alimentos: 3.10.1. Plazas de mercado 3.10.2. Centrales de abastecimiento
4. Uso industrial	4.1	Microindustria asociada a la vivienda
	4.2	Mediana industria con procesos de transformación
	4.3	Grandes bodegas y edificaciones industriales
5. Uso de alto impacto	5.1	Servicios técnicos especializados: 5.1.1. Talleres de ornamentación 5.1.2. Marmolerías 5.1.3. Maquinas cortadoras y dobladoras 5.1.4. Carpintería metálica y de madera
	5.2	Servicio al automóvil / motocicletas: 5.2.1. Talleres de mantenimiento y reparación automotor 5.2.2. Venta de insumos para automóviles y motos 5.2.3. Servicio de cambio y mantenimiento de llantas 5.2.4. Servicio de lavado de automotores 5.2.5. Servicio de cambio de aceite automotor
	5.3	Servicio de diversión: 5.3.1. Discotecas 5.3.2. Tabernas 5.3.3. Bares 5.3.4. Galleras 5.3.5. Campos de tejo
	5.4	Servicio de alojamiento por horas 5.4.1. Moteles 5.4.2. Hoteles de paso y residencias
	5.5	Servicios de prostitución 5.5.1. Casas de lenocinio 5.5.2. Casas de Strep – tease



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

5.6	Comercio pesado: 5.6.1. Venta de maquinaria pesada 5.6.2. Venta Materiales de construcción a gran escala 5.6.3. Comercio mayorista
5.7	Defensa y Justicia: 5.7.1. Cantones militares 5.7.2. Cárceles 5.7.3. Centros correccionales
5.8	Servicios funerarios: 5.8.1. Cementerios 5.8.2. Osarios 5.8.3. Centros de cremación 5.8.4. Parques cementerios
5.9	Concreteiras

Parágrafo. La Administración Municipal, en cabeza de la Secretaría de Planeación y a solicitud de los interesados, analizará y clasificará las actividades no contempladas en el cuadro anterior, y expedirá el acto administrativo correspondiente para garantizar su inclusión en el mismo.

Artículo (98). Adopción de Fichas Normativas

Para facilitar la aplicación y garantizar la precisión necesaria en relación con la norma asignada a cada porción del territorio urbano y de expansión urbana, se adoptan diez fichas normativas.

Cada una de ellas cubre el territorio de una Localidad, ámbito territorial de aplicación normativa que permite la precisión de la misma y garantiza la correcta aplicación de los principios urbanísticos adoptados en el presente Plan.

El contenido de cada ficha es el siguiente:

1. Zonas de tratamiento urbanístico
2. Señalamiento de los usos permitidos, condicionados y de alto impacto
3. Normas volumétricas para las edificaciones
4. Régimen aplicable para estacionamientos
5. Régimen de cesiones gratuitas para espacios públicos y equipamientos
7. Régimen aplicable en relación con la vivienda social.
8. Identificación de los sistemas generales en la Comuna: trazado y localización

Wal



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

de elementos de la estructura ecológica principal y de los sistemas generales de espacio público, de equipamientos y vial y de transporte.

Las Fichas Normativas son las siguientes:

Ficha Normativa 1 - La Selva

Ficha Normativa 2 - Camilo Torres

Ficha Normativa 3 – El Cortijo

Ficha Normativa 4 – Majagual

Ficha Normativa 5 - Las Peñitas

Ficha Normativa 6 - La Vega

Ficha Normativa 7 - Venecia

Ficha Normativa 8 – Antonio Nariño

Ficha Normativa 9 – La Trinidad

Ficha Normativa 10 – Policarpa

CAPITULO 2 Tratamiento de conservación

Artículo 99. Objetivos del tratamiento de conservación

El tratamiento de conservación aplica a las áreas, bienes o conjuntos de bienes inmuebles que por su especial interés histórico, estético, arquitectónico, urbano y arqueológico deben ser protegidos para evitar su deterioro y desaparición. Los objetivos del tratamiento de conservación son los siguientes:

1. Valorar, conservar y recuperar el patrimonio inmueble del municipio para hacer posible su disfrute como bien cultural y garantizar su permanencia como símbolo de identidad para todos los habitantes.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

2. Potenciar y hacer visible el Centro Histórico Tradicional del Municipio, como muestra única de un tejido urbano de gran calidad espacial y paisajística y por el valor y representatividad arquitectónica y estética del conjunto de edificaciones en relación con el proceso de crecimiento y desarrollo de la región Caribe, el municipio y la ciudad.

3. Integrar el Centro Histórico y demás inmuebles monumentales del municipio a la red de centros históricos y monumentos del país, para así garantizar su reconocimiento y preservación a largo plazo y su articulación al turismo cultural de escala nacional e internacional.

4. Establecer los parámetros urbanísticos y arquitectónicos para que las nuevas edificaciones que puedan desarrollarse al interior del centro histórico se subordinen a los parámetros generales de protección, conservación y valoración de las características urbanas y arquitectónicas del conjunto monumental.

Artículo (100). Modalidades del tratamiento de conservación

El tratamiento de conservación aplica para inmuebles aislados y para el conjunto monumental del Centro Histórico. Además de las normas establecidas en las Fichas Normativas, se deben aplicar las siguientes normas según las modalidades mencionadas:

1. Normas del tratamiento de conservación para inmuebles aislados

Corresponden a esta modalidad los inmuebles que tiene declaración de Bien de Interés Cultural (BIC), de carácter nacional, departamental o municipal y se encuentran fuera del centro histórico. La norma dirigida a estos inmuebles busca conservar sus valores de originalidad, autenticidad, históricos, estéticos y culturales. Por esta razón solo podrán desarrollarse intervenciones enfocadas a la restauración de sus valores originales, justificadas mediante un análisis de los valores del inmueble.

La altura original del inmueble se debe conservar y se podrán restituir áreas en cubierta que hayan sido eliminadas. Igualmente se podrán proponer liberaciones de áreas adicionadas al inmueble original.

Las obras nuevas en predios contiguos a los inmuebles aislados, deberán garantizar el empate en altura de fachada para crear una transición armónica



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

entre éste y el nuevo volumen. Los retrocesos de la nueva edificación, así como los patios interiores y aislamientos laterales, deberán responder a la volumetría del inmueble de interés cultural.

2. Normas del tratamiento de conservación para el Centro Histórico

El Centro Histórico es un conjunto integral en el que las normas se rigen por la concepción unitaria de sus valores urbanos, paisajísticos, arquitectónicos y estéticos. Esto implica que las intervenciones individuales no solamente tienen valor en la perspectiva de recuperar un inmueble, sino que éstas repercuten en la concepción global del Centro como unidad patrimonial.

Por esta razón, las intervenciones en los inmuebles del centro se deben regir por los siguientes parámetros normativos:

a. Conservación integral del paisaje urbano y de las calles y espacios públicos del Centro. Esto implica garantizar la continuidad morfológica y tipológica de las fachadas, la preservación y/o reinterpretación arquitectónica del lenguaje de cubiertas y remates superiores de las edificaciones y la limpieza y eliminación de redes eléctricas y otras instalaciones que rompen con la armonía y estética del conjunto. Por esta razón todo proyecto de obra nueva en el Centro Histórico deberá anexar, además de los requisitos establecidos para la obtención de la licencia correspondiente, un estudio técnico del impacto urbanístico, paisajístico y visual de la intervención, en relación con el conjunto urbano.

b. Conservación de perfiles viales y paramentación de las edificaciones. Esto implica conservar la continuidad y el paramento de las calles sin permitir retrocesos que alteren la morfología de Centro Histórico. Este parámetro normativo tiene implicación directa para la crujía frontal en todo tipo de intervención. Esta crujía deberá paramentarse rigurosamente para mantener la continuidad de las fachadas y de los andenes y para evitar la ruptura del continuo de edificaciones patrimoniales en el Centro, que es uno de sus principales valores.

c. Conservación y/o reinterpretación de elementos singulares patrimoniales. Esto implica respetar los componentes arquitectónicos de las edificaciones que hacen de las calles y fachadas del Centro Histórico un lugar único e irreplicable. Principalmente, en los proyectos de restauración y obra nueva, se debe garantizar la conservación y/o reinterpretación de los siguientes elementos:



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

- Balcones: mantenimiento de la continuidad de estos, a partir del análisis de la configuración de la calle.
- Patios: mantenimiento y/o reconfiguración de los patios originales, con el fin de garantizar las calidades ambientales del Centro como conjunto.
- Portales de ingreso en las esquinas: mantenimiento y/o recuperación de este tipo de ingreso de gran calidad urbana y paisajística.
- Zócalos o repisas: mantenimiento y/o reconfiguración de las líneas de los zócalos y repisas en los proyectos de restauración y obra nueva.

Parágrafo único. Las normas y parámetros normativos establecidos en el presente artículo aplican a los inmuebles aislados y al conjunto de inmuebles localizados en el área delimitada como Centro Histórico. Estas normas serán complementadas y/o sustituidas por la reglamentación específica que se formulará en el marco del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Sincelejo y su Área de Influencia, que deberá gestionar, formular y adoptar el Municipio, en un plazo de dos años, contados a partir de la adopción del presente Acuerdo.

CAPITULO 3 Tratamiento de renovación urbana

Artículo (101). Objetivos del tratamiento de renovación urbana

El tratamiento de renovación urbana aplica a las áreas ya desarrolladas de la ciudad que presentan procesos de deterioro físico y ambiental, con el fin de detener dichos procesos y promover el mejor aprovechamiento de la infraestructura pública existente. Los objetivos del tratamiento son los siguientes:

1. Impulsar la densificación racional de la ciudad mediante la oferta de nuevas viviendas, oficinas y actividades comerciales y de servicios en áreas en proceso de deterioro contiguas al Centro Histórico tradicional, con el fin de contrarrestar el desplazamiento de los habitantes permanentes y consolidar las actividades que garanticen la vitalidad de la principal centralidad regional de comercio y servicios y espacio por excelencia de la productividad de la ciudad.
2. Consolidar los ejes de actividad múltiple de la ciudad mediante la transformación y renovación de las edificaciones que los conforman, para facilitar y promover la localización de más y mejores espacios destinados al



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

comercio, los servicios y las actividades productivas. Generar una mejor calidad urbanística de estos corredores, mediante la oferta de andenes más amplios y adecuadamente dotados de árboles y amoblamiento urbano.

3. Consolidar nuevos parques y espacios públicos lineales a lo largo de los principales arroyos existentes en toda la ciudad, mediante la transformación y renovación de las edificaciones dispuestas en sus bordes. Generar una nueva estructura urbana de calidad paisajística y ambiental mediante la valoración y conversión de los arroyos en espacios urbanos estructurantes, con nueva oferta de vivienda, equipamientos y actividades comerciales y de servicios.

4. Renovar los sectores contiguos a la antigua sede de la Fábrica Postobón, a lo largo de la Avenida Troncal de Occidente, con el fin de promover la generación de nuevas actividades económicas y nueva oferta de vivienda en un lugar con altos valores de centralidad en la ciudad.

5. Transformar y renovar las áreas urbanas localizadas en el sector Camilo Torres, con el fin de promover su recuperación progresiva mediante la nueva oferta de vivienda y la generación de más y mejores espacios públicos y equipamientos sociales. Articular la renovación urbana a la conformación de nuevos parques y paseos urbanos a lo largo de los arroyos existentes.

Artículo (102). Modalidades de la renovación urbana.

1. Tratamiento de Renovación Urbana en predios individuales. Acciones de transformación y cambio de las edificaciones en acciones predio a predio conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás. La formulación y presentación del proyecto en debida forma da pie a la obtención de la licencia de construcción, sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial. Se exige el pago de cesiones obligatorias para espacios públicos y equipamientos. La certificación de haber realizado este pago será condición para la expedición de la licencia correspondiente.

3. Tratamiento de Renovación Urbana mediante plan parcial. Acciones de

Handwritten signature



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

transformación y cambio de edificaciones en una acción integral que involucra un gran predio o conjunto de predios, con el fin de transformar y/o sustituir las estructuras urbanas y arquitectónicas existentes, mediante un proceso de reurbanización que permita generar nuevos espacios públicos y/o privados así como una nueva definición de usos y aprovechamientos. La obtención de licencias de urbanismo y construcción está condicionada a la formulación y adopción de un plan parcial de renovación urbana. La dimensión mínima de un plan parcial de renovación será de dos (2) hectáreas netas urbanizables en un solo globo de terreno.

Artículo (103). Formulación y adopción de planes parciales de renovación urbana

Los planes parciales de renovación urbana podrán ser promovidos, formulados y gestionados por la administración municipal, los privados y las comunidades, cumpliendo en todo caso con lo establecido en la regulación nacional vigente.

Cuando un promotor privado tenga interés en formular y desarrollar un plan parcial para un predio o conjunto de predios objeto del tratamiento de renovación urbana, deberá expresar a la Secretaría de Planeación Municipal su intención de promoverlo.

Para tal fin allegará un documento técnico que contenga la siguiente información:

1. Delimitación preliminar del plan parcial y su área bruta.
2. Identificación del predio o predios que harán parte del Plan parcial.
3. Identificación de elementos naturales que hacen parte de la estructura ecológica principal.
4. Identificación de zonas de amenaza y riesgo en el ámbito del plan, según lo establecido por el POT.
5. Identificación de las vías establecidas en el POT, que cruzan o bordean el área objeto del Plan parcial.
6. Identificación de espacios públicos y/o equipamientos establecidos en el POT, que se encuentran total o parcialmente dentro del área objeto del plan



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

parcial

7. Identificación de infraestructuras de servicios públicos que circundan o atraviesan el área objeto del plan parcial.
8. Señalamiento de otras normas o aspectos singulares relacionados con el área objeto del plan parcial.

Con base en la información del documento técnico, la Administración municipal estudiará y expedirá una Resolución mediante la cual fijará la delimitación definitiva del plan parcial y las determinantes urbanísticas de obligatorio cumplimiento para la formulación del Plan. La delimitación definitiva del plan parcial podrá incluir nuevas áreas contiguas o predios adyacentes que se consideran de interés para el desarrollo integral de la ciudad y que favorecen al mismo plan parcial.

Las determinantes urbanísticas se establecerán con base en los siguientes principios:

1. Principio de consolidación del modelo de ordenamiento: el área objeto del plan parcial debe aportar a la consolidación del modelo de ordenamiento territorial adoptado mediante el presente acuerdo.
2. Principio de predominio de lo público: la estructura ecológica principal, el sistema vial, el sistema de espacio público y el sistema de equipamientos deben ser los elementos estructurantes del nuevo sector.
3. Principio de dependencia y complementariedad entre lo público y lo privado: los espacios libres de carácter público deben estar íntimamente relacionados con la edificación. La definición morfológica y volumétrica de manzanas y la disposición y alineación de edificios deben estar al servicio de la conformación de los espacios y edificaciones públicas.

Estos principios deberán ser expresados por parte de la Secretaría de Planeación mediante cartografía temática de precisión que exprese de forma contundente las determinaciones de la Administración pública frente a la forma, espacio y estructura del nuevo sector objeto de plan parcial. Esta cartografía temática hará parte integral de la resolución de determinantes.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

La secretaria de planeación, con base en el documento técnico de solicitud de determinantes, establecerá la oportunidad y pertinencia de dicha propuesta y de considerarla viable, expedirá la resolución de determinantes correspondiente.

Con base en el contenido de dicha resolución, el interesado procederá a la formulación del plan parcial, cuyo procedimiento y plazos de estudio y adopción están establecidos en la regulación nacional vigente. El proceso culmina con la expedición de un Decreto mediante el cual se adopta el plan parcial de renovación urbana. En el marco de lo establecido en dicho plan parcial, las autoridades competentes expedirán las licencias de construcción y/o desarrollo correspondientes.

Artículo (104). Planes parciales prioritarios de renovación urbana

Con el fin de promover la renovación urbana como uno de los instrumentos básicos para concretar las políticas y objetivos del presente Plan de ordenamiento territorial, la Administración Municipal promoverá la formulación y adopción de los siguientes planes parciales:

1. Plan parcial de renovación Pablo VI Camilo Torres - Comuna 1
2. Plan parcial de renovación La Selva - Comuna 1
3. Plan parcial de renovación La Torcaza - Comuna 5
4. Plan parcial de renovación Argelia, Gaitán y Las Delicias - Comuna 3
5. Plan parcial de renovación Las Mercedes - Comuna 4
6. Plan Parcial de renovación Vertiomar – Comunas 5 y 6
7. Plan Parcial de renovación Mochila la Pajuela – Comunas 2 y 4

La delimitación de estos planes parciales se define en las correspondientes Fichas Normativas. En el marco de la formulación del Plan Parcial, la Administración podrá incluir nuevas áreas o segregar algunas señaladas en la Ficha normativa correspondiente, basándose en todo caso en justificaciones técnicas y/o de carácter jurídico, que quedarán expresadas en el documento técnico de soporte del Plan.

Parágrafo. Se establece como prioritaria la formulación y adopción mediante Decreto, de los Planes Parciales de Renovación Urbana "Pablo VI Camilo Torres" y "Vertiomar". Para tal fin, la Administración Municipal cuenta con un plazo de un año, contado a partir de la adopción del presente Acuerdo.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo (105). Cesiones en planes parciales de renovación urbana

Además de las normas para planes parciales contenidas en las correspondientes Fichas Normativas, es obligatorio aplicar las siguientes determinaciones:

1. Las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, en ningún caso pueden ser menores al 27% del área neta urbanizable, y estarán distribuidas así: 20% del área neta urbanizable, para parques (incluye espacios peatonales correspondientes a plazas, plazoletas, paseos ambientales de arroyo y alamedas. Destinación de suelo y construcción), y 7% del área neta urbanizable para equipamiento público (de educación, salud, bienestar, cultura, deporte, seguridad, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos, y servicios de la administración pública)
2. No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios inundables, zonas de alto riesgo o predios con pendientes superiores al 25%.
3. En todos los casos debe garantizarse el libre acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular con continuidad vial. No se permite por ningún motivo el cerramiento de las cesiones públicas ni la disposición de controles de acceso.

CAPITULO 4

Tratamiento de consolidación urbanística

Artículo 106. Objetivos del tratamiento de consolidación urbanística

El tratamiento de consolidación regula la transformación de los sectores urbanos consolidados de la ciudad para garantizar la coherencia entre la intensidad de los usos del suelo, las densidades y el estándar de espacio público y equipamientos existente. Se exige el pago de cesiones obligatorias para espacios públicos y equipamientos. La certificación de haber realizado este pago será condición para la expedición de la licencia correspondiente.

Los objetivos del tratamiento de consolidación son los siguientes:



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

1. Promover la consolidación de los barrios que presentan un buen estándar urbanístico en términos de espacios públicos, malla vial y equipamientos, lo cual permite la promoción de procesos de densificación con énfasis en la oferta de nuevas viviendas.
2. Promover la consolidación de las urbanizaciones, agrupaciones y/o conjuntos de vivienda en serie existentes en la ciudad, con el fin de mantener sus cualidades urbanas como orientadoras de su desarrollo futuro.
3. Promover la consolidación de los equipamientos existentes en la ciudad, mediante acciones de articulación de los mismos con los tejidos urbanos contiguos y a través del mejoramiento de sus condiciones de funcionalidad. Garantizar el mejoramiento de las condiciones asociadas a parqueaderos, espacios públicos, andenes, amoblamiento urbano y cerramientos, con el fin de mejorar la prestación de los servicios dotacionales correspondientes. Los equipamientos existentes, con norma vigente, continuarán rigiéndose por ésta.

Artículo 107. Modalidades de consolidación urbanística

1. Consolidación alta.

Está dirigida a promover el cierre morfológico y funcional de los barrios existentes en proceso de consolidación urbanística definitiva. En estos barrios o sectores urbanos se busca promover el desarrollo de lotes no edificados o la sustitución de edificaciones de baja altura. Estos barrios se caracterizan por tener actualmente fuertes dinámicas inmobiliarias y cuentan además con buenas condiciones urbanísticas relacionadas con espacios públicos y malla vial. En esta categoría de consolidación se permiten altas densidades, que se acompañan del pago de cesiones para parques y equipamientos.

2. Consolidación moderada.

Está dirigida a promover la sustitución o redesarrollo individual de edificaciones en barrios ya consolidados de la ciudad. Estos barrios se caracterizan por la permanencia de su tejido urbano y por un estándar urbanístico medio y bajo con poca posibilidad de ser mejorado, por lo cual no se permiten grandes densidades.

En esta categoría de consolidación se exige el pago de cesiones obligatorias para espacios públicos y equipamientos. La certificación de haber realizado este pago será condición para la expedición de la licencia correspondiente.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

3. Consolidación urbanística para equipamientos existentes.

Está dirigida a garantizar el mejoramiento de las condiciones urbanísticas y funcionales asociadas a los equipamientos existentes en la ciudad. Para tal fin se permite la ampliación y mejora de equipamientos existentes sin límite de altura, con el fin de facilitar la cesión gratuita de suelo para la generación de andenes amplios, parques y espacios públicos efectivos en el primer piso, que permitan la mitigación del impacto de los flujos generados por la actividad. La cesión gratuita para espacio público (andenes y espacios libres) será en todo caso como mínimo, equivalente al 15% del área bruta del predio objeto del proyecto.

Los interesados en la ampliación de un equipamiento existente deberán presentar ante la Secretaria de Planeación Municipal un Plan Urbanístico para la Consolidación de Equipamientos (PUCE), que deberá cumplir con los siguientes requerimientos y parámetros normativos:

-Presentar la existencia o el reconocimiento de la edificación dotacional existente.

-Presentar el proyecto urbanístico y arquitectónico correspondiente, relacionado con la ampliación del uso o servicios complementarios del equipamiento, en el mismo predio o predios colindantes.

-Garantizar amplios andenes perimetrales en todas las vías en contacto con el equipamiento y evitar la disposición de cerramientos altos sin transparencia. En caso de requerirse, el cerramiento deberá tener un mínimo de 70% de transparencia.

-Garantizar la conformación de ciclo rutas en los andenes inmediatos y la dotación de ciclo parqueaderos en capacidad de responder a los flujos generados por los usos dotacionales del equipamiento.

-Garantizar como mínimo un estacionamiento por cada 30 metros cuadrados de áreas administrativas y un (1) estacionamiento de visitantes por cada 5 estacionamientos de áreas administrativas.

La Secretaría de Planeación verificará el cumplimiento de los requerimientos y la pertinencia de las decisiones urbanísticas y arquitectónicas descritas precedentemente, y expedirá un acto administrativo con base en el cual las curadurías podrán expedir las licencias correspondientes.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

CAPITULO 5

Tratamiento de mejoramiento integral de Barrios

Artículo 108. Objetivos del tratamiento de mejoramiento integral de barrios

El tratamiento de mejoramiento integral de barrios está dirigido a la regularización de las condiciones urbanísticas de los asentamientos humanos de origen informal existentes en el municipio, para lograr su adecuada integración a la estructura de la ciudad. Los objetivos del tratamiento son los siguientes:

1. Promover el mejoramiento de las condiciones urbanísticas de los barrios localizados al nororiente y suroccidente de la ciudad, mediante la generación y/o recuperación de espacio público y equipamientos.
2. Estructurar los barrios a partir de nuevos ejes ambientales definidos por los arroyos, articulando a dichos ejes nuevas áreas de parques y equipamientos.
3. Promover y desarrollar procesos de redensificación urbana y oferta de nuevo suelo urbanizado en los barrios, para potencializar los beneficios derivados del mejoramiento del estándar urbanístico en parques y equipamientos sociales.
4. Promover acciones complementarias ligadas a la productividad, para vincular a los residentes permanentes de los barrios objeto de mejoramiento integral en los proyectos y planes de transformación y recualificación urbana. Promover el control urbano y la transferencia y desarrollo de capacidades locales en la aplicación de normas urbanas y gestión de proyectos barriales.
6. Promover la cohesión y el desarrollo social mediante el reconocimiento de la legitimidad de las organizaciones de la comunidad y la valoración de los procesos de organización y participación de los ciudadanos en procesos de cualificación urbanística, espacial y ambiental de los barrios.

Artículo 109. Planes urbanísticos especiales de mejoramiento integral

La Administración Municipal liderará la formulación y desarrollo de los siguientes planes urbanísticos especiales de mejoramiento integral de barrios:



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

-
1. Plan urbanístico especial de mejoramiento Los Rosales - Comuna 6
 2. Plan urbanístico especial de mejoramiento La Pollita - Comuna 1
 3. Plan urbanístico especial de mejoramiento Bella Vista - Comuna 9
 4. Plan urbanístico especial de mejoramiento El Poblado - Comuna 8
 5. Plan urbanístico especial de mejoramiento El Jordán - Comuna 3

Parágrafo único. Se establece como prioritaria la formulación y adopción mediante Decreto, del Plan Urbanístico Especial de mejoramiento Bella Vista - Comuna 9. Para tal fin, la Administración Municipal cuenta con un plazo de un año, contado a partir de la adopción del presente Acuerdo.

CAPITULO 6

Tratamiento de desarrollo

Artículo 110. Objetivos del tratamiento de desarrollo

El tratamiento de desarrollo está dirigido a los predios que no han surtido proceso de urbanización, localizados tanto en suelo urbano como en suelo de expansión urbana. Los objetivos del tratamiento de desarrollo son los siguientes:

1. Garantizar la consolidación urbanística de la ciudad existente, mediante el ordenamiento y ocupación de grandes vacíos urbanos localizados al interior del perímetro urbano, que son oportunidades para proteger e integrar la estructura ecológica principal a la ciudad, generar conexión de vías arteriales, articular y tejer barrios existentes, crear nuevos espacios públicos y nuevos equipamientos urbanos y producir nuevas oportunidades de vivienda para todos los grupos sociales del Municipio.
2. Promover el crecimiento ordenado de la nueva ciudad, mediante la oferta de nuevas áreas de expansión en terrenos rurales contiguos al casco urbano actual, para promover desde ahora la definición precisa de la malla vial, el sistema de transporte, los grandes espacios públicos, las nuevas dotaciones, las nuevas áreas productivas, los nuevos barrios residenciales y las infraestructuras de servicios públicos que deberán soportar la ciudad futura.

4. Concretar en el mediano y largo plazo una ciudad con un alto estándar



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

urbanístico reflejado en la construcción de grandes parques urbanos y grandes equipamientos localizados estratégicamente en todas las áreas de expansión urbana. Los nuevos parques y equipamientos garantizarán la superación del déficit que presenta la ciudad actual.

Parágrafo. Con excepción de los tratamientos de conservación y Mejoramiento integral de barrios que se ajustan a su norma, en los demás tratamiento el retiro posterior será mínimo de tres (3) metros a partir del lindero de fondo

Artículo 111. Norma aplicable al desarrollo y dimensión de planes parciales

Los planes parciales podrán ser formulados para porciones de los polígonos señalados bajo el tratamiento de desarrollo tanto en suelo urbano como de expansión urbana.

La dimensión mínima de un plan parcial en suelo de desarrollo al interior del perímetro urbano será de dos (2) hectáreas brutas, en un solo bloque de terreno. Los predios o áreas de desarrollo localizadas al interior del perímetro urbano, que tengan una dimensión inferior a las dos (2) hectáreas brutas, para efectos de obtención de la licencia de urbanismo y construcción, aplicarán la norma establecida en la ficha normativa correspondiente.

La dimensión mínima de un plan parcial en suelo de desarrollo correspondiente a la expansión urbana será de cuatro (4) hectáreas brutas, en un solo bloque de terreno.

Artículo 112. Formulación y adopción de planes parciales

Los planes parciales podrán ser promovidos, formulados y gestionados por la administración municipal, los privados y las comunidades, cumpliendo en todo caso con lo establecido en la regulación nacional vigente.

Cuando un promotor privado tenga interés en formular y desarrollar un plan parcial para un predio o conjunto de predios objeto del tratamiento de desarrollo, deberá expresar a la Secretaría de Planeación Municipal su intención de promoverlo. Para tal fin allegará un documento técnico que contenga la siguiente información:



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

1. Delimitación preliminar del plan parcial y su área bruta.
2. Identificación del predio o predios que harán parte del Plan parcial.
3. Identificación de elementos naturales que hacen parte de la estructura ecológica principal.
4. Identificación de zonas de amenaza y riesgo en el ámbito del plan, según lo establecido por el POT.
5. Identificación de las vías establecidas en el POT, que cruzan o bordean el área objeto del Plan parcial.
6. Identificación de espacios públicos y/o equipamientos establecidos en el POT, que se encuentran total o parcialmente dentro del área objeto del plan parcial
7. Identificación de infraestructuras de servicios públicos que circundan o atraviesan el área objeto del plan parcial.
8. Señalamiento de otras normas o aspectos singulares relacionados con el área objeto del plan parcial.

Con base en la información del documento técnico, la Administración municipal estudiará y expedirá una Resolución mediante la cual fijará la delimitación definitiva del plan parcial y las determinantes urbanísticas de obligatorio cumplimiento para la formulación del Plan. La delimitación definitiva del plan parcial podrá incluir nuevas áreas contiguas o predios adyacentes que se consideran de interés para el desarrollo integral de la ciudad y que favorecen al mismo plan parcial.

Las determinantes urbanísticas se establecerán con base en los siguientes principios

1. Principio de consolidación del modelo de ordenamiento: el área objeto del plan parcial debe aportar a la consolidación del modelo de ordenamiento territorial adoptado mediante el presente acuerdo.
2. Principio de funcionalidad urbana y predominio de lo público: la estructura ecológica principal, el sistema vial, el sistema de espacio público y el sistema de



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

equipamientos deben ser los elementos estructurantes del nuevo sector. Las manzanas producto del plan parcial de desarrollo no podrán superar la dimensión de dos (2) hectáreas. Cada manzana deberá quedar conformada por vías vehiculares. El trazado urbano del plan parcial deberá dar continuidad a las vías de los barrios vecinos, para evitar la ruptura de la circulación vehicular, peatonal y de bicicletas.

3. Principio de dependencia y complementariedad entre lo público y lo privado: los espacios libres de carácter público deben estar íntimamente relacionados con la edificación. La definición morfológica y volumétrica de manzanas y la disposición y alineación de edificios deben estar al servicio de la conformación de los espacios y edificaciones públicas.

Estos principios deberán expresarse por parte de la Secretaría de Planeación, mediante cartografía temática de precisión que exprese de forma contundente las determinaciones de la Administración pública frente a la forma, espacio y estructura del nuevo sector objeto de plan parcial.

Con base en el contenido de la resolución de determinantes, el interesado procederá a la formulación del plan parcial, cuyo procedimiento y plazos de estudio y adopción están establecidos en la regulación nacional vigente. El proceso culminará con la expedición de un Decreto mediante el cual se adopta el plan parcial de desarrollo. En el marco de lo establecido en dicho plan parcial, las autoridades competentes expedirán las licencias de construcción y/o desarrollo correspondientes.

Artículo 113. Normas para estacionamientos

1. Dimensión mínima según tipo de vehículo.

Tipo 1 / Vehículos convencionales: 5,00 metros X 2,50 metros.

Tipo 2 / Vehículos que transportan personas con movilidad reducida: 5,00 metros X 3,80 metros.

Tipo 3 / Vehículos de carga y transporte de pasajeros: 12,50 metros X 3,0 metros. Tipo 4 / Vehículos tracto camiones, con semi remolque o remolque: 19,00 metros X 3,00 metros.

2. Proporcionalidad en la dotación de estacionamientos.

Independientemente de los usos, cuando el proyecto contemple entre diez 10 y veinte (20) estacionamientos Tipo 1, se debe garantizar como mínimo un



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

estacionamiento Tipo 2.

En los usos industriales y en el uso de comercio y servicios se debe prever como mínimo un área para cargue y descargue con las dimensiones de un estacionamiento Tipo 3 o Tipo 4.

3. Condiciones de los espacios necesarios para el estacionamiento de vehículos. El ancho mínimo del acceso a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos, al interior de los predios, es de cinco (5) metros para edificaciones con más de veinte (20) cupos. Para edificaciones con veinte (20) cupos o menos, es de 3,50 metros. En las edificaciones con entrada y salida independientes, el ancho de cada una de éstas puede tener dimensión de 3,50 m mínimo. En ningún caso el acceso a los estacionamientos puede generar cambios de nivel en el área correspondiente al andén.

Cuando el área de maniobra y circulación vehicular sirva a áreas de estacionamiento de una o doble crujía su ancho mínimo será de 5,00 metros, salvo cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, en cuyo caso se podrá reducir a 4,50 metros.

El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo; sin embargo, en ningún caso la zona de maniobra puede ser inferior a 4,00 m. Cuando se planteen dimensiones variables en el ancho de los cupos, la reducción de la dimensión del área de maniobra se define por el cupo de menor ancho.

Cuando el estacionamiento esté limitado en alguno de sus lados por columnas o muros, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de las mismas. En ningún caso el ancho mínimo del estacionamiento, tomado al borde de la columna o muro, puede ser inferior a 2,30 metros.

Las rampas de acceso vehicular tendrán una inclinación máxima del 20% y deben iniciar su desarrollo 5 metros al interior del paramento de construcción, cuando no se exige antejardín. Esta misma inclinación es la máxima admitida para rampas de parqueo en semisótanos, sótanos y otros niveles. En tramos curvos el radio exterior de la rampa debe ser de 5. 00 metros cuando sirva de acceso a veinte (20) o menos cupos, y de 6. 50 m cuando sirva a más de veinte (20) cupos.

La altura libre mínima en las áreas de estacionamientos debe ser de 2,20 m para



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

vehículos Tipo 1 y 2, y de 3,00 m para vehículos tipo 3 y 4, salvo las excepciones para vehículos con dimensiones especiales.

En todos los casos se permiten dos (2) cupos de estacionamiento con servidumbre, como máximo.

Se pueden utilizar maquinas tipo carrusel o elevadores para el parqueo de vehículos, previendo mecanismos para no generar colas. Estas máquinas no se pueden ubicar en los aislamientos de las edificaciones, pero se permite su ubicación en zonas libres o dentro de la volumetría de una edificación.

Parágrafo. Las normas para estacionamientos aplican para todos los tratamientos urbanísticos y sus usos correspondientes, y son complementarias a lo establecido en cada Ficha Normativa.

Capítulo 7.

Normas para usos especiales y de alto impacto

Artículo 114. Normas especiales para nuevos equipamientos

Los nuevos equipamientos a construir durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, derivados de la formulación y adopción de planes parciales de renovación urbana o desarrollo, deberán cumplir con las siguientes normas especiales:

1. Integración de usos dotacionales en nodos de equipamientos.

Los nuevos equipamientos deberán integrar varios usos dotacionales en el mismo conjunto arquitectónico para conformar nodos y optimizar el uso e intensidad de las infraestructuras y la complementariedad entre actividades. Si se conforma un nodo de equipamientos, se deberán incluir áreas para comercio y servicios asociados a los usos dotacionales.

2. Integración del nodo con los nuevos parques.

Los nuevos equipamientos deberán disponerse contiguos a los parques generados a partir de las cesiones gratuitas establecidas por el plan parcial, con el fin de garantizar su uso y disfrute por parte de los usuarios del uso del equipamiento.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

3. Cesión gratuita de espacio público en equipamientos nuevos.

Los proyectos de nuevos equipamientos no tendrán límite de altura, con el fin de facilitar la cesión gratuita de suelo para la generación de andenes amplios, parques y espacios públicos efectivos en el primer piso que permitan la mitigación del impacto de los flujos generados por la actividad.

4. Estacionamientos y ciclorutas.

Los proyectos de nuevos equipamientos deben garantizar como mínimo un estacionamiento por cada 30 metros cuadrados de áreas administrativas y un (1) estacionamiento de visitantes por cada 5 estacionamientos de áreas administrativas. Se debe garantizar además la conformación de ciclorutas en los andenes inmediatos y la dotación de ciclo parqueaderos en capacidad de responder a los flujos generados por el uso

Artículo 115. Normas especiales para el uso industrial

El uso industrial está asociado a los establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales. Las normas generales, complementarias a las establecidas en las fichas normativas, son las siguientes:

1. La localización de nuevos establecimientos industriales de mediana y gran dimensión solo será permitida al interior de las zonas clasificadas bajo los tratamientos de renovación urbana y desarrollo, siempre y cuando dichas áreas sean objeto de formulación y adopción de planes parciales que permitan establecer, además de las normas y regulaciones para los demás usos, las normas y regulaciones para el uso industrial correspondiente.

2. En todo caso, la implantación de nuevas industrias, o la ampliación y remodelación de industrias existentes, deberá regirse por el principio de conformación de "Complejos jardín" en los cuales los retrocesos y aislamientos permiten conformar áreas arboladas y jardines que mitigan los impactos directos de la actividad. Para tales fines el índice de ocupación de la nueva edificación no podrá superar el 0,50 y el índice de edificabilidad base será de 1,5. A medida que se disminuya el índice de ocupación, se podrá incrementar el índice de edificabilidad, hasta una altura máxima de cinco pisos.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

3. Los cerramientos de las industrias de mediana y gran dimensión, si existieren, deberán tener mínimo un 75% de transparencia y no podrán superar una altura de 2,5 metros de altura.

4. Los carriles de desaceleración deberán solucionarse al interior del predio. En las zonas exteriores al predio no se permite la generación de estacionamientos asociados a la actividad industrial

Artículo 116. Normas especiales para usos de alto impacto

1. Normas para servicios técnicos especializados

Estos usos se podrán localizar en predios con frente a la malla vial arterial municipal y las vías de integración regional, exceptuando el sector definido por las Fichas Normativas No. 4 y 5 como "Centro histórico o de conservación". Los talleres de carpintería se podrán ubicar en cualquier comuna y sector normativo a excepción del "Centro histórico o de conservación"

Deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- a. Dar solución al cargue y descargue al interior del predio
- b. Los estacionamientos deberán resolverse al interior de predio
- c. Generar soluciones para ruidos y contaminaciones olfativas provenientes de las actividades propias del taller.

2. normas para servicio al automóvil / motocicletas.

Estos usos se podrán localizar en predios con frente a la malla vial arterial municipal y las vías de integración regional, exceptuando el sector definido por las Fichas Normativas No. 4 y 5 como "Centro histórico o de conservación".

Deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- a. Resolver al interior del predio las áreas de trabajo. Queda absolutamente prohibido que la actividad ocupe andenes, calles y espacios públicos
- b. Resolver al interior del predio los estacionamientos
- c. Generar soluciones para ruidos y contaminaciones olfativas provenientes de las actividades propias del taller.

3. Normas para Servicio de Diversión



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Para su localización las discotecas, tabernas y billares deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- a. Insonorizar los inmuebles para no generar impactos en las áreas vecinas
 - d. Diseñar un sistema efectivo para emergencias.
 - e. Se podrán implantar discotecas en los pisos superiores de los edificios, pero estos tendrán que generar sistemas de insonorización para que la música no llegue a terrazas o zonas comunes que provoquen contaminación auditiva en el entorno.
 - f. Los dueños de estos establecimientos que no cuenten con el espacio suficiente para la construcción de parqueaderos en el sitio podrán construirlos y/o disponerlos en parqueaderos existentes en la zona mediante los convenios o contratos correspondientes.
4. Norma para servicio de alojamiento por horas

- a. Insonorizar los inmuebles para no generar impactos en las áreas vecinas.
- b. Los dueños de estos establecimientos que no cuenten con el espacio suficiente para la construcción de parqueaderos en el sitio podrán construirlos y/o disponerlos en parqueaderos existentes en la zona mediante los convenios o contratos correspondientes.

5. Normas para servicios de prostitución

Los servicios de prostitución solo se podrán desarrollar en la zona indicada en la "Ficha Normativa Número 1". Los establecimientos que prestan estos servicios, que se encuentren funcionando en otras zonas de la ciudad en las cuales no se permite dicho uso, si desean continuar con su actividad, deberán trasladarse a dicha zona.

La Administración Municipal, en cabeza de las Secretarías de Gobierno, Asuntos Sociales y Planeación Municipal, adelantará un Programa de reordenamiento de los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, en el cual se establecerán las actuaciones, las actividades y todos los demás aspectos necesarios para el ordenamiento urbanístico de la actividad en la zona.

El ordenamiento urbanístico deberá tener en cuenta la articulación de la actividad con otras actividades comerciales y los servicios de alojamiento por horas. Se enfatizará en el mejoramiento del espacio público y la adecuación, amoblamiento



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

y arborización de calles. Se establecerá además el tiempo de transición para la relocalización de establecimientos existentes en otras zonas de la ciudad, en la zona indicada en la Ficha Normativa Número 1. Para la formulación de dicho Programa, la Administración Municipal cuenta con un plazo de dos años, contados a partir de la adopción del presente Acuerdo.

Entretanto, las condiciones para el desarrollo del uso en la Zona Permitida, son las siguientes:

a. Los establecimientos destinados a la prostitución y sus actividades ligadas, deberán funcionar en estructuras diseñadas y construidas para este uso. La actividad deberá desarrollarse totalmente hacia el interior de los predios. Se prohíbe el exhibicionismo en el espacio público y desde el espacio privado hacia la calle.

b. Los establecimientos deberán cumplir con las normas urbanas referentes a los usos del suelo y edificabilidad, contempladas en la ficha reglamentaria correspondiente. Para el desarrollo de los usos permitidos se deberá obtener la correspondiente licencia de construcción en sus diferentes modalidades o reconocimiento.

c. Se deberán solucionar los estacionamientos al interior del predio o edificación donde se desarrolla el uso, o en zonas de estacionamientos aledañas. Se exige un estacionamiento por cada 25 metros cuadrados de área construida, como mínimo.

d. Se deberán insonorizar los establecimientos con el fin mitigar los impactos sobre los predios vecinos. Los locales deben cumplir con garantías de seguridad, servicio y salubridad para los usuarios.

6. Normas para comercio pesado

Los almacenes que desarrollen la comercialización de maquinaria pesada deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- a. Ubicarse sobre corredores viales de jerarquía regional o municipal, en los que sea posible el tránsito de transporte de carga sin causar impactos en el entorno.
- c. Deberá solucionar el cargue y descargue al interior del predio
- d. Los estacionamientos deberán resolverse al interior de predio



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

La venta de maquinaria pesada se podrá ubicar en las siguientes comunas y sectores normativos:

FNC No. 1. Sobre la carrera 4 o variante a Tolú
FNC No. 3. Sobre la calle 38 o troncal de occidente o carrera 4 - variante a Tolú
FNC No. 4. Sobre la calle 38 o Troncal de occidente
FNC No. 5. Sobre la calle 38 o troncal de occidente
FNC No. 7. Sobre la calle 38 o troncal de occidente
FNC No. 8. Sobre la calle 38 o troncal de occidente
FNC No. 9. Sobre la calle 38 o troncal de occidente
FNC No. 10 Policarpa o de expansión urbana

A futuro se podrá desarrollar esta actividad sobre las siguientes vías arteriales:

-Proyección de la vía Policarpa desde la troncal de occidente hasta la nueva variante.

-Proyección de la vía las Delicias o carrera 9 desde la troncal de occidente hasta la nueva variante

-Proyección de la calle La calle La Narciza o carrera 15, desde la troncal de occidente hasta la nueva variante

7. Normas para defensa y Justicia.

Las regulaciones para este tipo de equipamientos se establecerán en el marco de la formulación del Plan Maestro de Equipamientos, que desarrollará y adoptará la Administración Municipal.

8. Normas para servicios funerarios

La localización y funcionamiento de este tipo de servicio está regulado por la Resolución Número 1447 2009, por la cual se reglamenta la prestación de los servicios de cementerios, inhumación, exhumación y cremación de cadáveres.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Los cementerios se localizarán en terrenos fácilmente excavables con un nivel freático para las sepulturas en tierra no inferior a cero punto veinte metros (0.20 m) del fondo de la sepultura, para permitir la adecuada disposición de los cadáveres y la ausencia de contaminación de aguas subterráneas.

El terreno para la localización de los cementerios debe cumplir con los requisitos exigidos en el Título IV de la Ley 09 de 1979 y sus disposiciones reglamentarias. Además, debe contar con el suministro de agua, energía eléctrica y facilidades para el tratamiento, evacuación y disposición de residuos líquidos, sólidos y gaseosos.

No podrán ser localizados en terrenos inundables o que reciban aguas drenadas de terrenos más altos y contarán con la protección necesaria mediante defensas para evitar inundaciones y derrumbes.

Los cementerios no podrán ser construidos en terrenos rellenos con basuras que puedan causar problemas sanitarios y ambientales: contarán con vías de acceso en condiciones transitables.

Los cementerios deben ubicarse alejados de industrias o actividades comerciales que produzcan olores desagradables o cualquier otro tipo de contaminación. Igualmente, deben estar aislados de focos de insalubridad.

9. Normas para la ubicación y funcionamiento de concreteteras

Las concreteteras podrán localizarse en los sectores normativos que correspondan al tratamiento de desarrollo previo cumplimiento de las regulaciones especiales para industria y lo establecido en el correspondiente plan parcial.

Adicionalmente deberán cumplir los siguientes requerimientos:

- a. Resolver hacia el interior del predio todas las actividades propias del uso
- b. Resolver al interior del predio el cargue y descargue, al igual que los estacionamientos de espera para el cargue
- c. Resolver hacia el interior del predio los estacionamientos de visitantes y administrativos
- d. Generar en los bordes externos del predio controles ambientales de un ancho mínimo de 10 metros lineales.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Plan de Vivienda

Artículo 117. Objetivos del Plan de Vivienda Urbana

1. Articular la gestión del suelo con la producción de vivienda de interés social y prioritaria, a través de mecanismos de gestión y financiación que vinculen a la nación, el departamento, el municipio y los promotores privados en formas de acción que permitan el acceso efectivo de las familias vulnerables y de menores ingresos a la oferta de vivienda.
2. Generar nuevos conjuntos urbanos integrales de vivienda social y prioritaria en las áreas de expansión definidas por el presente Plan. Promover su desarrollo mediante proyectos de alta densidad que permitan obtener mejores estándares de espacio público y equipamientos, articulando el desarrollo de las infraestructuras con la estrategia para superar el déficit histórico y las demandas futuras derivadas de las proyecciones de crecimiento económico, demográfico y urbanístico.
3. Priorizar en estos nuevos conjuntos urbanos integrales la construcción, dotación y operación de los equipamientos sociales básicos de la vivienda - educación, salud, seguridad, bienestar social, cultura y deporte- y brindar acceso a las tecnologías de la información y las comunicaciones, así como la garantía en la instalación de los servicios públicos domiciliarios.
4. Promover el mejoramiento integral de los barrios de origen informal que presentan actualmente bajas condiciones del hábitat y urbanismo incompleto, para contrarrestar la segregación socio espacial que estas condiciones generan, y para promover procesos de integración socio económica y cultural de sus habitantes al conjunto de la sociedad.
5. Promover la densificación de la ciudad existente a partir de acciones de renovación urbana, compactación y consolidación de los tejidos urbanos actuales. La baja densidad actual es una oportunidad para promover una dinámica económica pujante basada en la oferta de nuevas unidades residenciales acompañadas de actividades económicas compatibles.

Artículo 118. Metas del Plan de Vivienda Urbana.

El Plan de Vivienda Urbana del Municipio para la vigencia del presente POT



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

tiene como objetivo cubrir el déficit cualitativo y cuantitativo actual y garantizar las condiciones para generar las viviendas necesarias para la nueva población que tendrá el municipio en el año horizonte 2026.

Se adoptan como metas generar las condiciones urbanísticas y de gestión que permitan construir 3.472 nuevas unidades de vivienda en respuesta al déficit cuantitativo existente; construir 1.611 nuevas unidades de vivienda para los hogares desplazados presentes en el municipio, y garantizar el suelo para la construcción de 8.859 viviendas para los nuevos hogares que tendrá el municipio en 2026. Estas metas incluyen los compromisos asociados a la demanda de vivienda de interés social y prioritario.

En relación con el déficit cualitativo, se adopta como meta adelantar acciones de mejoramiento integral en barrios de origen informal con el fin de mejorar las condiciones de 1.752 hogares que viven en ellos.

Artículo 119. Componentes del Plan de Vivienda.

El Plan de Vivienda para el municipio de Sincelejo está conformado por los siguientes Programas:

1. Programa de nuevo suelo para proyectos integrales residenciales
2. Programa de nuevo suelo para proyectos integrales de VIP - VIS
3. Programa de Mejoramiento Integral de Barrios

Artículo 120. Programa de nuevo suelo para proyectos integrales residenciales

El Municipio, con base en estimaciones demográficas proyectadas a 2023 y en función de estándares urbanísticos óptimos, y con el fin de superar definitivamente el déficit histórico de vivienda, destina 641 hectáreas brutas de nuevo suelo de expansión urbana para el desarrollo de proyectos residenciales integrales, en los cuales la vivienda se acompañará de áreas para servicios sociales (educación, salud, bienestar, cultura y deporte), así como con áreas para actividades comerciales y de servicios urbanos.

En dichas áreas se establecen parámetros de desarrollo urbano que buscan la consolidación de una ciudad con alto estándar urbanístico, caracterizado por la



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

construcción de una malla vial completa, jerarquizada e integrada al resto de la ciudad, con andenes amplios, ciclorutas, grandes parques, paseos urbanos, plazuelas y jardines que promuevan el mejor hábitat para los futuros habitantes.

Artículo 121. Destinación de suelo para VIS y VIP en los proyectos integrales

En los planes parciales de desarrollo tanto en suelo urbano como de expansión urbana, o en proyectos urbanísticos en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano, se establece la destinación del 20% del suelo útil residencial para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Se excluyen de esta obligación aquellos planes parciales o proyectos urbanísticos cuya destinación sea el uso industrial o dotacional.

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

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

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

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

Sistema de loteo individual: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas, vinculadas



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

directamente al espacio público, las cuales se rigen tanto para desarrollo normal como desarrollo progresivo, por las siguientes dimensiones mínimas:

Tipo de vivienda	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote
Vivienda unifamiliar	54 M2	4,50 metros
Vivienda bifamiliar	84 m2	7,00 metros
Vivienda multifamiliar	216 m2	9,00 metros

Artículo 122. Programa de Mejoramiento Integral de Barrios

El programa tiene la finalidad de lograr equidad territorial y reducir la pobreza de los hogares, a partir de la acción en los principales núcleos de informalidad del municipio. Se desarrollarán acciones de mejoramiento desde una política de densificación que permita potenciar las ventajas sociales derivadas de la intervención pública en vías, espacios públicos y equipamientos.

Las acciones se dirigen al mejoramiento físico, social, económico, organizacional y ambiental de los asentamientos, articulando el trabajo cooperativo entre ciudadanos, grupos comunitarios, sector privado y la Administración Municipal.

Los proyectos de MIB se entienden como acciones integrales que incluyen la instalación o mejoramiento de infraestructura básica, conexión a redes de agua, provisión de servicios de saneamiento básico, rehabilitación de áreas para la circulación y espacios públicos, construcción de drenajes, reducción y prevención de riesgos, provisión de servicios de electricidad, y la regularización y formalización de la tenencia a través de procesos de legalización urbanística y de titulación predial. Se buscará además el mejoramiento de la vivienda, la construcción de vivienda en sitio propio, y el desarrollo de nueva vivienda en proyectos de mayor densidad.

Se articula con las determinaciones establecidas en el presente Plan en relación con el Plan de Mitigación del Riesgo y específicamente con el reconocimiento de las zonas de riesgo alto no mitigable. Estas áreas son insumo para las acciones de reasentamiento de población y recuperación de zonas degradadas.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Las áreas objeto del Programa son las señaladas bajo el "tratamiento de mejoramiento integral" en el presente Plan. El Municipio formulará Planes Urbanísticos Especiales de Mejoramiento Integral, como estrategia para la planificación y gestión en mejoramiento integral.

Normas específicas de índices de ocupación para el Tratamiento de Mejoramiento Integral de Barrios

Aislamiento posterior: En el primer piso, las edificaciones se pueden adosar en el 50% del ancho del lote. A partir del segundo piso en adelante el retiro debe ser de 3.00 ml. Con respecto al lindero.

El aislamiento lateral: No se exige retiros laterales después del segundo piso, en estos predios dados su estructura predial reducida (área, ancho y largo), para dársele un mejor aprovechamiento

TITULO IV INSTRUMENTOS DE GESTIÓN, PLANEAMIENTO, FINANCIACION

Artículo 123. Definición y objetivos de la gestión territorial

La gestión del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sincelejo comprende el conjunto de políticas, estrategias, acciones, instrumentos y procedimientos tendientes a garantizar la implementación del mismo y en consecuencia la consolidación del modelo territorial formulado para el largo plazo.

La gestión territorial tiene como objetivos lograr sostenibilidad ambiental y fiscal, equidad social y efectividad en el logro del derecho a un territorio urbano y rural de calidad. Los postulados que rigen la gestión territorial del municipio son:

1. La propiedad tiene una función social y ecológica. El municipio garantizará y regirá sus actuaciones sobre la base de la prevalencia del interés general y la asignación de deberes a la propiedad que se derivan de la asignación de potenciales beneficios por parte de las decisiones del ordenamiento territorial.

2. El urbanismo es una función pública. El municipio ejercerá esta función a través de las diversas instancias del sistema de planeación definidas en la Ley



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

152 de 1994 y tendrá como objetivo la consolidación y fortalecimiento de la Secretaría de Planeación Municipal como máxima autoridad en el ordenamiento territorial.

3. Distribución equitativa de cargas y beneficios. El municipio promoverá las acciones necesarias para que las cargas generales y locales derivadas de los procesos de desarrollo urbano se repartan de manera equitativa y equilibrada entre los actores de dichos procesos.

4. Equidad en la gestión del suelo. El municipio, mediante los instrumentos de planeación y gestión de suelo, promoverá la habilitación de tierra para dar respuesta a las demandas de la vivienda social, promoverá la mezcla de usos y estratos socioeconómicos en el marco de las decisiones normativas de ordenamiento y garantizará la oferta oportuna de suelo para satisfacer las demandas de la sociedad en general. Mediante estas acciones se buscará reducir los procesos de segregación urbana y facilitar la ejecución de la infraestructura urbana y rural necesaria para consolidar el modelo territorial.

5. Coordinación del Desarrollo Urbano. La ejecución de la infraestructura y el desarrollo territorial y urbano, deberá abordarse de forma coordinada con el fin de lograr mayor eficacia de las inversiones. Corresponderá a la administración municipal, a las empresas de servicios públicos y a los promotores y ejecutores de proyectos urbanísticos generar los mecanismos y procedimientos para garantizar dicha coordinación. El Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos normativos que lo desarrollen constituyen la base de los procesos de coordinación y concurrencia de los diferentes actores.

6. Integralidad de la Gestión. El municipio priorizará como base de la gestión sobre el territorio el desarrollo de acciones integrales que reúnan diferentes actores con el fin de lograr un mayor impacto en el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes. Los planes de desarrollo que se adoptarán a lo largo de la vigencia del presente Acuerdo, deberán definir programas o actuaciones urbanas integrales articuladas a los programas y operaciones estratégicas adoptadas en el mismo.

7. Democratización de la planeación y la gestión. El ordenamiento territorial y su desarrollo es un proceso de construcción colectiva que requiere de la generación de espacios para la participación de los actores involucrados. El



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

municipio garantizará esta participación en los ámbitos de competencia de las diferentes actuaciones sobre el territorio. Así mismo, se propiciarán por parte del municipio las condiciones y espacios para lograr procesos armónicos de cooperación con el sector privado.

CAPITULO 1 Instrumentos de gestión y planeamiento

Artículo 124. Identificación de instrumentos

Los instrumentos de planeamiento y gestión son:

1. Los Planes Maestros.
2. Los Planes Urbanísticos y de Gestión para Operaciones Estratégicas
3. Los planes Urbanísticos Especiales de Mejoramiento Integral de Barrios
4. Las Unidades de Planeamiento Rural
5. Las Fichas Normativas de Comunas
6. Los planes parciales

Artículo 125. Planes Maestros.

Los Planes Maestros permiten concretar las políticas territoriales y el modelo de ordenamiento adoptados mediante el presente Acuerdo. Son instrumentos que orientan y dirigen la programación de la inversión pública en infraestructuras, en el corto, mediano y largo plazo.

Los planes maestros contendrán como mínimo:

1. La definición de políticas, estrategias y metas de largo, mediano y corto plazo.
2. La articulación de las fases de desarrollo con las previsiones del presente Plan y con las proyecciones de crecimiento de la población.
3. La definición de los componentes y estructuras necesarias para la prestación del respectivo servicio.
4. La formulación de los proyectos y el cronograma de ejecución.
5. La formulación de los mecanismos de gestión para generar el suelo necesario para el desarrollo de los proyectos identificados.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

-
6. El análisis, evaluación y diseño de los aspectos financieros y económicos.
 7. El análisis, evaluación y definición del impacto del plan en las condiciones sociales.
 8. El análisis, evaluación y diseño de la estrategia ambiental y de reducción de vulnerabilidad.
 9. Los mecanismos de seguimiento, evaluación y ajuste del Plan.
 10. La cartografía de soporte
 11. El análisis y evaluación de riesgos y diseño de planes de prevención y contingencia.

Artículo 126. Planes Urbanísticos y de Gestión para Operaciones Estratégicas.

Las operaciones estratégicas son un mecanismo de desarrollo urbanístico y de gestión dirigidas a áreas de gran potencial para transformar y mejorar las condiciones actuales de la ciudad. En cada operación convergen proyectos de infraestructura asociados a los sistemas generales del municipio e intereses tanto públicos como privados dirigidos al desarrollo de nuevos proyectos residenciales, equipamientos, oficinas, comercios, industrias etc.

Para promover el desarrollo de las operaciones, el Municipio debe liderar su formulación, promover la participación privada, coordinar la acción de las entidades públicas y organizaciones privadas y ser puente de enlace con las comunidades vinculadas.

Los contenidos mínimos de formulación de la Operación Estratégicas son los siguientes:

1. Delimitación del área mediante coordenadas geográficas y teniendo en cuenta lo establecido por el presente Plan.
2. Identificación y delimitación de las áreas que componen la estructura ecológica principal, así como las estrategias para su manejo, conservación, protección y articulación urbanística con la Operación.
3. Formulación general de la estructura urbana de la Operación, la cual contemplará:



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

-
- a. Localización y trazado del sistema de movilidad (malla vial y sistemas de transporte)
 - b. Localización y trazado de la estructura de espacio público (parques, plazas y otros espacios peatonales)
 - c. Localización y trazado de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios
 - d. Dimensionamiento y condiciones para la localización de equipamientos colectivos de educación, cultura, salud, bienestar social, culto, deporte; y equipamientos de servicios urbanos tales como seguridad, abastecimiento de alimentos, administración pública, etc.
 - e. Definición urbanística general con la precisión de los usos asignados a las edificaciones, teniendo en cuenta las directrices contenidas en las fichas de Operaciones Estratégicas que se adoptan mediante el presente Acuerdo Municipal.
4. La definición de las normas urbanísticas necesarias para el desarrollo del proyecto urbanístico general.
 5. La gestión y estructuración financiera de la Operación, que deberá contemplar los mecanismos que aseguren su ejecución y que deberá contener:
 - a. Presupuesto general
 - c. Plan financiero de la Operación estratégica con descripción de fuentes
 - d. Estrategia de gestión y fases para su ejecución.

Parágrafo único. Las operaciones estratégicas se dividirán en unidades de ejecución que podrán adelantarse de manera individual mediante planes parciales o mediante licencias urbanísticas específicas, según lo establezca en cada caso el propio Plan Urbanístico.

Artículo 127. Plan Urbanístico Especial de Mejoramiento Integral de Barrios

El Plan tiene la finalidad de establecer las pautas urbanísticas y de gestión social y los instrumentos normativos y operativos para la acción territorial en los asentamientos de origen informal existentes en el Municipio, clasificadas bajo el tratamiento de mejoramiento integral. Es un instrumento liderado por la Administración Municipal, dirigido a lograr la cohesión y el desarrollo social mediante el reconocimiento de la legitimidad de las organizaciones de la



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

comunidad y la valoración de los procesos de organización y participación de los ciudadanos.

El Plan Urbanístico Especial contendrá, como mínimo, los siguientes aspectos:

1. Formulación urbanística general para la articulación e integración de los barrios al tejido urbano y la funcionalidad de la ciudad.
Formulación de los sistemas de vialidad, transporte, espacio público y equipamientos colectivos y urbanos.
2. Mejoramiento de las condiciones de salubridad de los barrios, con énfasis en la infraestructura de acueducto y alcantarillado.
3. Definición de la estrategia para la redensificación urbana y la oferta de nuevo suelo urbanizado.
4. Formulación de las pautas para el mejoramiento de la imagen y el paisaje urbano del barrio.
5. Formulación de la estrategia para la vinculación del sector privado en el desarrollo del Plan.
6. Formulación de la estrategia productiva para vincular a los residentes permanentes de los barrios objeto de la intervención a los procesos de mejoramiento y otras oportunidades económicas.
7. Formulación de la estrategia para el control urbano y la transferencia y desarrollo de capacidades locales en la aplicación de normas urbanas y gestión de proyectos barriales.
8. Estrategia de coordinación interinstitucional con instancias departamentales y nacionales para la coparticipación en los proyectos de mejoramiento integral de barrios. Principalmente en relación con políticas sectoriales como conexiones intra domiciliarias y titulación de predios.
9. Estrategia para la seguridad y convivencia, la disminución del índice de criminalidad y la generación de efectos positivos sobre las actividades de la comunidad y en especial de los jóvenes.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

10. Estrategia de sostenibilidad de las inversiones para garantizar la operación y mantenimiento de las obras ejecutadas por la Administración Municipal y la comunidad organizada, principalmente en los proyectos de espacio público y equipamientos sociales.

Artículo 128. Unidades de Planeamiento Rural (UPR).

Las unidades de planeamiento rural son un instrumento dirigido a desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de cada porción del suelo rural a escala intermedia. La delimitación de las unidades de planificación rural se hizo teniendo en cuenta las calidades ambientales y paisajísticas comunes del territorio, las formas de organización social y comunitaria, la división veredal, la red vial y de asentamientos existentes, la disposición de las actividades productivas y las cuencas hidrográficas, cerros y planicies u otros elementos geográficos.

En concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 3600 de 2007, las UPR deberán formularse por parte de la Administración Municipal teniendo en cuenta, como mínimo, los siguientes contenidos:

1. Las normas para el manejo y conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección, de acuerdo con la normativa específica aplicable a cada una de ellas.
2. Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etno turística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.

4. En áreas de suelo rural suburbano, la definición del sistema vial, el sistema de espacios públicos, la determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

públicos de agua potable y saneamiento básico, así como de los equipamientos comunitarios. La unidad de planificación también podrá incluir la definición de los distintos tratamientos o potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo que para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación de las unidades mínimas de actuación son definidas en el presente Acuerdo.

5. Las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las cuales deberán ser tenidas en cuenta, en conjunto o por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y su reglamento.
6. Las normas para impedir la urbanización de las áreas rurales que limiten con suelo urbano o de expansión urbana.
7. Articulación con los planes de vida de los resguardos indígenas cuando estos se encuentren en su territorio.
8. En el marco de la formulación de las UPR, se desarrollará un Plan Territorial Especial para cada uno de los centros poblados rurales existentes en su ámbito, que se soportará en el diagnóstico de la situación actual, las proyecciones de población y deberá dar cuenta de los siguientes aspectos:
 - a. Estrategia para el desarrollo o mejoramiento de los componentes del sistema de espacio público y equipamientos, especialmente de educación, salud y bienestar social, articulado con el plan maestro de equipamientos y bajo las normas contenidas en el Capítulo 2 del Subtítulo 2 del Título II.
 - b. Estrategia para el mejoramiento de cobertura y calidad de los servicios públicos de acueducto, saneamiento básico (alcantarillado sanitario, tratamiento y residuos sólidos), energía eléctrica y gas natural, bajo las normas contenidas en el Capítulo 3 del Subtítulo 2 del Título II y en articulación con los planes maestros de servicios públicos.
 - c. Estrategia de asistencia técnica y desarrollo agropecuario.
 - d. Estrategia de mejoramiento de vivienda, titulación y legalización urbanística.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

- e. Estrategia de mejoramiento de la red vial de los centros poblados, en articulación con el Plan Maestro de Movilidad para el sistema vial y de transporte.
- f. Estrategia de articulación con la estructura ecológica principal de la UPR y con el plan de mitigación de riesgos del municipio, incluyendo la identificación de acciones de recuperación ambiental y precisión de las zonas de amenaza.

Parágrafo 1. Las unidades de planificación rural serán formuladas por la Administración Municipal y serán sometidas a concertación de los asuntos ambientales con Carsucre. Posteriormente serán adoptadas mediante decreto del alcalde municipal.

Parágrafo 2. En el proceso de concertación de las UPR se deberá concertar la ubicación del parque de identidad cultural Zenú

Artículo 129. Fichas normativas de comuna.

Las Fichas Normativas de Comuna son el ámbito territorial de aplicación normativa que permite la precisión de la misma y garantiza la correcta aplicación de los principios urbanísticos adoptados en el presente Plan. Son unidades territoriales conformadas por las comunas existentes dentro de las cuales se reconoce un conjunto de barrios que mantienen unidad morfológica, funcional y de usos como referentes territoriales e históricos.

La Ficha Normativa de Comuna contiene las siguientes determinaciones:

1. Usos del suelo
2. Tratamientos
2. Sectores normativos
3. Índices de aprovechamiento del uso y edificabilidad
4. Cartografía de soporte

Las fichas normativas surtirían modificaciones en razón a las sugerencias hechas durante el proceso de adopción por los curadores urbanos y autorizados por la administración municipal



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Artículo 130. Planes parciales.

Los planes parciales son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial. El Plan Parcial cumple las siguientes funciones:

1. Concretar en un diseño urbanístico y en objetivos, directrices y normas, el modelo de ordenamiento territorial, incluyendo la Estructura Ecológica Principal y los sistemas de espacio público, de movilidad, de equipamientos y de servicios públicos, así como la política habitacional formulada en el presente Plan.
2. Definir los ámbitos espaciales de distribución equitativa de las cargas y beneficios, en los distintos niveles de reparto, de conformidad con las cargas que deben ser asumidas por los propietarios de suelo, en los términos de la ley.
3. Definir de manera específica los índices de ocupación y de construcción, los usos y otras normas urbanísticas asumidas como aprovechamientos o beneficios urbanísticos.
4. Establecer las condiciones de participación de los propietarios de suelo, las entidades del Estado y de inversionistas o promotores privados cuando los propietarios no tengan la capacidad financiera y técnica de acometer directamente el desarrollo del respectivo proyecto.
5. Las demás definidas en el artículo 19 de la ley 388 de 1997.

Parágrafo 1. Los planes parciales podrán ser elaborados por la administración municipal, los privados y las comunidades, durante cualquier momento de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2. Los planes parciales para el desarrollo del suelo de expansión podrán precisar y ajustar los trazados de los sistemas generales para vías.



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

transporte, servicios públicos, equipamientos y espacio público definidos indicativamente en los planos generales del POT para estas áreas.

Parágrafo 3. Para efectos de procedimientos y contenidos los planes parciales se regirán por lo dispuesto en los decretos 2181 de 2006, 4559 de 2007 y 4065 de 2008, o los que lo modifiquen o complementen.

Artículo 131. Áreas sujetas a la formulación de planes parciales.

Será obligatoria la formulación de planes parciales en los siguientes casos:

1. Para todas las áreas clasificadas como suelo de expansión urbana en el presente Plan.
2. Para las zonas y/o predios clasificados como suelo urbano con tratamiento de desarrollo, que tengan una dimensión igual o superior a 2 hectáreas netas urbanizables.
3. Para las zonas y/o predios señalados bajo el tratamiento de renovación urbana que tengan una dimensión igual o superior a 1 hectárea neta urbanizable.

Parágrafo 1. Los particulares interesados podrán utilizar la modalidad de plan parcial, aun cuando por las características del predio o el conjunto de predios no les sea obligatorio.

Artículo 132. Unidades de Actuación Urbanística.

La Unidad de Actuación Urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el plan parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas.

Son obligaciones de los propietarios y partícipes de las unidades de actuación urbanística por gestión privada o mixta, entre otras, realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios, ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la administración Municipal del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

equipamientos colectivos, de acuerdo a las determinaciones del Plan de Ordenamiento o del Plan Parcial.

Artículo 133. Valoración de los aportes en suelo y beneficios

Los aportes en suelo a los planes parciales y unidades de actuación urbanística u otros sistemas de gestión asociada se realizarán teniendo en cuenta de manera exclusiva la normativa urbanística vigente antes de la formulación del Plan Parcial, en cualquiera de sus modalidades.

Cuando los propietarios no logren un acuerdo en la determinación de los porcentajes de participación en el Plan Parcial o Unidad de Actuación Urbanística se recurrirá a la elaboración de avalúos para zonas geo-económicas homogéneas. El costo de los avalúos hará parte de las cargas del Plan, que serán distribuidas entre todos los partícipes propietarios de suelo.

Los aprovechamientos urbanísticos serán el resultado de aplicar los índices de ocupación y de construcción y los usos definidos en el Plan Parcial y se valorarán teniendo en cuenta su incidencia o repercusión sobre el suelo, a partir del precio comercial por metro cuadrado construido.

De acuerdo con la ley 388/97, el valor inicial del suelo en zonas de expansión deberá ser según usos agrícolas o rurales y no se podrá tener en cuenta la expectativa futura de incorporación al perímetro urbano. Según la Resolución IGAC 620/2008, se deberá determinar en función de su productividad rural y no por el aprovechamiento futuro urbanístico.

Artículo 134. Plan de Divulgación

Como parte del plan de ejecución de corto plazo y durante el primer año luego de adoptada la presente revisión, el Municipio adelantará un plan de divulgación de los contenidos del POT como un conjunto de estrategias y acciones que debe adelantar con el fin promover la apropiación social y aplicabilidad de los contenidos y proyectos durante la vigencia del POT.

El Plan de Divulgación incluye las siguientes líneas de acción:



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

1. Diálogo social y cultural: El POT como instrumento de conveniencia ciudadana, mediante las siguientes estrategias:
 - a. Realización de exposición, foros, seminarios, encuentros
 - b. Divulgación en medios masivos de comunicación

2. Defensa y promoción de la planeación a largo plazo, mediante las siguientes estrategias:
 - a. Divulgar el componente programático del POT revisado
 - b. Articulación con los niveles departamental y nacional

3. El POT como documento pedagógico y de consulta cotidiana: un POT sin intermediarios. Esta línea de acción se desarrolla mediante la estrategia de formación a servidores públicos y ciudadanos en el conocimiento del POT y como aliados del planeamiento a largo plazo.

CAPÍTULO 2 Instrumentos de Financiación

Artículo 135. Participación en Plusvalía

La Plusvalía es el aumento en el valor del suelo generado por las decisiones de la Administración municipal sobre su clasificación, uso o edificabilidad. Se establecen como hechos generadores de plusvalía:

1. Cambio en la clasificación del suelo de rural a expansión urbana.
2. Cambio en la clasificación del suelo de rural a rural suburbano.
3. Cambio en la asignación de área de actividad con usos más rentables
4. Asignación de una mayor edificabilidad.

Artículo 136. Cobro y destino prioritario de la plusvalía

La Administración Municipal presentará al Concejo Municipal, en un término no mayor a 12 meses contados a partir de la adopción del presente Acuerdo, el estudio y proyecto de acuerdo correspondiente en el que se establecen las condiciones, características y cálculo del monto de la plusvalía, teniendo en



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

cuenta las determinaciones normativas consignadas en el POT y en las Fichas Normativas de Comuna, y de conformidad con el artículo 79 de la ley 388 de 1997.

La Administración Municipal utilizará los recursos obtenidos mediante plusvalía en el marco del modelo de ordenamiento territorial adoptado mediante el presente Acuerdo, prioritariamente para el desarrollo de proyectos asociados a los sistemas de espacio público y equipamientos y al desarrollo de los programas de vivienda de interés social.

Artículo 137. Contribución por valorización o mejoras publicas

El Municipio podrá utilizar la contribución por valorización siempre y cuando exista un estudio de factibilidad que sustente el cobro de las obras a adelantar y defina el cobro por beneficio local o general utilizando los siguientes criterios:

1. Cercanía o beneficio directo de la obra.
2. Estrato socioeconómico y capacidad económica de los hogares
3. Uso del inmueble.
4. Tamaño del terreno o del inmueble.

La Administración Municipal en cabeza de las Secretarías de Planeación y Hacienda serán las encargadas de adelantar los estudios establecer el procedimiento para la aplicación del instrumento, según lo dispuesto en la Ley 25 de 1921 y las normas que la adicionan, la modifican o la sustituyan.

Artículo 138. Transferencia de derechos de construcción y desarrollo en Las Unidades de Actuación Urbanística

Los títulos representativos de derechos de construcción y desarrollo constituyen un instrumento que facilita la transferencia de estos derechos a otro particular, con el fin de compensar la imposibilidad de ejercer un derecho frente a otros propietarios del sector o zona, debido a restricciones impuestas por el ordenamiento del territorio.

Para la aplicación de este instrumento la Administración Municipal deberá establecer bolsas de títulos, sistemas de oferta y demanda y una matriz de valores de correspondencia entre zonas generadoras y receptoras, de manera que el



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

metro cuadrado edificable que se vende en una zona generadora sea compatible y concordante con un metro cuadrado en las zonas receptoras.

Parágrafo único. La Administración Municipal en cabeza de las Secretarías de Planeación y Hacienda serán las encargadas de establecer el procedimiento para la transferencia de derechos. Para tal fin tendrá en cuenta Unidades de actuaciones urbanísticas y las determinaciones urbanísticas establecidas en el POT y en las Fichas Reglamentarias de Comuna adoptadas en el presente Acuerdo.

Artículo 139. Bonos y pagarés de reforma urbana

La Administración Municipal podrá regular la forma de aplicación de los siguientes instrumentos adicionales de financiación:

1. Bonos de reforma urbana: títulos libremente negociables, que se destinarán a la financiación de todo tipo de proyectos relacionados con la mejora de redes viales, equipamientos y espacio público, así como para infraestructuras de servicios públicos y proyectos de vivienda de interés social.
2. Pagarés de reforma urbana: títulos libremente negociables, denominados en moneda nacional, que pueden ser emitidos por las entidades públicas, ya sean éstas de carácter nacional, departamental, metropolitano o municipal, para pagar el valor o la indemnización de inmuebles adquiridos por ellas en desarrollo de lo dispuesto en la Ley 388/97.

Artículo 140. Enajenación voluntaria y expropiación

Son procedimientos y acciones administrativas que tiene como objeto la obtención de suelo, con el fin de hacer efectiva la función social y ecológica de la propiedad así como la prevalencia del interés general sobre el particular. Son herramientas que buscan principalmente promover procesos de desarrollo en el territorio o en su defecto posibilitar el cambio en la propiedad del suelo, hacia el Estado o un tercero, bajo la condición de su inmediata ejecución, para la cual fue realizada la acción:

1. Enajenación voluntaria: procedimiento mediante el cual, la administración Municipal, por medio de oficio y previa la declaratoria de utilidad pública, presenta



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

oferta de compra de determinado inmueble, inscribiéndolo en el folio de matrícula inmobiliaria. En caso de no haber acuerdo entre el propietario y el adquirente, podrá darse paso al inicio del proceso de expropiación.

2. Expropiación por vía administrativa: previa declaratoria de utilidad pública, con excepción de la realizada para proyectos de ornato, turismo y deportes, funcionamiento de sedes administrativas y constitución de zonas de reserva para la expansión futura de la ciudad y cuando se consideren condiciones especiales de urgencia, permite a la Administración, de forma directa realizar los procedimientos tendientes a la transferencia del derecho de propiedad.

Artículo 141. Instrumentos de intervención sobre la estructura predial.

Son aquellos que permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana, estructura predial e indirectamente sobre la propiedad y su forma de tenencia, generando formas asociativas de gestión entre los propietarios de determinado sector del suelo urbano o de expansión:

1. Integración inmobiliaria y reajuste de tierras: son instrumentos para generar transformaciones en la estructura predial a nivel de inmuebles en el primero y de tierras el segundo, y por otro lado posibilitar el reparto de cargas y beneficios.

2. Cooperación entre partícipes: instrumento para el reparto de cargas y beneficios sin configurar una nueva estructura predial, garantizando la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes.

TITULO V DISPOSICIONES FINALES

Artículo 142. Corrección de imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el presente Plan de Ordenamiento.

Los elementos identificados en los planos que componen la cartografía que hace parte del presente acuerdo, tienen por objeto establecer directrices u orientaciones para las determinaciones del ordenamiento territorial del Municipio.

Las imprecisiones cartográficas que surjan en los planos que se adoptan por medio del presente Plan, serán dilucidadas por la Administración Municipal,



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

mediante solución cartografía que será registrada en las planchas correspondientes a escala 1: 10.000, 1:5. 000 y 1:2.000 según el caso, y deberán adoptarse por resolución motivada, de manera que se garantice:

1. La armonía de las soluciones cartográficas, con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial;
2. La continuidad de los perímetros y de las demás líneas limitrofes entre las distintas formas de zonificación y, en general, de los límites que se tratan de definir en el respectivo plano;
3. La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos, y
4. La concordancia que deben tener entre sí los distintos planos, que a diferentes escalas adopta el presente Plan.
5. Las imprecisiones o inconsistencias que se llegasen a presentar en cuanto normatividad, aspectos técnicos serán dilucidadas por la Administración Municipal mediante por resolución motivada

Artículo 143. Régimen de Transición.

Los trámites iniciados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo se adelantarán y resolverán con sujeción a las disposiciones contenidas en el Acuerdo 007 de 2000 y Acuerdo 022 de 1992, salvo que los interesados manifiesten expresamente y por escrito, su voluntad de acogerse a las nuevas normas.

Las normas consignadas en el presente Plan se aplicarán teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en este artículo:

1. Solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción. Estas solicitudes, en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

mediante solución cartografía que será registrada en las planchas correspondientes a escala 1: 10.000, 1:5. 000 y 1:2.000 según el caso, y deberán adoptarse por resolución motivada, de manera que se garantice:

1. La armonía de las soluciones cartográficas, con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial;
2. La continuidad de los perímetros y de las demás líneas limítrofes entre las distintas formas de zonificación y, en general, de los límites que se tratan de definir en el respectivo plano;
3. La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos, y
4. La concordancia que deben tener entre sí los distintos planos, que a diferentes escalas adopta el presente Plan.
5. Las imprecisiones o inconsistencias que se llegasen a presentar en cuanto normatividad, aspectos técnicos serán dilucidadas por la Administración Municipal mediante por resolución motivada

Artículo 143. Régimen de Transición.

Los trámites iniciados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo se adelantarán y resolverán con sujeción a las disposiciones contenidas en el Acuerdo 007 de 2000 y Acuerdo 022 de 1992, salvo que los interesados manifiesten expresamente y por escrito, su voluntad de acogerse a las nuevas normas.

Las normas consignadas en el presente Plan se aplicarán teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en este artículo:

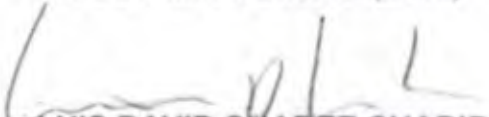
1. Solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción. Estas solicitudes, en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las

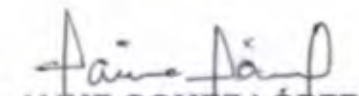


CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

El Presente acuerdo modifica las disposiciones del acuerdo 007 de 2000, contenidas en los siguientes artículos: 4, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101.

DADO EN SINCELEJO A LOS DIECISIETE (17) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE (2015)


LUIS DAVID SUAREZ CHADID
Presidente


JAIME GOMEZ LÓPEZ
Primer Vicepresidente


OMAR QUESSEP SIERRA
Segundo Vicepresidente

SECRETARIA HONORABLE CONCEJO, Sincelejo diecisiete (17) de Diciembre de 2015. Se deja constancia que el presente Acuerdo sufrió los dos debates reglamentarios en sesiones diferentes.


EL SECRETARIO

SECRETARIA HONORABLE CONCEJO, Sincelejo Diciembre veintiuno (21), se envió el presente acuerdo al despacho del señor Alcalde para su sanción o censura.

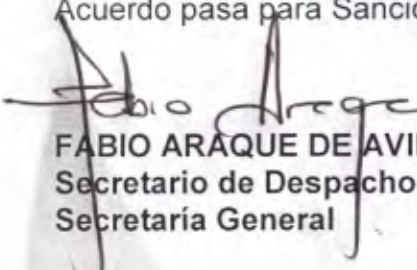

EL SECRETARIO

DESPACHO ALCALDE

ACUERDO N°147
(DICIEMBRE 17 DE 2015)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO – SUCRE”.

ALCALDÍA DE SINCELEJO – SECRETARÍA GENERAL, Sincelejo, el día Veintidós (22) del mes de Diciembre de Dos Mil Quince (2015), recibido en la fecha el presente Acuerdo pasa para Sanción al Despacho del Alcalde.



FABIO ARAQUE DE AVILA
Secretario de Despacho
Secretaría General

DESPACHO ALCALDE, Sincelejo, el día Veintidós (22) del mes de Diciembre de Dos Mil Quince (2015)

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



JAIRO FERNANDEZ QUESSEP
ALCALDE MUNICIPAL

