



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## Acuerdo No. 177 de Mayo 16 de 2017

“Por medio del cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Acuerdo 147 de 2015 - Plan de Ordenamiento Territorial”

### EL CONCEJO MUNICIPAL DE SINCELEJO

En uso de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las conferidas en la Ley 388 de 1997 y demás normas sobre la materia y,

#### CONSIDERANDO

Que la Constitución Política de Colombia establece las bases para la organización territorial y dicta los criterios del desarrollo territorial, al asignarle a las entidades públicas en el marco de los derechos colectivos y del medio ambiente la función de regular los usos del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.

Que los artículos 1º y 287 constitucionales establecen que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses y, en virtud de la misma tienen el derecho a ejercer las competencias que les correspondan.

Que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 5º de la Ley 388 de 1997, el ordenamiento del territorio comprende un conjunto de acciones político – administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos, en ejercicio de la función pública, tendiente a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico, y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Que el artículo 11 de la Ley 388 de 1997 establece que el Plan de Ordenamiento Territorial está integrado por un componente general, el cual estará constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo; un componente urbano, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

administrar el desarrollo físico urbano; y un componente rural, conformado por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

Que el artículo 15 de la citada Ley, modificado por el artículo 1º de la Ley 902 de 2004, describe y clasifica las normas urbanísticas contenidas en los diferentes componentes del Plan de Ordenamiento Territorial, asignando para cada una de ellas un proceso de modificación, en los siguientes términos:

**Artículo 15. Normas urbanísticas.** *Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.*

(...)

## **1. Normas urbanísticas estructurales**

*Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación solo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:*

*1.1 Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de esta ley.*

*1.2 Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

*[Handwritten signature]*

1.3 Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

1.4 Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.

1.5 Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación.

## **2. Normas urbanísticas generales**

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

2.1 Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.

2.2 La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.

2.3 La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del plan.

2.4 Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.

2.5 Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.

2.6 Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.

*[Handwritten signature]*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

2.7 El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

2.8 Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales.

### **3. Normas complementarias**

Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de ejecución que se establece en el artículo 18 de la presente ley. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. (...).

Que en concordancia con la disposición transcrita, el artículo 4 del Acuerdo 147 de 2015 -Plan de Ordenamiento Territorial- establece:

*"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. (...)"*



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

**ACUERDO N° 177 DE 2017  
(MAYO 16 de 2017)**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE LAS  
NORMAS URBANISTICAS DEL ACUERDO 147 DE 2015 – PLAN DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL”**

**ALCALDÍA DE SINCELEJO – SECRETARÍA GENERAL**, Sincelejo, el Treinta uno (31) del mes de Mayo de Dos Mil Diecisiete (2017), fue recibido el presente Acuerdo pasa para Sanción al Despacho del Alcalde.

**FABIAN PEREZ PEREZ**  
Secretario General

**DESPACHO ALCALDE**, Sincelejo, Treinta uno (31) del mes de Mayo de Dos Mil Diecisiete (2017)

**RUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JACOBO QUESSEP ESPINOSA**  
Alcalde Municipal

Carrera 17 N° 22 – 42 Edificio Los Andes 7° Piso - Oficina 704

**Conmutador:** 2745921 – 2745922 – 2745923 – 2745924 – 2745930 – 2745933 – 2748208 – 2748209

**Email:** [secretariageneral@sincelejo.gov.co](mailto:secretariageneral@sincelejo.gov.co) - <http://www.sincelejo-sucre.gov.co>



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

Que en concordancia con lo anterior, el Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", en su artículo 2.2.2.1.2.6.2., anteriormente artículo 6º del Decreto 4002 de 2004 "Por el cual se reglamentan los artículos 15 y 28 de la Ley 388 de 1997", establece:

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.6.2 Modificación excepcional de normas urbanísticas.** *De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.*

*La modificación excepcional de estas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran".*

Que la citada norma, al hacer referencia a la modificación excepcional, lo hace con respecto a las normas urbanísticas de carácter estructural o general del POT, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en el mismo. La modificación podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a ella.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sincelejo fue adoptado mediante Acuerdo 007 de 2000 y revisado mediante Acuerdo 147 de 2015.

Que los objetivos de ordenamiento planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sincelejo son los siguientes:

- Crear un modelo de ordenamiento y desarrollo municipal sostenible, basado en un equilibrio entre la oferta ambiental, el paisaje natural, la actividad humana y la inclusión social,



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

estableciendo como elemento principal el recurso hídrico, la geografía de valles y colinas y su gestión sostenible, y definiendo, delimitando y regulando la Estructura Ecológica Principal como base para el desarrollo sostenible.

- Integrar la gestión del riesgo en todas las actuaciones e instrumentos de ordenamiento territorial, e integrar una política contra la desertificación y la sequía.
- Potenciar el rol del municipio como centralidad regional especializada en comercio y servicios con una gran vocación turística apoyada en sus valores ambientales, paisajísticos, patrimoniales y culturales, así como articular la política territorial con las expectativas de desarrollo económico y crecimiento poblacional.
- 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.
- Promover por un modelo urbano compacto y denso, inclusivo socialmente, que privilegio el desarrollo de los suelos urbanos no edificado y procesos de densificación en aquellos barrios que presentan bajas densidades y que se encuentran a corta distancia del centro económico, histórico y social.
- Articular el desarrollo de los suelos rurales a la visión de un municipio que actúa como nodo de articulación de las regiones del Centro Caribe Colombiano, garantizando la protección y potenciación de los valores paisajísticos del suelo rural y regular los procesos de suburbanización.
- Articular el ordenamiento de los sistemas de infraestructura de los suelos rurales a los sistemas generales urbanos.
- Formular y consolidar en el corto plazo un sistema vial urbano y rural totalmente articulado al sistema vial departamental y nacional, Formular y consolidar en el corto plazo un sistema de



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

espacio público urbano y rural que permita superar las graves deficiencias actuales

- Consolidar el sistema de gestión integral del recurso hídrico y garantizar el desarrollo del sistema de gestión integral de residuos sólidos
- 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.
- 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.
- Establecer las nuevas áreas de expansión urbana en consonancia con las expectativas de crecimiento poblacional y 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.
- Formular normas urbanas sencillas y de fácil aplicación, que articulen adecuadamente los tratamientos con las áreas de actividad, tanto en los suelos urbanos, como de expansión y rurales.

Que no obstante lo anterior, dentro del proceso de implementación del Plan de Ordenamiento Territorial se han identificado parte de la Administración Municipal y de los gremios de constructores, arquitectos y Curadores Urbanos de la ciudad, que las Fichas Normativas por comuna adoptadas en dicho Plan presentan una desarticulación entre el modelo de Ordenamiento Territorial vigente y su desarrollo normativo. Lo anterior, dado que algunas de sus normas urbanísticas, específicamente las volumétricas, no responden a la estructura



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

socioeconómica y espacial del municipio, ni a un modelo de ciudad competitivo y sostenible en el corto, mediano y largo plazo.

Que las normas urbanísticas deben orientar las acciones urbanas para la consolidación de los objetivos generales de la estrategia de ordenamiento territorial.

Que sin embargo, las normas urbanísticas contenidas en las Fichas Normativas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, así como el Sistema de Loteo Individual para VIS y VIP contenido en su artículo 121, impiden el realización de los objetivos relacionados con la promoción de procesos de densificación en barrios con bajas densidades y de un modelo urbano compacto y denso, así como el propósito de formular normas urbanas sencillas y de fácil aplicación, que articulen adecuadamente los tratamientos con las áreas de actividad, todos ellos contenidos en el artículo 6º del POT citado precedentemente.

Que por lo anterior, resulta necesario que las volumetrías reflejen la articulación a los lineamientos contenidos en el componente general del Plan, entendiendo que las normas urbanísticas son el elemento estructurador de las dinámicas sociales, comerciales y económicas que permiten la orientación del desarrollo urbano por medio de las inversiones públicas y privadas, motivo por el cual la Administración Municipal efectuó los análisis técnicos y financieros pertinentes a efectos de modificar el contenido de las referidas fichas tal como se presenta en esta modificación.

Que en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.2.1.2.6.3. del Decreto 1077 de 2015, todo proyecto de revisión y modificación del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstos en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997.

Que teniendo en cuenta que la modificación excepcional no afecta aspectos de tipo ambiental ni recae sobre ninguna porción del suelo rural o de expansión, no se requiere adelantar el proceso de concertación con la Corporación Autónoma de Sucre CARSUCRE, teniendo en cuenta que el artículo 24 de la Ley 388 de 1997 establece en su numeral 1º que *"El proyecto de Plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental"*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

correspondiente, para su aprobación en lo **concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales** (...)” (negrilla fuera de texto), lo cual le fue informado a dicha autoridad mediante oficio 7086 del 15 de noviembre de 2016.

Que CARSUCRE mediante oficio 200-00318 del 26 de enero de 2017, señaló que respecto de la modificación presentada no se requiere adelantar el trámite de concertación ambiental por no comportar asuntos ambientales.

Que el artículo 22 de la Ley 388 de 1997 dispone:

*"Artículo 22. DE LA PARTICIPACIÓN COMUNAL EN EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO. Para efectos de organizar la participación comunal en la definición del contenido urbano del plan de ordenamiento, las autoridades municipales o distritales podrán delimitar en el área comprendida dentro del perímetro urbano, los barrios o agrupamientos de barrios residenciales usualmente reconocidos por sus habitantes como referentes de su localización en la ciudad y que definen su pertenencia inmediata a un ámbito local o vecinal. Lo pertinente regirá para la participación comunitaria en la definición del contenido rural, caso en el cual la división territorial se referirá a veredas o agrupaciones de veredas.*

*En el curso de la formulación y concertación de los planes de ordenamiento territorial, las organizaciones cívicas debidamente reconocidas de dichos agrupamientos de barrios o veredas, a través de mecanismos democráticos que aseguren la representatividad de los elegidos, podrán designar representantes para que transmitan y pongan a consideración sus propuestas sobre los componentes urbano y rural del plan. (...)"*

Que en cumplimiento de lo dispuesto en las referidas normas, la Administración Municipal adelantó las siguientes actuaciones:

- Informó mediante comunicación con radicación 7086 del 15 de noviembre de 2016 a la Corporación Autónoma Regional del Sucre sobre la no necesidad de adelantar proceso de concertación de la modificación excepcional, por no involucrar aspectos ambientales, ni presentarse sobre suelo urbano o de expansión.
- Presentó mediante comunicación con radicación del 11 noviembre de 2016 ante el Consejo Territorial de Planeación la propuesta de modificación excepcional, quien emitió concepto, en el sentido de realizar recomendaciones y propuestas de articulado a la propuesta,



# CONCEJO MUNICIPAL SINGELEJO – SUCRE

*[Handwritten signature]*

las cuales fueron analizadas por la Administración para determinar su viabilidad.

- Realizó procesos de presentación y socialización de la modificación con la ciudadanía, organizaciones cívicas, gremios económicos y agremiaciones profesionales, y publicó en la página Web del municipio la propuesta, con el fin de recoger recomendaciones y observaciones pertinentes.

Que con lo anterior se dio cumplimiento al procedimiento legal exigido para la adopción de la modificación excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que, en virtud de lo anterior,

## ACUERDA:

**Artículo 1.-** Adicionar el artículo 71A al Acuerdo 147 de 2015, que quedará así:

**Artículo 71A. Estudio de mitigación de impactos.** *Para la implantación de nuevos usos de comercio y servicios de escala urbana y regional, o dotacionales de escala urbana y regional, el interesado deberá elaborar y presentar ante la Secretaría de Planeación un Estudio de mitigación de impactos que deberá contener como mínimo:*

- 1. Accesibilidad al proyecto, indicando la red vehicular, de bicicleta y peatonal existente y propuesta, puntos de ingreso y salida para los diferentes modos; proyección de flujos y demandas de cada modo y para cada uso del proyecto, horas pico, medidas de mitigación de impacto en el tráfico como señalización, adecuación de infraestructura, entre otras.*
- 2. Provisión de estacionamientos, indicando cantidad de cupos privados y de visitantes, accesos y relación con las demandas proyectadas.*

*El estudio de mitigación de impactos será revisado y adoptado mediante acto administrativo emitido por la autoridad competente. En el caso de que el uso que requiere de la elaboración de este estudio haga parte de un instrumento de planificación como un plan parcial o un PUCE, el Estudio de mitigación de impactos será adoptado en el mismo acto administrativo que adopte tal instrumento, con la concurrencia de la*

*[Handwritten signature]*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

*[Handwritten signature]*

autoridad municipal encargada de su revisión y aprobación, esto es la Secretaría de Planeación.

**Parágrafo:** La Administración Municipal reglamentará el procedimiento para la presentación, revisión y aprobación del Estudio de mitigación de impactos señalado en este artículo.

**Artículo 2.-** Modificar el artículo 98 del Acuerdo 147 de 2015, el cual quedará así:

## **"Artículo (98). Adopción do 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. Normas de usos y definición de escalas vecinal, zonal, urbana y regional.*
- 3. Normas volumétricas para las edificaciones, incluidas normas volumétricas sobre antejardines, aislamientos, patios centrales internos, índice máximo de ocupación, altura máxima y dimensiones mínimas de loteo para vivienda y otros usos.*
- 4. Régimen y exigencia de cupos para estacionamientos privados y de visitantes para cada uso.*
- 5. Obligaciones urbanísticas para espacios públicos y equipamientos y disposiciones para su cumplimiento.*
- 6. Mecanismos de compensación*
- 7. Disposiciones para el cumplimiento del régimen específico aplicable en relación con la vivienda de interés social y prioritario.*
- 8. Identificación de los sistemas generales en la Comuna: trazado y localización 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 que se adoptan por la presente modificación y sustituyen las adoptadas anteriormente, son:*

- 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."*

*[Handwritten signature]*



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE



Alcaldía de  
SINCELEJO



Sincelejo  
Transformamos ciudad

# FICHAS NORMATIVAS



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## ÍNDICE

GLOSARIO.....	2
NOTAS SOBRE EDIFICABILIDAD.....	5
DEFINICIONES ÁREAS DE ACTIVIDAD Y DEFINICIONES DE USOS .....	9
NOTAS PARA USOS DEL SUELO.....	10
NOTAS PARA EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS.....	11
FICHAS NORMATIVAS.....	17
FICHA NORMATIVA 1.....	18
FICHA NORMATIVA 2.....	29
FICHA NORMATIVA 3.....	40
FICHA NORMATIVA 4.....	50
FICHA NORMATIVA 5.....	60
FICHA NORMATIVA 6.....	72
FICHA NORMATIVA 7.....	81
FICHA NORMATIVA 8.....	92
FICHA NORMATIVA 9.....	101
FICHA NORMATIVA 10.....	110



Alcaldía de  
SINCELEJO



Sincelejo  
Transformamos ciudad



# GLOSARIO

**Aislamiento lateral:** Elemento volumétrico entre predios vecinos que colindan lateralmente para iluminar y ventilar, tanto los espacios internos de las edificaciones como los espacios libres, públicos o privados, del entorno. Corresponde a la distancia horizontal, comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

**Aislamiento posterior:** Elemento volumétrico de cada edificación que en conjunto con otras conforma un patio interior en las manzanas. Corresponde a la distancia horizontal, comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

**Altura máxima:** Es el número de pisos máximos permitidos, tomado por el frente del predio, partiendo del nivel del andén, mantenido en forma constante sobre el nivel del terreno.

**Área de actividad:** Destinación asignada a zonas del suelo urbano para la asignación de usos en función de la estructura urbana propuesta por el modelo territorial de la ciudad.

**Área mínima de lote:** Lotes demarcados resultado de un análisis espacial, que conforman una manzana, con el fin de ser aplicadas las respectivas normas urbanísticas según los rangos de áreas.

**Antejardín:** Área libre de propiedad privada, perteneciente al espacio público, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, en la cual no se admite ningún tipo de edificación.

**Balcones:** Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por barandas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

**Cerramientos:** Serie de elementos que se utilizan para delimitar un lote.

**Edificabilidad:** Potencial constructivo de un predio, en función de la correcta aplicación de los índices de construcción y ocupación, establecidos por la norma urbanística vigente.

**Englobe:** Es el acto por medio del cual se unen material y jurídicamente dos o más predios colindantes y de un mismo propietario. En el evento de tratarse de titulares diferentes, respecto de tales predios colindantes con ocasión del englobe, aquellos quedarán bajo el régimen de comunidad.

**Equipamientos:** Espacio o edificio destinado a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad.

**Cesiones:** Son espacios entregados de manera gratuita destinados a la conformación de los sistemas de espacio público, equipamientos y vías, según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.



# GLOSARIO

**Cubiertas:** Estructuras de cierre superior, que sirven como cerramientos exteriores, y ofrecen protección al predio o edificio contra agentes climáticos y otros factores.

**Crujía Frontal:** Cada una de las divisiones principales, desde el punto de vista constructivo, definidas por las estructuras frontales, de la planta de un edificio.

**Crujía superior:** Cada una de las divisiones principales, desde el punto de vista constructivo, definidas por las estructuras superiores, de la planta de un edificio.

**Frente mínimo de lote:** Longitud de la construcción mínima permitida desde su línea de demarcación y entre los linderos laterales del lote. Así mismo, es la menor dimensión que presenta un predio, anterior a cualquier tipo de englobe, sobre cualquiera de las vías o espacio público que lo delimitan.

**Índice de construcción:** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

**Índice de ocupación:** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

**Lindero:** Es la línea común que define legalmente el límite posterior o lateral entre dos o más lotes, o el límite frontal entre un lote y una zona de uso público y comunal.

**Manzana:** Superficie de suelo edificado o sin edificar, delimitado por vías públicas o espacio público en todos sus lados externos.

**Patio Central o de ventilación:** Espacio sin cubrir de una edificación, delimitado por sus fachadas internas o muros medianeros, que garantiza iluminación y ventilación natural a los espacios habitables de una o varias unidades de cualquier uso.

**Paramento:** Plano vertical que delimita la fachada de una edificación, sobre un área pública o privada.  
**Predio:** Inmueble deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público o comunal, el cual debe estar debidamente alindado e identificado con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria y su cédula catastral.

**Predios urbanizables no urbanizados:** Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aún cuando contaron con licencia de urbanización no ejecutaron lo aprobado en la misma.



# GLOSARIO

**Propiedad:** Concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de un bien. Los derechos privados de propiedad le otorgan al propietario un derecho o derechos específicos sobre lo que posee.

**Propiedad horizontal:** Forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

**Retroceso:** Son los espacios no construibles, de propiedad privada, que limitan contra espacio público (parques, zonas verdes, vías o espacios peatonales) y que mantienen una paramentación similar a la exigida al antejardín o al aislamiento posterior, según lo definido en la norma.

**Sector normativo:** Es el conjunto de predios y/o manzanas que tienen la misma vocación de uso y una misma política para su aprovechamiento, de tal forma, que las normas se precisan de manera específica y única mediante las fichas normativas por comuna.

**Subdivisión predial:** División material de uno o varios predios en suelo urbano, rural o expansión urbana, de conformidad por lo dispuesto en la normativa nacional y/o distrital.

**Voladizo:** Elemento volumétrico de la fachada de una edificación que sobresale del paramento de construcción en pisos diferentes del primero y se proyecta sobre el espacio público, antejardín o vía con la dimensión prevista en la norma urbanística.



## NOTAS SOBRE EDIFICABILIDAD

1. Las normas específicas de edificabilidad, volumetría y usos para inmuebles de conservación, los localizados el Centro Histórico y en Conjunto de Bienes de Interés Cultural, podrán ser precisadas por el Plan Especial de Manejo y Protección según los resultados que ese instrumento arroje. El potencial de transferencia podrá ser definido en el marco de estudios específicos como el PEMP, donde se determine el potencial edificatorio, áreas objeto y áreas receptoras en el marco de los instrumentos específicos aplicables en la zona de conservación.
2. En predios esquineros o con varios frentes, para la aplicación de la norma volumétrica, se toma como frente el lindero más favorable para la aplicación de la norma.
3. Altura para el cálculo de aislamientos laterales y entre edificaciones: Para efectos de la aplicación de la norma de aislamientos laterales, la altura máxima de piso se contabilizará en 3,50 metros para usos diferentes al residencial y 3 metros para uso residencial entre placas medidos entre sus afinados superiores, o entre placa y cubierta inclinada. Los niveles que superen esta altura se contabilizarán como piso. La altura libre entre placas será como mínimo de 2,50 metros. Los pisos por encima del nivel o del predio que se destinen a parqueaderos, contarán dentro de la altura máxima permitida, para efectos de la norma volumétrica que acá se señala. Cuando en una edificación bajo el régimen de propiedad horizontal se destine el primer piso a equipamiento comunal privado, este piso no se contará para efectos del cumplimiento de la norma de altura máxima, aunque deberá cumplir con el resto de normas sobre aislamientos, patios y antejardines.
4. Altura en tratamiento de conservación: Los inmuebles de conservación según el artículo 33 del acuerdo 147 de 2015 y los que catalogue el PEMP deberán conservar la altura original de la edificación. Para edificaciones nuevas, la altura máxima será igual a la de la edificación patrimonial más alta de las localizadas en el mismo costado de la manzana.
5. Sótanos: Solo se podrán plantear sótanos desde una distancia de 1,50 metros contabilizados a partir de la línea de demarcación del predio. La altura máxima será de 1,00 metros sobre el nivel de la tierra.
6. Semisótanos: No se permiten semisótanos.
7. Rampas: Las rampas de acceso a los primeros pisos y los sótanos de las edificaciones deberán iniciarse a partir de 1,5 metros de la línea de paramento del predio (en ningún caso podrán ocupar espacio público, andenes o vías) y tendrán la inclinación máxima establecida por la norma técnica. Las normas específicas para accesos a estacionamientos están consignadas en el artículo 113 del presente Acuerdo.
8. En las edificaciones de vivienda multifamiliar, en proyectos de comercio y servicios, industria o dotacionales que cuenten con cinco (5) o más unidades inmobiliarias y que compartan áreas comunes en el mismo lote, deberán prever áreas comunales privadas en las proporciones que reglamente la Administración Municipal.



## NOTAS SOBRE EDIFICABILIDAD

*[Firma]*

**9.** Cerramientos definitivos: Sin perjuicio de lo que se establezca en los estudios de mitigación de impactos y planes maestros de equipamientos y espacio público, se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, de hasta 1,50 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,50 metros desde el nivel de andén. Los cerramientos deberán conservar la línea del andén. En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida del nivel de adosamiento. Deben conservar el nivel de andén. Los predios que no hayan adelantado el proceso de urbanismo o construcción, podrán efectuar un cerramiento definitivo siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una curaduría urbana.

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

**11.** Cerramientos en conservación: Deberán conservar la tipología, material y valores patrimoniales originales del inmueble.

**12.** Empates con inmuebles de conservación: Los predios que colinden con inmuebles de conservación, deberán conservar el paramento marcado por esa edificación, para el antejardín, el voladizo y balcón. Si la tipología del inmueble de conservación es aislada, el inmueble colindante debe mantener como mínimo el aislamiento lateral del inmueble de conservación. Si la tipología es continua, el inmueble colindante se deberá adosar hasta la altura de la crujía frontal del inmueble de conservación, y en los pisos superiores deberá cumplir con las normas generales de retrocesos del sector normativo. En todo caso, las normas de empates podrán ser precisadas por el PEMP.

**13.** Porcentaje de suelo para VIP en tratamiento de desarrollo: En concordancia con el Decreto nacional 1077 de 2015, en las actuaciones de urbanización de predios en tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión, ya sea que requieran de plan parcial o se desarrollen directamente mediante licencia de urbanización, se deberá destinar como mínimo el 20% de suelo del área útil residencial del respectivo plan parcial o proyecto urbanístico para VIP. Esta obligación será exigible a todos los predios en este tratamiento, salvo que se trate de suelos que se destinen a usos industriales o dotacionales según se defina en la respectiva licencia o plan parcial. Las alternativas para cumplir con la obligación de suelo para VIP, de acuerdo a la reglamentación específica que adopte el Municipio, podrán ser: -En el mismo proyecto -Traslado a otro proyecto de la misma empresa promotora del proyecto -Traslado o compensación en proyectos adelantados por la administración municipal -Mediante pago compensatorio en dinero. La compensación o traslado podrá ser de hasta el 100% de la obligación.

*[Firma]*



*[Firma manuscrita]*

## NOTAS SOBRE EDIFICABILIDAD

**14.** Cumplimiento de las cargas urbanísticas mediante cesión de suelo para parques y equipamientos en tratamiento de desarrollo: En las actuaciones de urbanización de predios en tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión, ya sea que requieran de plan parcial o se desarrollen directamente mediante licencia de urbanización, se deberá destinar como mínimo el 20% del área neta urbanizable para parques (incluye cesión de suelo y construcción) y el 7% del área neta urbanizable para equipamientos (incluye cesión de suelo). En planes parciales se podrá aumentar la cesión para parques y equipamientos de conformidad con el sistema de reparto y la reglamentación que se expida. La obligación de cesiones podrá cumplirse en el mismo proyecto, mediante el traslado a zonas deficitarias de la ciudad, traslado a la misma ficha normativa o mediante pago compensatorio en dinero de acuerdo con la reglamentación específica que adopte el Municipio, cuando no sea posible generar la cesión en el mismo proyecto, cuando se requiera en razón de la ejecución de proyectos de interés para el municipio, o cuando el área de los globos de cesión no logre cumplir el mínimo que acá se establece. Características de las cesiones para parques y equipamientos: Complementar configuración geométrica y localización. Al menos el 50% de la exigencia de cesiones para parques deberá localizarse en un solo globo de terreno. El área mínima que deberá tener individualmente cada globo de cesión para parques deberá ser de 500 m<sup>2</sup> y para equipamientos deberá ser de 200 m<sup>2</sup>. Las áreas por debajo de este tamaño podrán cederse al municipio pero no se considerarán para el cumplimiento de las cesiones públicas obligatorias. No se podrá trasladar o compensar más del 50% de las cesiones, en el marco de la reglamentación que se expida.

**15.** De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 147 de 2015, deben adelantar el Proceso de Desarrollo por Urbanización, como requisito para iniciar obras de construcción, todos los inmuebles urbanizables no urbanizados, independientemente del tratamiento o área de actividad asignada, previo concepto y precisión cartográfica de la SPM, en cuyo caso deberán atender la norma aplicable a este tratamiento. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 147 de 2015, todos los loteos que no correspondan a procesos formales de urbanización que hagan parte del tratamiento de desarrollo, deberán adelantar procesos de urbanización o legalización según le sea aplicable, luego de lo cual se realizará la correspondiente precisión cartográfica por la SPM. Los predios de área neta inferior a 2.500 m<sup>2</sup> que se encuentren dentro de sectores normativos a los que se les haya asignado el tratamiento de desarrollo que no hayan realizado procesos de urbanización, podrán ser beneficiarios de licencia urbanística sin que les sea exigible la cesión de suelo para parques y equipamientos, así como tampoco la obligación de destinación de suelo para VIP. No se podrá autorizar licencia de urbanismo alguna con fundamento en las notas precedentes, sin obtener concepto previo y por escrito por parte de la SPM, el cual será remitido a la Curaduría Urbana.

**16.** Porcentaje de suelo para VIS en tratamiento de renovación mediante plan parcial: En concordancia con las disposiciones del Decreto nacional 1077 de 2015, en los planes parciales en tratamiento de renovación en el municipio de Sincelejo se deberá destinar como mínimo el 15% de suelo útil residencial del respectivo plan parcial para Vivienda de Interés Social, en las condiciones establecidas en dicho decreto y en la Ley 1753 de 2015. La Administración Municipal reglamentará los mecanismos para cumplir con la obligación de suelo para VIS en planes parciales de renovación.

*[Firma manuscrita]*



## CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

# NOTAS SOBRE EDIFICABILIDAD

- 17.** Los sectores normativos de consolidación de equipamientos se rigen por la norma establecida en los artículos 82, 83 y 107 del presente Acuerdo y por la reglamentación específica que adopte el Plan Maestro de Equipamientos.
- 18.** Las intervenciones en Bienes de Interés Cultural deberán atender las disposiciones de la Ley de Cultura y sus normas reglamentarias, así como la norma que defina el correspondiente Plan Especial de Manejo y Protección.
- 19.** Condiciones de habitabilidad para vivienda: El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m<sup>2</sup>. Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente por las fachadas o patios, nunca por las culatas; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, se deberán desarrollar medidas de ventilación mecánica e iluminación artificial adecuadas.
- 20.** Los pisos por encima del nivel 0 (cero) que se destinen a parqueaderos, cuentan dentro de la altura.
- 21.** Obligaciones generales del urbanizador: En proyectos de desarrollo o renovación que involucren la obtención de licencias de urbanización, o que siendo licencias de construcción involucren intervenciones sobre espacio público, el urbanizador o constructor responsable deberá asegurar el diseño, construcción y dotación de las cesiones públicas para parques; la adecuación y empedrado de las cesiones públicas para equipamientos; el diseño, construcción y señalización de todas las vías locales incluidas en el correspondiente desarrollo urbanístico; construir las redes locales de servicios públicos de conformidad con los lineamientos de las empresas de servicios públicos, y las demás que le correspondan de conformidad con la norma del presente POT y la normatividad nacional, en particular el decreto 1077 de 2015.
- 22.** En la zona de aislamiento posterior de construcciones multifamiliares de uso residencial, se permitirá la colocación de cubierta en materiales livianos que sirvan de protección para los vehículos que se estacionen en esta área, garantizando que los desagües siempre se solucionen al interior del mismo predio.
- 23.** En mejoramiento integral las culatas deben ser ciegas. En caso de colocarse ventanas, estas deben ubicarse en el lado que presente el aislamiento. Las ventanas sobre el muro de cierre lateral se ubicarán con un sillar de mínimo 1,7mts. Las ventanas bajas deberán evitar vista directa sobre predios vecinos, mediante buitrón o aislamiento reglamentario.



Alcalde de  
SINCELEJO



Sincelejo  
Transformamos ciudad



*[Handwritten signature]*

## DEFINICIONES DE ÁREAS DE ACTIVIDAD

**Residencial:** Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

**Comercial:** La que designa un suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escalas, así como servicios a empresas y personas.

**Dotacional:** Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado.

**Área Urbana Integral:** Es la que señala un determinado suelo urbano y/o de expansión para proyectos urbanísticos que combinen armónicamente zonas de vivienda, zonas de comercio y servicios, zonas de industria y zonas dotacionales, en concordancia con la estrategia de ordenamiento territorial prevista para las diferentes zonas y centralidades.

## DEFINICIONES DE USOS

**Uso Permitido:** Incluye el uso principal o predominante dado por la vocación del sector y el uso compatible, que puede convivir con el principal y concuerda con la condición urbanística del sector. Puede funcionar en la misma edificación o en edificaciones diferentes al uso principal.

**Uso condicionado:** Es el uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes. De acuerdo con las notas de la ficha, pueden requerir conceptos o estudios previos.

**Uso de alto impacto:** Actividad que presentan una gran magnitud sobre la estructura urbana, que por sus procedimientos y el manejo de sus productos generan alto impacto ambiental, a la salud pública y a la movilidad, por lo cual sólo pueden ser localizados en sectores adecuados y bajo las condiciones específicas del artículo 116.

*[Handwritten signature]*



# NOTAS PARA USOS DEL SUELO

**1. Usos en planes parciales de desarrollo:**

Se permiten todos los usos. La administración municipal establecerá el tipo de equipamiento originado a partir del plan parcial y concertará con el promotor la localización, buscando articularlo con un parque o plaza correspondiente a la cesión obligatoria de espacio público. En el marco de la formulación del plan parcial, se concertará con la administración municipal la norma de usos específica. Para la eventual localización de usos de alto impacto en planes parciales, en la formulación se establecerán zonas adecuadas para tales usos, con controles para mitigar sus impactos y condiciones exigidas por la regulación aplicable a cada tipo de uso.

**2. Usos permitidos en planes parciales de renovación urbana:**

Se permiten todos los usos. En el marco de la formulación del plan parcial, se concertará con la administración municipal la norma de usos específica. Para la eventual localización de usos de alto impacto en planes parciales, en la formulación se establecerán zonas adecuadas para tales usos, con controles para mitigar sus impactos y condiciones exigidas por la regulación aplicable a cada tipo de uso.

**3. Usos condicionados en área de actividad dotacional:**

El Plan Maestro de equipamientos podrá determinar las condiciones para la mezcla de usos dotacionales con otros, con el fin de optimizar el aprovechamiento del suelo y el funcionamiento del equipamiento, como porcentaje de área construida en otro uso, escala de usos, etc.

**4. Los parqueaderos públicos (2.7) y las estaciones de combustible (2.9) que se ubiquen en áreas de actividad residencial, únicamente se podrán localizar sobre vías arteriales. En el resto de sectores se permiten libremente según norma.**

**5. Los usos de comercio y servicios, industriales, dotacionales y de alto impacto que según la norma ambiental nacional requieran del trámite de permisos o licencias ambientales, deberán tramitarlos previo a la implantación del uso.**

**6. Ver artículo 116 del Acuerdo 147 de 2015: Normas especiales para usos de alto impacto.**



# NOTAS PARA EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

1. La exigencia de estacionamientos se aplicará sobre las áreas netas construidas del uso específico, una vez se descuenten las áreas que no generan exigencia de estacionamientos, como son: el área de circulación, puntos fijos de circulación (escaleras y ascensores), áreas de instalaciones (eléctricas, hidráulicas, comunicaciones, gas, y otras), la estructura, los muros de fachada, y la misma área de estacionamientos.
2. Las áreas generadoras de estacionamientos se obtendrán al descontar las anteriores áreas, para cada uso, salvo las precisiones hechas en el cuadro.
3. En caso de localización de varios usos en un mismo predio, la exigencia total de estacionamientos será la derivada de la sumatoria de la exigencia de estacionamientos para cada uno de los usos, en función de las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes para cada uso individual.
4. Para la implantación de nuevos usos de comercio y servicios de escala urbana y regional, o dotacionales de escala urbana y regional, y previo a la aprobación de la licencia urbanística correspondiente, el interesado deberá presentar un estudio de mitigación de impactos a la Secretaría de Planeación Municipal, que contenga la accesibilidad al proyecto, la indicación de la red vehicular, de bicicleta y peatonal existente y propuesta, los puntos de ingreso y salida para los diferentes modos, la proyección de flujos y demandas de cada modo y para cada uso del proyecto, las horas pico, las medidas de mitigación de impacto en el tráfico como señalización y adecuación de infraestructura, entre otras, y el señalamiento de la provisión de estacionamientos, indicando cantidad de cupos privados y de visitantes, accesos y relación con las demandas proyectadas. Estos estudios podrán determinar cantidades diferentes de cupos de estacionamientos a las establecidas en este cuadro.
5. La exigencia de cupos de parqueo privados y de visitantes para equipamientos podrá ser ajustada por el correspondiente Plan Maestro de Equipamientos, según la escala del uso, incluyendo Servicios Funerarios (cementeros, osarios, centros de cremación, parques cementeros), Defensa y Justicia (cantones militares, cárceles, centros correccionales).
6. Los usos dotacionales de escala urbana y regional de conformidad con el artículo 71A del presente Acuerdo deberán adelantar un estudio de mitigación de impactos; asimismo, los usos de comercio y servicios 2,3; 2,4; 2,5 (funerarias); 2,6 que se consideran de escala urbana o regional, deberán adelantar el estudio señalado.
7. Estacionamientos para vehículos para personas con movilidad reducida: para todos los usos se deberá plantear un (1) cupo por cada treinta (30) cupos exigidos de estacionamientos privados y de visitantes. Cuando la exigencia sea inferior a 30 cupos totales, se deberá prever al menos un (1) cupo de parqueo para personas con movilidad reducida (excepto si el uso no exige parqueaderos).



# NOTAS PARA EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

- 8.** Estacionamientos de carga: se debe prever un estacionamiento para vehículo de carga por cada 500 m<sup>2</sup> de área construida, para usos de comercio y servicios, dotacional, industrial y de alto impacto. Cada espacio de estacionamiento deberá tener una dimensión mínima de 3m x 10m.
- 9.** Estacionamientos para bicicletas: se debe prever un (1) cupo de estacionamientos para bicicletas de visitantes por cada dos (2) estacionamientos privados de vehículos.
- 10.** Escala de los equipamientos: en concordancia con el artículo 80 del Acuerdo 147 de 2015, las escalas de los equipamientos son Regional, Urbana, Zonal y Vecinal, las cuales serán precisadas por el respectivo Plan Maestro de Equipamientos. Hasta tanto no se expida dicho Plan, la escala de los equipamientos será definida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Sincelejo.
- 11.** Estacionamientos para uso dotacional: las áreas generadoras de estacionamientos privados se contabilizarán sobre las áreas construidas de las áreas administrativas de cada uso dotacional. Las áreas generadoras de estacionamientos de visitantes, se contabilizarán sobre las áreas que resulten de descontar las áreas administrativas del área total generadora de estacionamientos. Para el caso de los usos educativos y de bienestar social, se contabilizarán sobre las áreas construidas de las aulas de clase o salones. Para los usos culturales, se contabilizarán sobre las áreas construidas de las áreas abiertas al público. Para los usos de culto, se contabilizarán sobre las áreas construidas de las áreas de celebración. Hasta tanto no se expida el Plan Maestro de Equipamientos, la escala de los equipamientos será definida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Sincelejo, y se deberán aplicar las cuotas de estacionamientos para el uso dotacional del presente cuadro.
- 12.** Estacionamientos para usos dotacionales públicos: en concordancia con el literal c del numeral 6 del artículo 83 del Acuerdo 147 de 2015, para desestimular el uso del automóvil, en las infraestructuras públicas con usos dotacionales sólo se deberán proveer estacionamientos para las áreas administrativas en una relación de 1 estacionamiento por cada 30m<sup>2</sup> de área construida de áreas administrativas.
- 13.** Las áreas de estacionamiento de las edificaciones deberán atender las normas establecidas en el artículo 113 del presente Acuerdo.



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## EXIGENCIA DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES, POR USO



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

CLASE DE USO DEL SUELO		TIPO DE ACTIVIDAD	PRIVADOS	VISITANTES
ESIDENCIAL	1	VIS y VIP	1 x 5 unidades	1 x 15 unidades
		Vivienda (unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar)	1 x 2 unidades	1 x 5 unidades
		Vivienda en áreas de actividad residencial neta (estrato 5 y 6)	2 x 1 unidades	1 x 5 unidades
COMERCIO Y SERVICIOS	2.1	Comercio vecinal - Tiendas de barrio: locales con área de ventas hasta 60 m <sup>2</sup>	---	---
	2.2	Comercio aglomerado - Calles comerciales: locales con área de ventas hasta 500 m <sup>2</sup>	1 x 250 m <sup>2</sup>	1 x 50 m <sup>2</sup>
	2.3	Comercio en grandes superficies	1 x 250 m <sup>2</sup>	1 x 30 m <sup>2</sup>
	2.4	Oficinas de servicios empresariales y financieros	1 x 60 m <sup>2</sup>	1 x 100 m <sup>2</sup>
	2.5	Servicios generales: locales de peluquería, lavandería, cafeterías, internet, con área de ventas hasta 60 m <sup>2</sup>	---	1 x 60 m <sup>2</sup>
		Servicios generales: funerarias	1 x 100 m <sup>2</sup>	1 x 30 m <sup>2</sup>
	2.6	Servicios de logística: Bodegas, Correo, Embalaje, Almacenamiento, Mantenimiento, Reparación	1 x 100 m <sup>2</sup>	1 x 100 m <sup>2</sup>
	2.7	Servicios de parqueadero	---	---
	2.8	Servicios turísticos	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>
2.9	Estaciones de combustible	1 x 60 m <sup>2</sup>	---	
INDUSTRIAL	4.1	Microindustria asociada la vivienda con área hasta 60 m <sup>2</sup>	---	---
	4.2	Mediana industria con procesos de transformación	1 x 200 m <sup>2</sup> de construcción	1 x 200 m <sup>2</sup> de construcción
	4.3	Grandes bodegas y edificaciones industriales		



# COMUNEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## EXIGENCIA DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES, POR USO



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

CLASE DE USO DEL SUELO		TIPO DE ACTIVIDAD	PRIVADOS	VISITANTES
ALTO IMPACTO	5.1	Servicios técnicos especializados: talleres de ornamentación, marmolerías, máquinas cortadoras y dobladoras, carpintería metálica y de maderera	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 100 m <sup>2</sup>
	5.2	Servicios al automóvil / motocicletas: Talleres de mantenimiento y reparación automotor, venta de insumos para automóviles y motos, servicio de cambio y mantenimiento de llantas, servicio de lavado de automotores, servicio de cambio de aceite automotor.	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 60 m <sup>2</sup>
	5.3	Servicios de diversión: Discotecas, Tabernas, Bares, Galleras, Campos de tejo, Juegos de suerte y azar localizados	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 60 m <sup>2</sup>
	5.4	Servicio de alojamiento por horas: moteles	1 x 450 m <sup>2</sup>	1 x 30 m <sup>2</sup>
		Servicio de alojamiento por horas: residencias	1 x 450 m <sup>2</sup>	1 x 100 m <sup>2</sup>
		Servicio de alojamiento por horas: hoteles de paso	1 x 450 m <sup>2</sup>	1 x 100 m <sup>2</sup>
	5.5	Servicios de prostitución: casas de lenocinio, casas de streap-tease	1 x 450 m <sup>2</sup>	1 x 25 m <sup>2</sup>
	5.6	Comercio pesado: venta de maquinaria pesada, venta de materiales de construcción a gran escala, comercio mayorista	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 120 m <sup>2</sup>
	5.7	Defensa y justicia: cantones militares, cárceles, centros correccionales	Se regulará por el Plan Maestro de Equipamientos	
	5.8	Servicios funerarios: cementerios, osarios, centros de cremación, parques cementerios	1 x 60 m <sup>2</sup>	1 x 500 m <sup>2</sup> de área bruta de terreno
5.9	Concreteiras	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 300 m <sup>2</sup>	



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## EXIGENCIA DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES, USOS DOTACIONALES



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

CLASE DE USO DEL SUELO		TIPO DE ACTIVIDAD	ESCALA					
			REGIONAL Y URBANA		ZONAL		VECINAL	
			PRIVADOS	VISITANTES	PRIVADOS	VISITANTES	PRIVADOS	VISITANTES
<b>DOTACIONAL</b> (exigencia indicativa de parqueaderos. El Plan Maestro podrá precisar la exigencia para cada tipo de equipamiento según su escala)	3.1	Educativo (educación superior, educación preescolar, educación básica y media)	1 x 100 m2	1 x 200 m2	1 x 200 m2	1 x 300 m2	---	---
	3.2	Cultural (bibliotecas, galerías y museos, centros culturales, cinematecas, auditorios, archivos científicos y artísticos, salas de exposición, teatros, salones comunales)	1 x 100 m2	1 x 200 m2	1 x 200 m2	1 x 300 m2	---	1 x 100 m2
	3.3	Salud (hospitales, clínicas, EPS, sanatorios, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos, centros de atención médica, unidades básicas de atención en salud)	1 x 100 m2	1 x 200 m2	1 x 100 m2	1 x 200 m2	1 x 50 m2	1 x 100 m2
	3.4	Bienestar social (Centros de atención a población vulnerable, centros de adopción, hogares de bienestar, sala cunas, jardines infantiles, guarderías)	1 x 100m2	1 x 350 m2	1 x 100m2	1 x 350 m2	1 x 50 m2	1 x 100 m2
	3.5	Culto (iglesias y centros de culto)	1 x 500 m2	1 x 200 m2	1 x 200 m2	1 x 200 m2	1 x 50 m2	---
	3.6	Deportivo y recreativo (instalaciones olímpicas - Villa Olímpica, instalaciones deportivas especializadas, estadios, coliseos cubiertos, clubes campestres, plaza de toros, pistas deportivas especializadas, canchas deportivas en parques zonales)	1 x 500 m2	1 x 200 m2	1 x 500 m2	1 x 200 m2	1 por cancha deportiva en parque	---
	3.7	Administración pública (sedes administrativas y servicios)	1 x 100 m2	1 x 200 m2	1 x 100 m2	1 x 200 m2	1 x 60 m2	1 x 200 m2
	3.8	Seguridad ciudadana: estaciones de policía, unidades policiales: cuarteles y escuelas, estaciones de bomberos, defensa civil, centros de atención inmediata.	1 x 100 m2	1 x 400 m2	1 x 100 m2	1 x 400 m2	1 x 60 m2	1 x 200 m2





CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

*Handwritten signature*

# FICHAS NORMATIVAS



Alcaldía de  
SINCELEJO



Sincelejo  
Transformamos ciudad

*Handwritten signature*



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

*Handwritten signature or mark in the top right corner.*

# FICHA 1

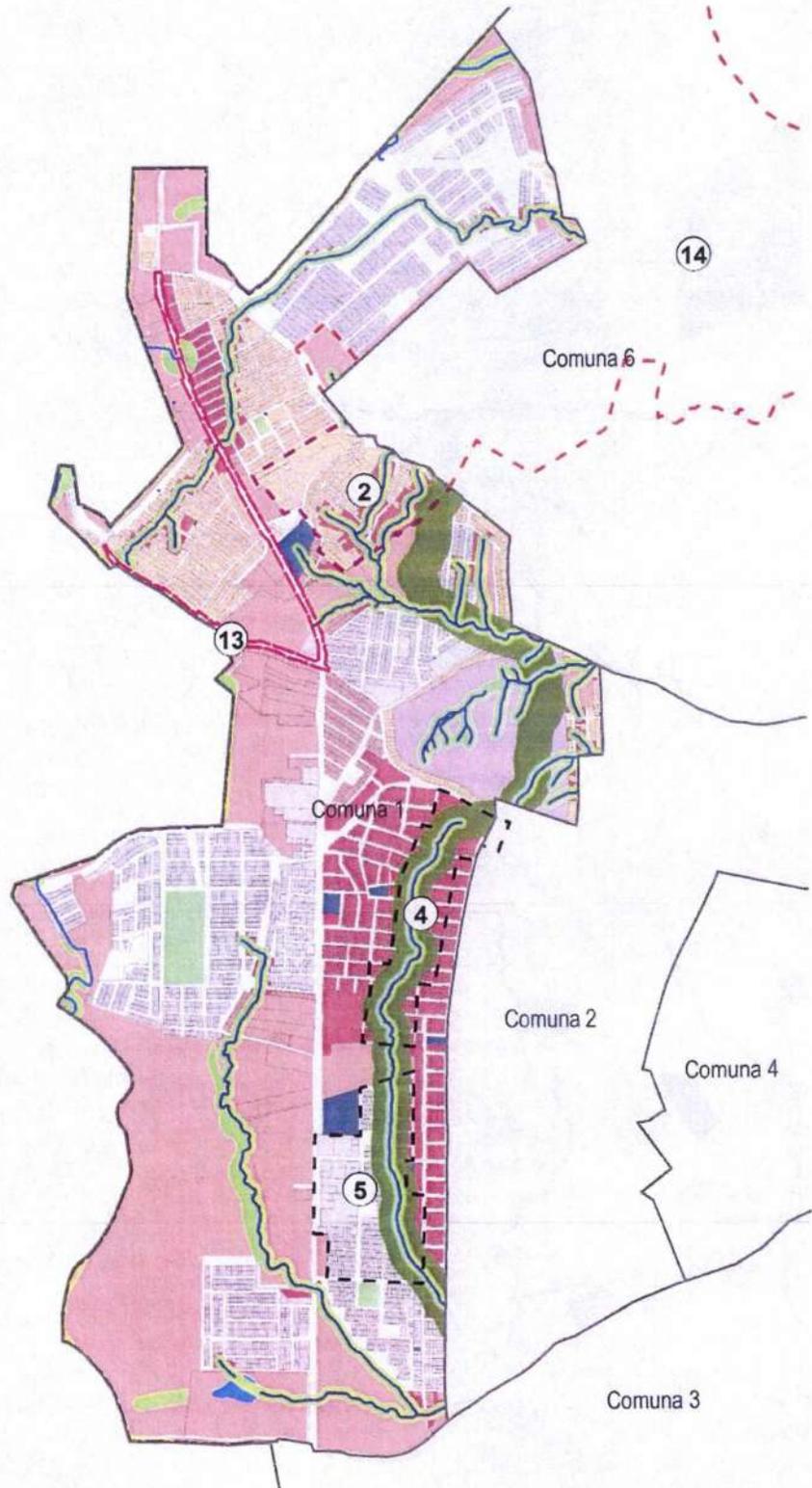
*Handwritten mark or signature in the bottom right corner.*



*[Handwritten signature]*

**FICHA 1**

**PLANO TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**



Leyenda	
<b>Tratamiento</b>	
	Conservación
	Consolidación equipamientos
	Consolidación moderada
	Desarrollo urbano
	Mejoramiento integral de barrios
	Renovación
<b>Instrumentos</b>	
	Operaciones Estratégicas Urbanas
	Plan Parcial Renovación Urbana
	Plan Urbanístico Mejoramiento Integral

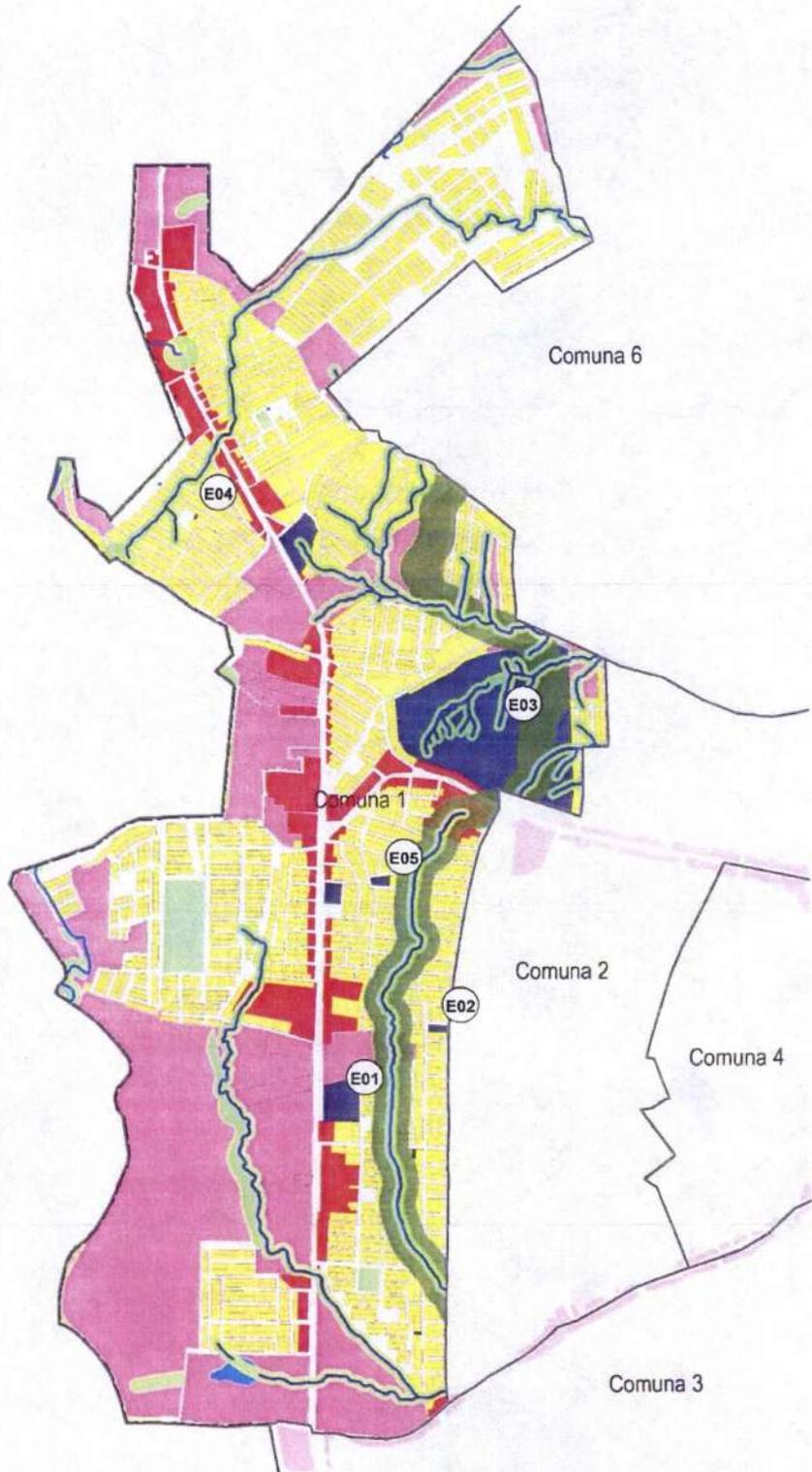
1:16.000

*[Handwritten signature]*



**FICHA 1**

**PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD**



**Leyenda**

Área de Actividad

- Área urbana integral
- Comercial
- Dotacional
- Residencial

1:16.000



*Handwritten signature*

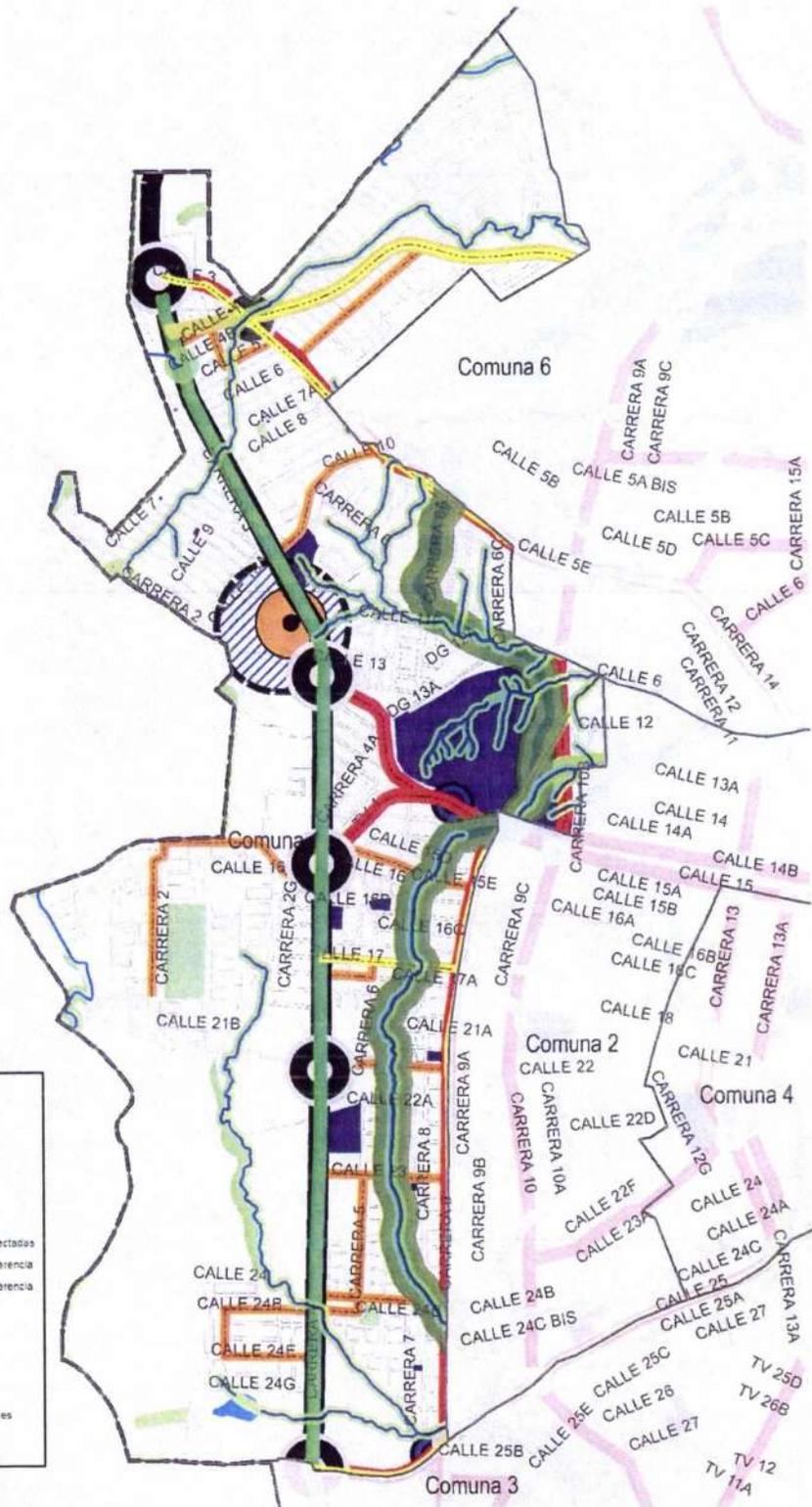
**FICHA 1**

**PLANO ESTRUCTURA URBANA**



Leyenda	
Hidrografía	Intersección 0
Laguna, Ciénaga y Jauguey	Intersección 1
Pantanos	Intersección 2
Protección de arroyos urbanos	Regional
Carrizos urbanos	Vías arteriales
Senderos peatonales rurales	Vías zonales
Anillo paisajístico de transición	Vías zonales proyectadas
Parque urbano	Estación de transferencia
Mejoramiento de espacio público	Estación de transferencia
Eje paisajístico de borde	CAJIS
Sistema de alamedas	PEP
Corredor ambiental Paso Pintao	Pisos y talleres
Centro fundacional	Terminal
Espacio público	Vías peatonales
Parque de escala zonal	Vías semipeatonales
Parque de escala vecinal	
Equipamientos Propuestos	
Equipamientos	

1:16.000



*Handwritten mark*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 1

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
1	Conservación	Dotacional	Dotacional: 3.1 y 3.2	Los demás usos diferentes a dotacional.	Prohibidos todos
2	Consolidación moderada	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos).	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116)
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
4	Mejoramiento Integral	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116)
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
5	Desarrollo Urbano	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116)
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 1

## CUADRO DE USOS

6	Renovación Urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116)
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.5 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2 - 4.3	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de equipamientos	Dotacional	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal	Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (ver notas)



Sincelejo  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Crujía frontal	Crujía posterior	Englobes y Subdivisiones	Cubiertas	Patios	Índice de ocupación
1	El existente	El actual	a) Deberá conservar la altura original del inmueble b) Para el desarrollo de nuevas edificaciones en el predio, la altura máxima no podrá superar la altura de las edificaciones existentes en el predio.	a) Deberá conservar la crujía existente.	a) Deberá conservar la crujía existente.	a) Se permite siempre y cuando se conserven los valores originales de la edificación.	a) Deberán mantener las condiciones originales de la cubierta en cuanto a volumetría y estructura. b) En nuevas edificaciones la cubierta de crujía frontal no debe verse desde la calle.	a) Deberá conservar los patios de su implantación original, no se pueden cubrir, salvo lo que defina el PEMP. b) En nuevas edificaciones la dimensión de los patios será la determinada por el PEMP.	a) Máximo 0,6 del área útil del predio. b) El índice de ocupación podrá ser precisado por el PEMP.



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos Ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Ante jardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
2	60 m <sup>2</sup>	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m<sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Ante jardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	60 m2	4.50 a 5.99 metros	2 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un ante jardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de ante jardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre ante jardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		6,00 a 8,00 metros	3 pisos					
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					
		12,01 a 18,00 metros o más	10 pisos					



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardin	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo, sin plan parcial	60 m <sup>2</sup>	4.50 a 8.00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4.50 y 5.00 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6.00 m.)	3 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardin de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardin en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardin, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones. b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m. c) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m <sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	20 % de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15).	7 % del área neta urbanizable para equipamiento público. Incluye la destinación del suelo (Ver nota 15).	20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión (ver nota 14).
	Con plan parcial		Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial.			

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)**



SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales	60 m <sup>2</sup>	6,00 a 8,00 metros 8,01 a 10,00 metros 10,01 a 15,00 metros	3 pisos 6 pisos 10 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. Cuando la edificación no contemple antejardín, no se permite. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas. Así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento aca establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m <sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica	No se exige	No se exige	No se exige
	Renovación urbana mediante plan parcial	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo	Según norma del plan parcial	Según norma del plan parcial	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial	15% del área útil residencial en planes parciales	



*[Handwritten signature]*

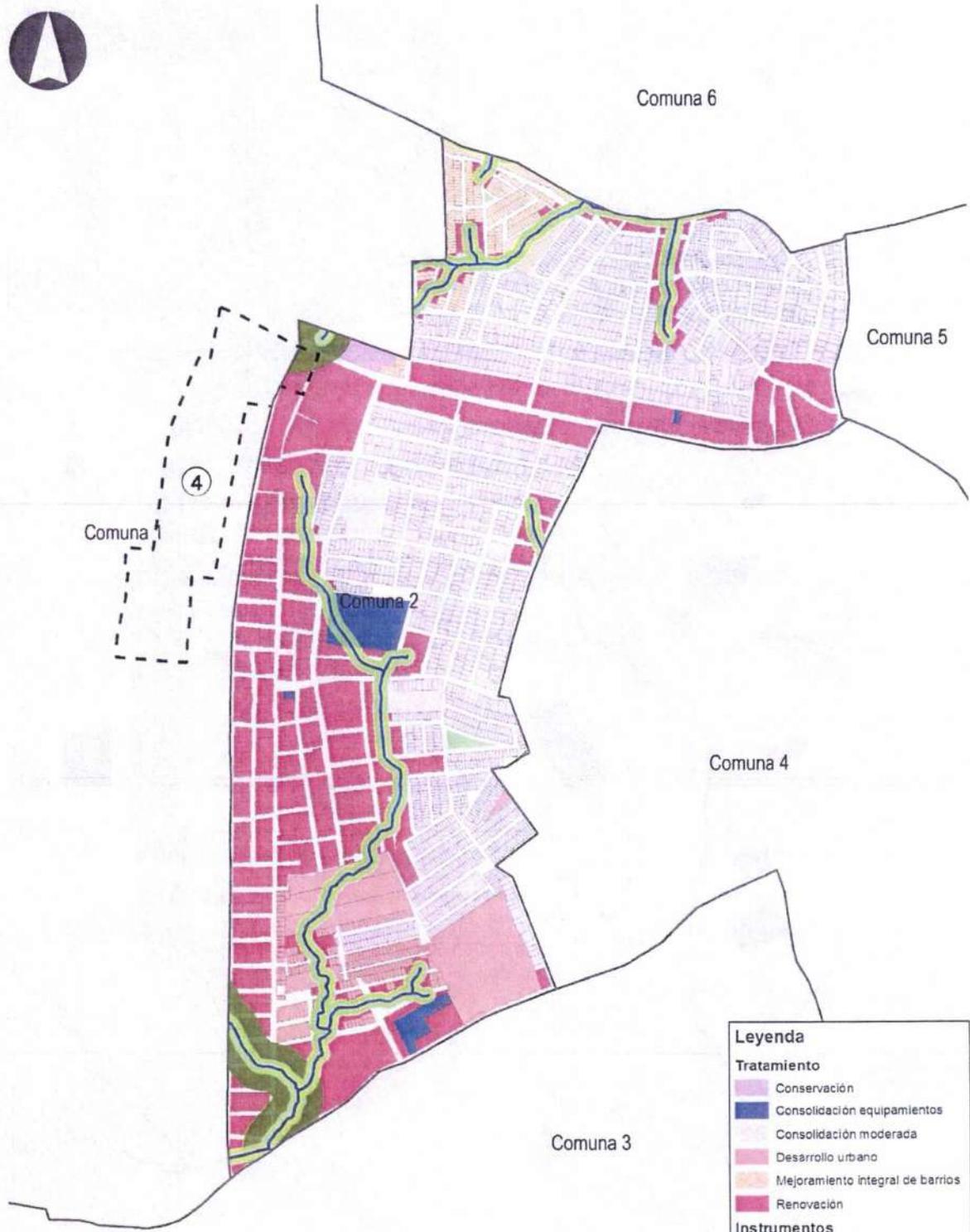
**FICHA 2**

*[Handwritten signature]*



**FICHA 2**

**PLANO TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**



1:10.000

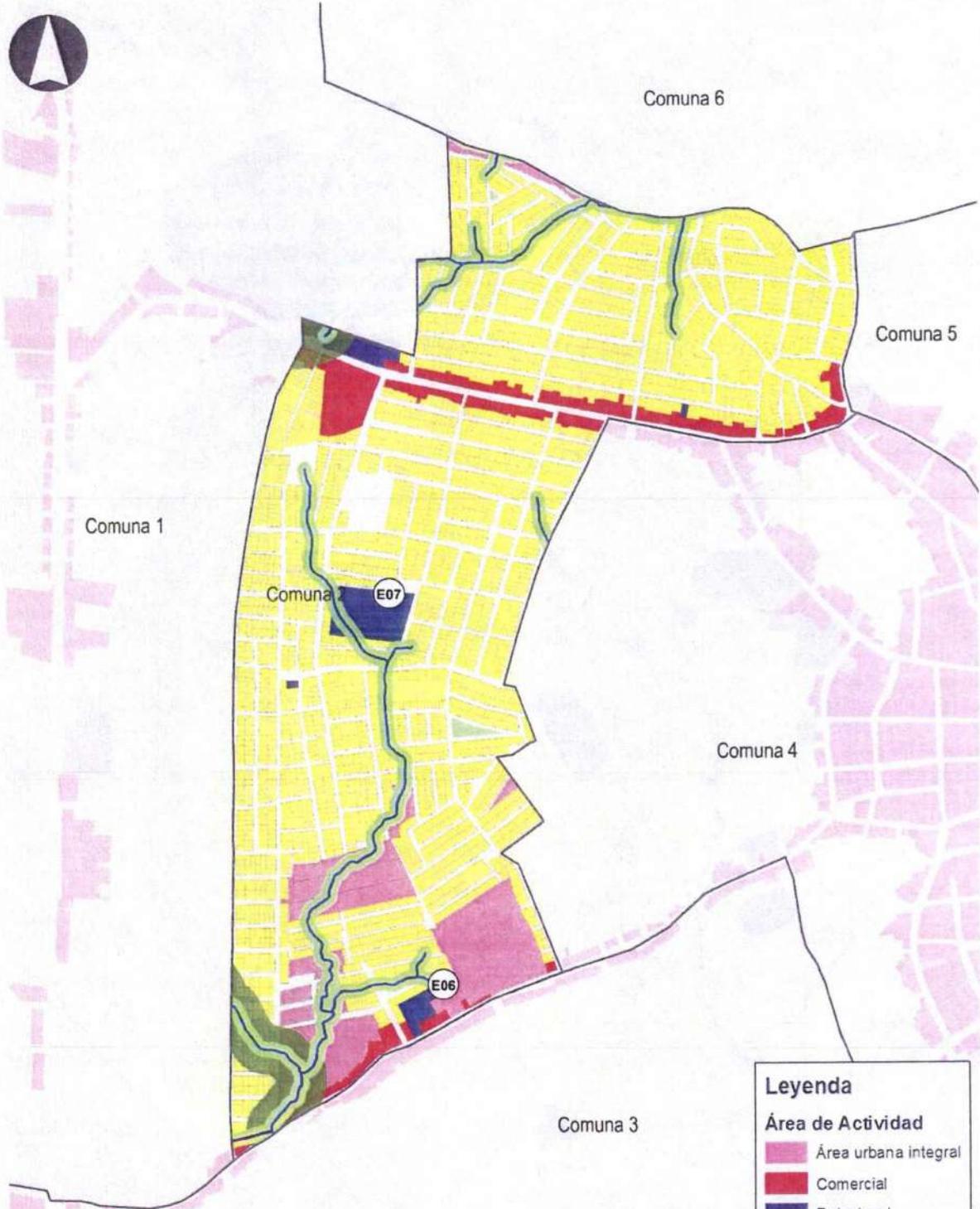
Leyenda	
<b>Tratamiento</b>	
	Conservación
	Consolidación equipamientos
	Consolidación moderada
	Desarrollo urbano
	Mejoramiento integral de barrios
	Renovación
<b>Instrumentos</b>	
	Plan Parcial Renovación Urbana



*[Handwritten mark]*

**FICHA 2**

**PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD**



Comuna 1

Comuna 2

Comuna 6

Comuna 5

Comuna 4

Comuna 3

**Leyenda**

**Área de Actividad**

-  Área urbana integral
-  Comercial
-  Dotacional
-  Residencial

1:10.000

*[Handwritten mark]*

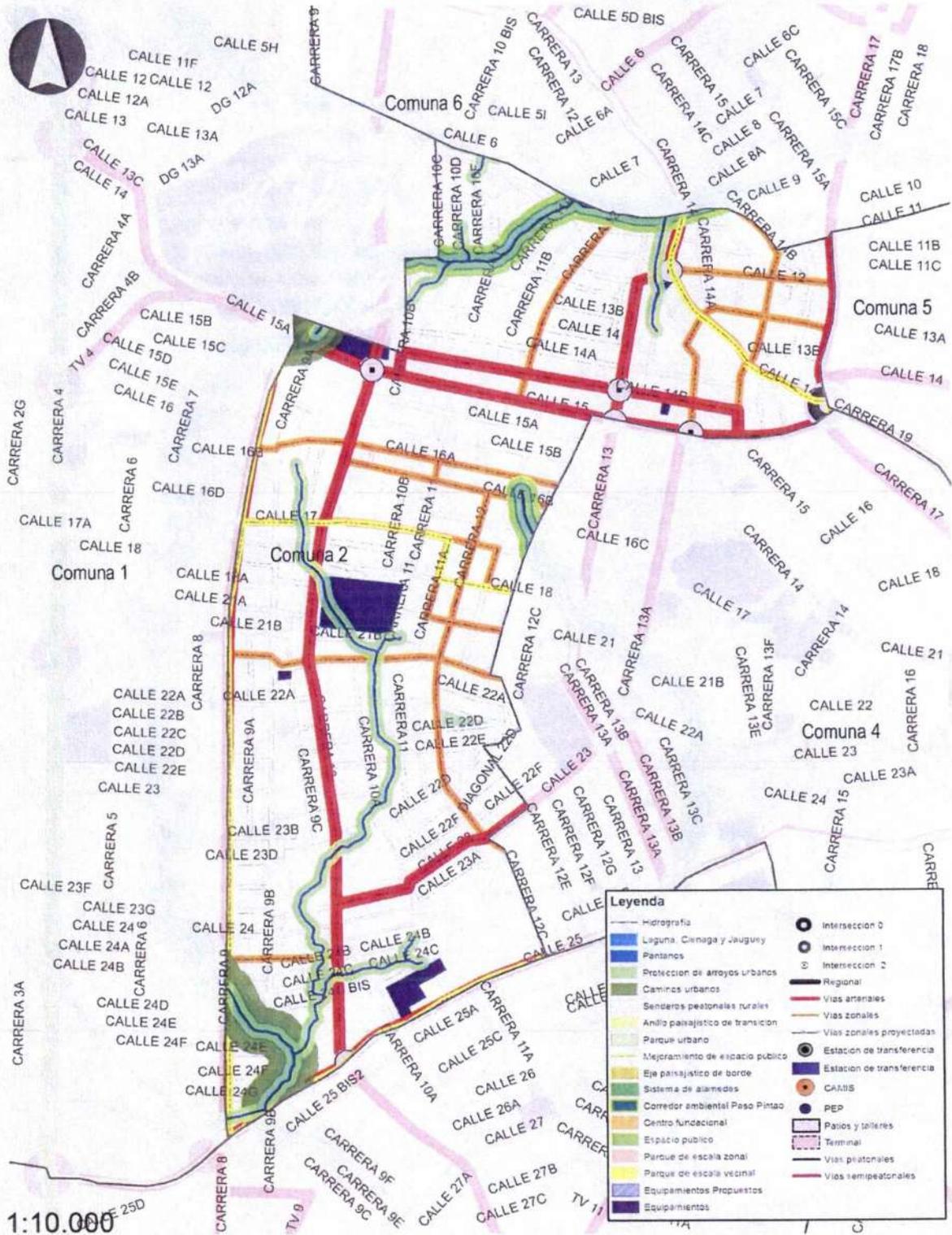


# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO - SUCRE

*[Handwritten signature]*

## FICHA 2

## PLANO ESTRUCTURA URBANA



*[Handwritten signature]*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

*Handwritten signature*

## FICHA 2

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO	ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
2	Consolidación moderada	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos).	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
4	Mejoramiento Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
	Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.6
	Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
5	Desarrollo Urbano	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
	Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
	Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6

*Handwritten signature*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

*[Handwritten signature]*

## FICHA 2

## CUADRO DE USOS

6	Renovación Urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Area Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2 - 4.3	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de equipamientos	Dotacional	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal	Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8

*[Handwritten signature]*



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (ver notas)



SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Crujía frontal	Crujía posterior	Englobes y Subdivisiones	Cubiertas	Patios	Índice de ocupación
1	El existente	El actual	a) Deberá conservar la altura original del inmueble b) Para el desarrollo de nuevas edificaciones en el predio, la altura máxima no podrá superar la altura de las edificaciones existentes en el predio.	a) Deberá conservar la cruja existente.	a) Deberá conservar la cruja existente.	a) Se permite siempre y cuando se conserven los valores originales de la edificación.	a) Deberán mantener las condiciones originales de la cubierta en cuanto a volumetría y estructura. b) En nuevas edificaciones la cubierta de cruja frontal no debe verse desde la calle.	a) Deberá conservar los patios de su implantación original, no se pueden cubrir, salvo lo que defina el PEMP. b) En nuevas edificaciones la dimensión de los patios será la determinada por el PEMP.	a) Máximo 0,6 del área útil del predio. b) El índice de ocupación podrá ser precisado por el PEMP.



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Area mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
2	60 m2	6.00 a 8.00 metros	3 pisos.	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre mallá vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplirse con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		8.01 a 12.00 metros	5 pisos					
		12.01 a 18.00 metros o más	10 pisos					



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Area mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Ante jardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	60 m2	4.50 a 5.99 metros	2 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un ante jardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre mallá vial arterial, la dimensión mínima de ante jardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre ante jardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. Cuando la edificación no contemple ante jardín, no se permite.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 2.00 metros a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.).</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		6.00 a 8.00 metros	3 pisos					
		8.01 a 12.00 metros	5 pisos					
		12.01 a 18.00 metros o más	10 pisos					

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)



Sincelejo  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo sin plan parcial	60 m <sup>2</sup>	4,50 a 8,00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4,50 y 5,99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6,00 m).	3 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones. b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 6 m. c) Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m. d) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 2,00 metros a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.). d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m <sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica	20 % de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15).	7 % del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15).	20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión. (ver nota 14)
	Con plan parcial	Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial						



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)



Sincelejo  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales	60 m2	6.00 a 8.00 metros 8.01 a 10.00 metros 10.01 a 15.00 metros	3 pisos 6 pisos 10 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m de ancho. d) En predios sobre malta vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 2,00 metros a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m). d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplirse con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica	No se exige.	No se exige.	No se exige.
	Renovación urbana mediante plan parcial	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales	





*[Handwritten signature]*

**FICHA 3**

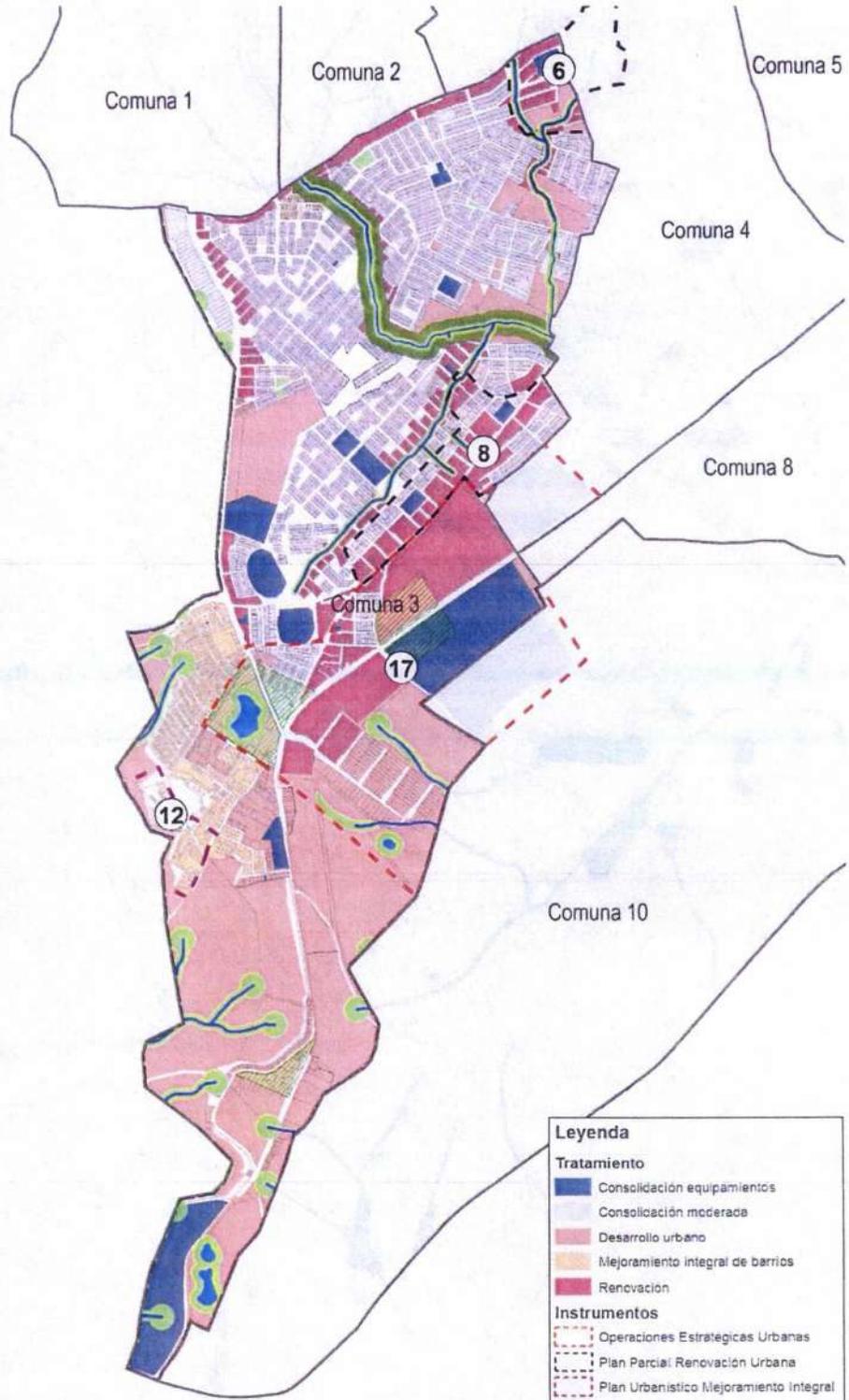
*[Handwritten signature]*



*Handwritten signature*

**FICHA 3**

**PLANO TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**



1:22.000

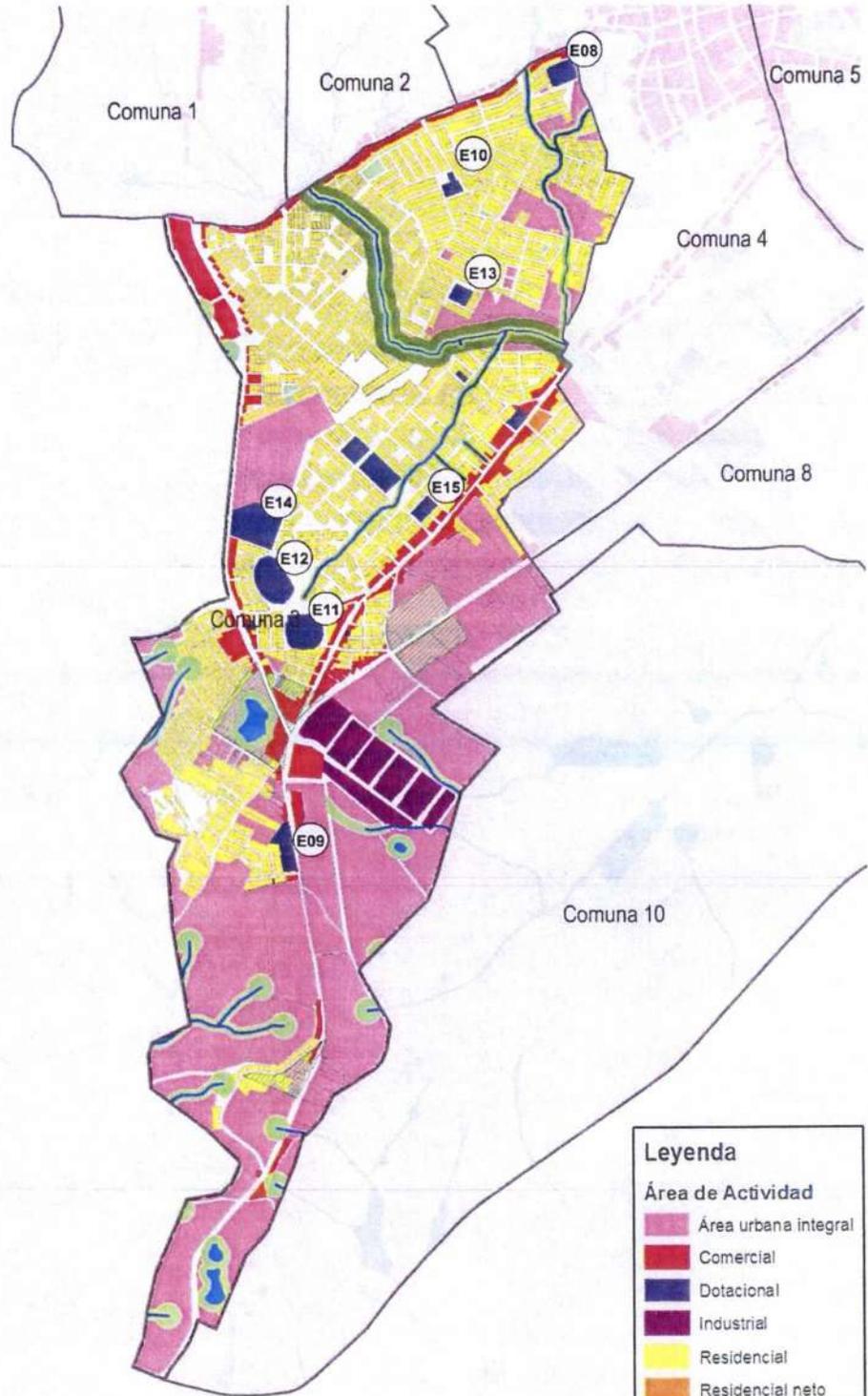
*Handwritten signature*



*Handwritten signature*

**FICHA 3**

**PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD**



**Leyenda**

Área de Actividad	
	Área urbana integral
	Comercial
	Dotacional
	Industrial
	Residencial
	Residencial neto

1:22.000

*Handwritten signature*

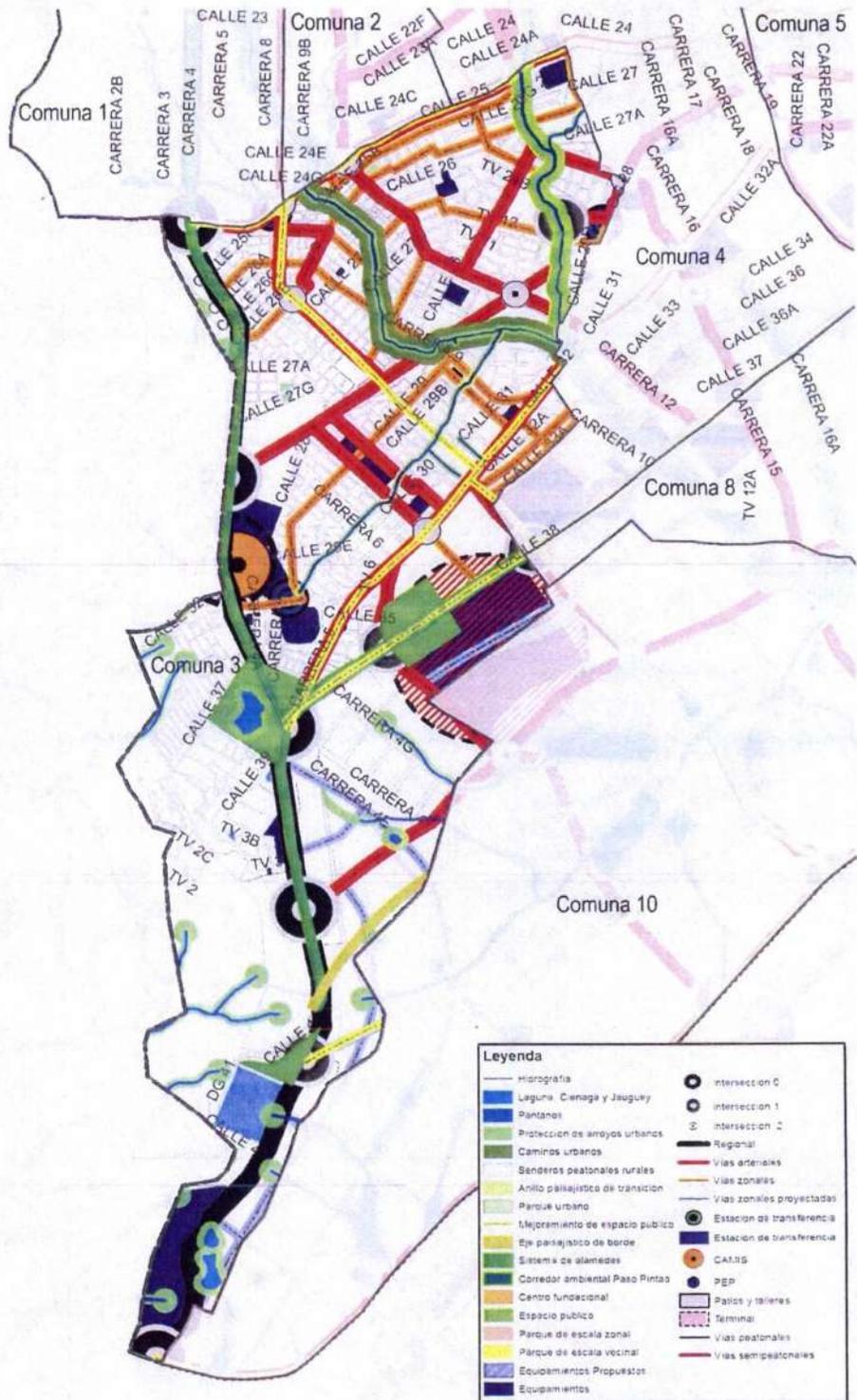


# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

*Handwritten signature or mark in the top right corner.*

## FICHA 3

## PLANO ESTRUCTURA URBANA



1:22.000

*Handwritten signature or mark in the bottom right corner.*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

*Handwritten signature*

## FICHA 3

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
2	Consolidación moderada	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos).	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
4	Mejoramiento Integral	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.6
		Area Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
5	Desarrollo Urbano	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Area Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Industrial	Comercio y servicios: 2.1-2.2-2.4-2.5-2.6-2.7-2.8-2.9 Dotacional: 3.1-3.2-3.5-3.6-3.7-3.8-3.9 Industrial: 4.1-4.2-4.3	Residencial: 1 (bajo concepto de la SPM) Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.3-3.4	5.1-5.2-5.3-5.6

*Handwritten signature*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 3

## CUADRO DE USOS

6	Renovación urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Industrial	Comercio y servicios: 2.1-2.2-2.4-2.5-2.6-2.7-2.8-2.9 Dotacional: 3.1-3.2-3.5-3.6-3.7-3.8-3.9 Industria: 4.1-4.2-4.3	Residencial: 1 (bajo concepto de la SPM) Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.3-3.4	5.1-5.2-5.3-5.6
		Residencial nuevo	Residencial : 1	Comercio y servicios: 2.1 - 2.5 Dotacional: 3.2 - 3.6.8 - 3.8.5	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2 - 4.3	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de equipamientos	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal.	Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto, únicamente si son compatibles con el uso dotacional principal, en el marco del plan parcial.	



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
2	60 m <sup>2</sup>	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>1) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecido.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 6 m<sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		8,01 a 10,00 metros	5 pisos					
		10,01 a 15,00 metros o más	10 pisos					

19

19



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	60 m2	4,50 a 5,99 metros.	2 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		6,00 a 8,00 metros.	3 pisos					
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					
		12,01 a 18,00 metros o más.	10 pisos					

Handwritten mark

Handwritten mark



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo, sin plan parcial.	60 m2.	4,50 a 8,00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4,50 y 5,99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6,00 m.)	3 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones. b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 6 m. Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m. c) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	20 % de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15).	7 % del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15).	20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión. (ver nota 14).
	Con plan parcial.		Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial.			

19

*[Handwritten signature]*



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)



Sincelejo  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP	
6	Renovación urbana en predios individuales.	60 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2-3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4-3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	No se exige.	No se exige.	No se exige.	
	8,01 a 10,00 metros		6 pisos												
10,01 a 15,00 metros	10 pisos														
		15,01 a 25,00 metros o más.	15 pisos												
	Renovación urbana mediante plan parcial.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales.	



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

*[Handwritten signature]*

# FICHA 4

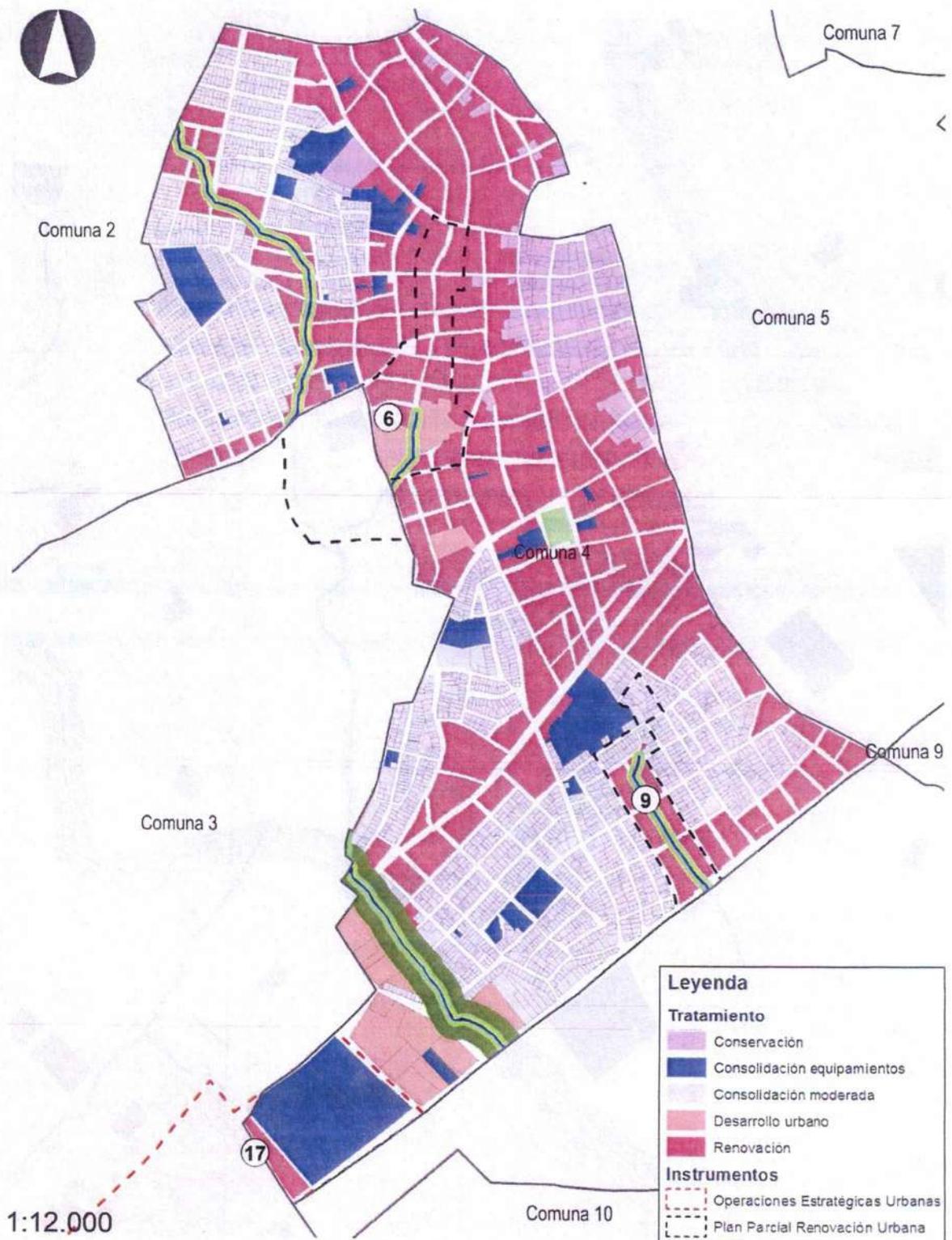
*[Handwritten signature]*



*Handwritten signature*

**FICHA 4**

**PLANO TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**



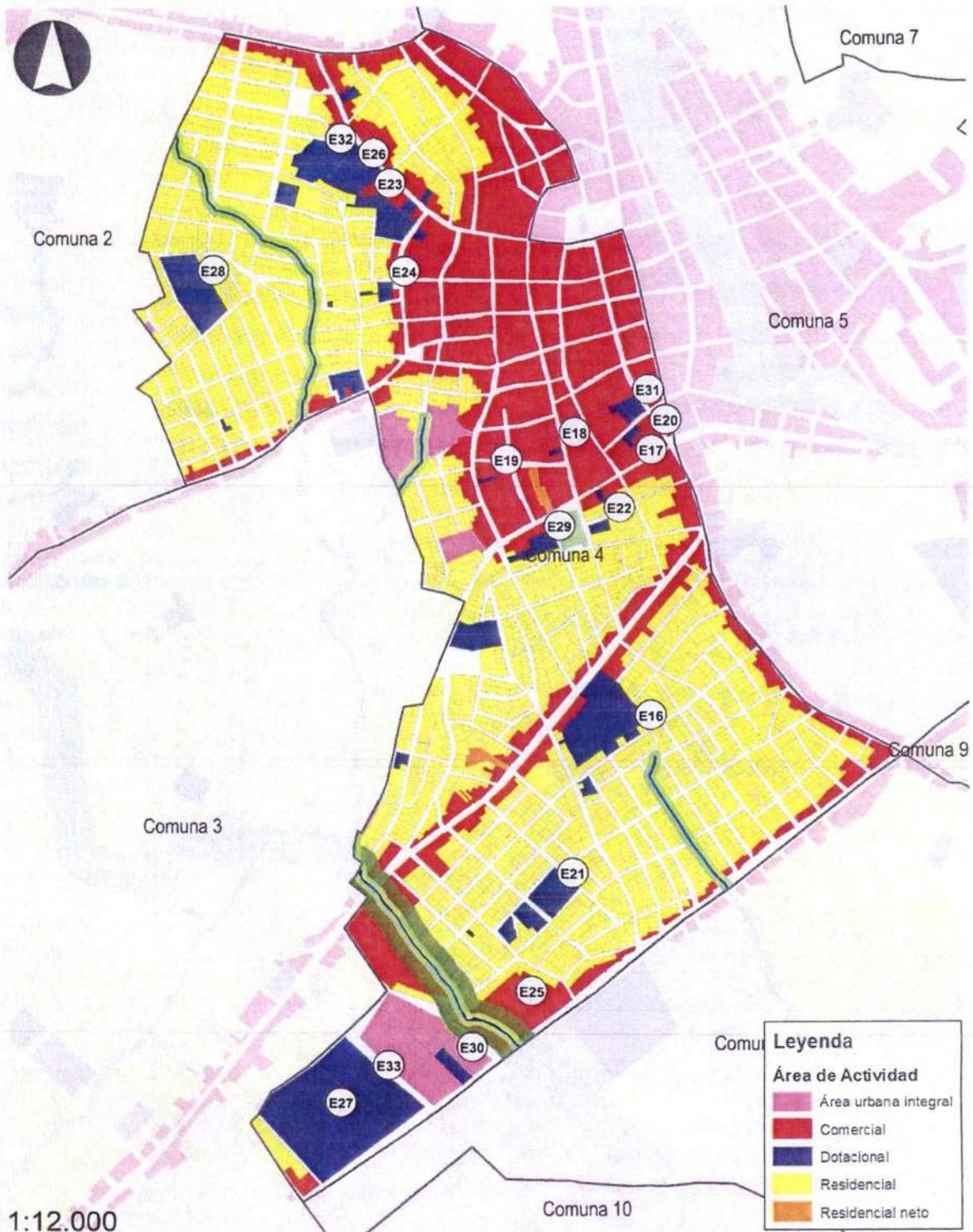
*Handwritten signature*



*Handwritten signature*

**FICHA 4**

**PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD**



1:12.000

*Handwritten signature*





# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

*Handwritten signature*

## FICHA 4

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO	ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)	
1	Conservación	Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Únicamente sin alterar los valores originales o en predios sin edificar. Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8. Únicamente en predios sin edificar. Dotacional: 3.6.7 - 3.6.8 Únicamente sin alterar los valores originales o en predios sin edificar. Industria: 4.2	Prohibidos todos, salvo lo que defina el PEMP.
		Residencial	Residencial : 1	Comercio y servicios: 2.1 - 2.5 Dotacional: 3.2 - 3.6.8 - 3.8.5	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Dotacional	Dotacional: 3.1 y 3.2	Los demás usos diferentes a dotacional.	Prohibidos todos.
2	Consolidación moderada	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos)	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Dotacional	Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9	Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 Dotacional: 3.6 Industria: 4.1	5.7 - 5.8
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
5	Desarrollo Urbano	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116)
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6

*Handwritten signature*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 4

## CUADRO DE USOS

6	Renovación Urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Residencial neto	Residencial : 1	Comercio y servicios: 2.1 - 2.5 Dotacional: 3.2 - 3.6.8 - 3.8.5	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116)
7	Consolidación de equipamientos	Dotacional	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal.	Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto solamente se permiten en el marco del plan parcial si son compatibles con el uso principal.



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (ver notas)



Sincelejo  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Crujía frontal	Crujía posterior	Englobes y Subdivisiones	Cubiertas	Patios	Índice de ocupación
1	El existente	El actual	a) Deberá conservar la altura original del inmueble b) Para el desarrollo de nuevas edificaciones en el predio, la altura máxima no podrá superar la altura de las edificaciones existentes en el predio.	a) Deberá conservar la crujía existente	a) Deberá conservar la crujía existente	a) Se permite siempre y cuando se conserven los valores originales de la edificación.	a) Deberán mantener las condiciones originales de la cubierta en cuanto a volumetría y estructura. b) En nuevas edificaciones la cubierta de crujía frontal no debe verse desde la calle	a) Deberá conservar los patios de su implantación original, no se pueden cubrir, salvo lo que defina el PEMP. b) En nuevas edificaciones la dimensión de los patios será la determinada por el PEMP	a) Máximo 0.5 del área útil del predio. b) El índice de ocupación podrá ser precisado por el PEMP

PH

Alonso



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
2	60 m2	6.00 a 8.00 metros	3 pisos.	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malía vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasolés. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas. Así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		8.01 a 12.00 metros	5 pisos					
		12.01 a 18.00 metros o más	10 pisos					

Handwritten mark

Handwritten signature



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Fronte mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo, sin plan parcial.	60 m <sup>2</sup>	4.50 a 8.00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4.50 y 5.99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6.00 m.)	3 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla viaria, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresaiga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones.</p> <p>b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 6 m.</p> <p>c) Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m.</p> <p>d) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m<sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>	Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	20% de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15).	7% del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15).	"20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión, (ver nota 14).
	8.01 a 10.00 metros		5 pisos												
10.01 a 15.00 metros	10 pisos														
	Con plan parcial.	Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial.					





CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)



Sincelejo  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Fronte mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales.	60 m <sup>2</sup>	6.00 a 8.00 metros 8.01 a 10.00 metros 10.01 a 15.00 metros	3 pisos 6 pisos 10 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m) en el costado donde se proyecta la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m <sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	No se exige.	No se exige.	No se exige.
	Renovación urbana mediante plan parcial.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales.



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

*[Handwritten signature]*

# FICHA 5

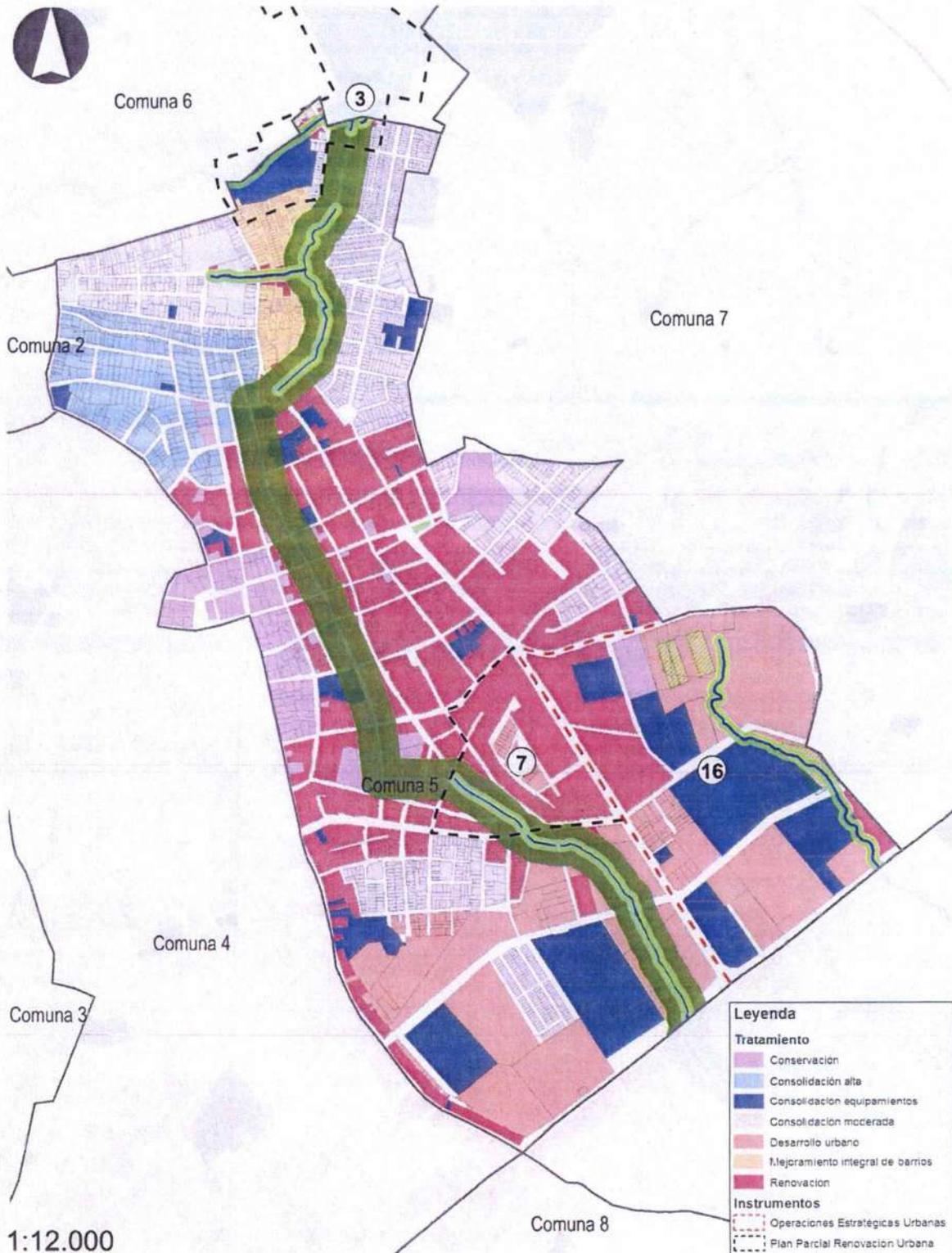
*[Handwritten signature]*



*Handwritten signature*

**FICHA 5**

**PLANO TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**



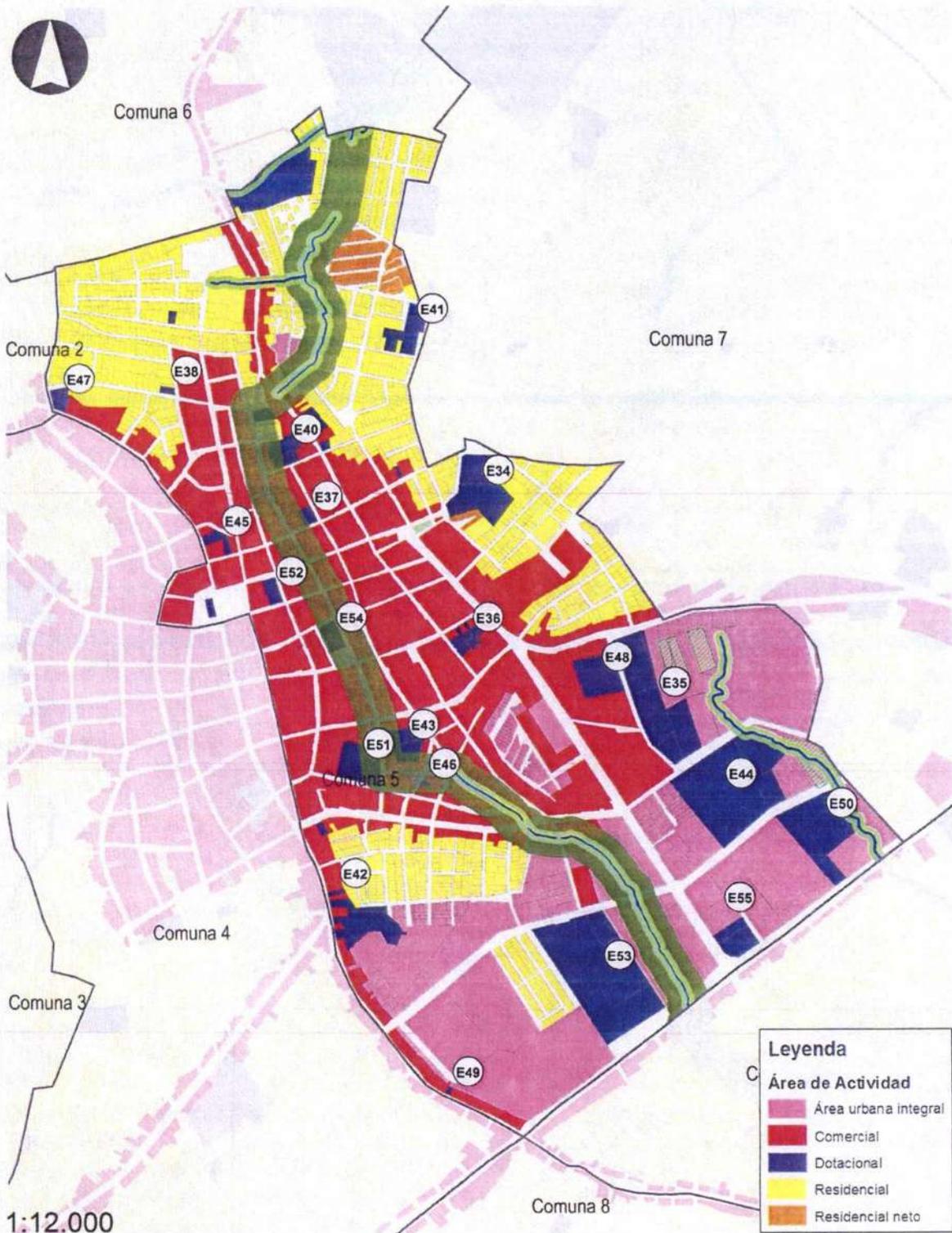
*Handwritten signature*



*[Handwritten signature]*

**FICHA 5**

**PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD**



*[Handwritten signature]*





# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

*Handwritten signature or initials.*

## FICHA 5

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
1	Conservación	Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Únicamente sin alterar los valores originales o en predios sin edificar: Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 Únicamente en predios sin edificar: Dotacional: 3.6.7 - 3.6.8 Únicamente sin alterar los valores originales o en predios sin edificar: Industria: 4.2	Prohibidos todos, salvo lo que defina el PEMP.
		Dotacional	Dotacional: 3.1 y 3.2	Los demás usos diferentes a dotacional	Prohibidos todos.
2	Consolidación moderada	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos).	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Residencial neto	Residencial : 1	Comercio y servicios: 2.1 - 2.5 Dotacional: 3.2 - 3.6.8 - 3.8.5	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
3	Consolidación alta	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos)	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
4	Mejoramiento integral	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6

*Handwritten signature or initials.*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 5

## CUADRO DE USOS

5	Desarrollo Urbano	Dotacional	Dotacional: todos.	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto solamente se permiten en el marco del plan parcial si son compatibles con el uso principal.
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2 - 4.3	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
6	Renovación Urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de equipamientos	Dotacional	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal.	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto solamente se permiten en el marco del plan parcial si son compatibles con el uso principal.
		Área Urbana Integral			
		Comercial			
		Residencial			



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (ver notas)



Sincelejo  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Crujía frontal	Crujía posterior	Englobes y Subdivisiones	Cubiertas	Patios	Índice de ocupación
1	El existente	El actual	a) Deberá conservar la altura original del inmueble. b) Para el desarrollo de nuevas edificaciones en el predio, la altura máxima no podrá superar la altura de las edificaciones existentes en el predio.	a) Deberá conservar la crujía existente.	a) Deberá conservar la crujía existente.	a) Se permite siempre y cuando se conserven los valores originales de la edificación.	a) Deberán mantener las condiciones originales de la cubierta en cuanto a volumetría y estructura. b) En nuevas edificaciones la cubierta de crujía frontal no debe verse desde la calle	a) Deberá conservar los patios de su implantación original, no se pueden cubrir, salvo lo que defina el PEMP. b) En nuevas edificaciones la dimensión de los patios será la determinada por el PEMP	a) Máximo 0.6 del área útil del predio. b) El índice de ocupación podrá ser precisado por el PEMP

19

19/04/2019



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
Z	60 m <sup>2</sup>	6.00 a 8.00 metros	3 pisos.	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho. d) En predios sobre mancha vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros. e) En lotes esquineros el retro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m <sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.
		8.01 a 12.00 metros	5 pisos					
		12.01 a 18.00 metros o más.	10 pisos					



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN ALTA (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
3	80 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una catzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		8,01 a 12,00 metros	6 pisos					
		12,01 a 15,00 metros	10 pisos					
		15,01 a 25,00 metros o más.	15 pisos					

19

*[Handwritten signature]*



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	60 m <sup>2</sup>	4.50 a 5.99 metros	2 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m<sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		6.00 a 8.00 metros	3 pisos					
		8.01 a 12.00 metros	5 pisos					
		12.01 a 18.00 metros o más	10 pisos					



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo, sin plan parcial.	60 m <sup>2</sup>	4,50 a 8,00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4,50 y 5,99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6,00 m.)	3 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.	a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones. b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 5 m. c) Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m. d) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 5° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m <sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	20% de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15).	7% del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15).	20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión, (ver nota 14).
	Con plan parcial.		Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial.					

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales.	60 m <sup>2</sup>	6,00 a 8,00 metros 8,01 a 10,00 metros 10,01 a 15,00 metros	3 pisos 6 pisos 10 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3 equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blanco, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m <sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	No se exige.	No se exige.	No se exige.
	Renovación urbana mediante plan parcial.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales.

19

19



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

*[Handwritten signature]*

# FICHA 6

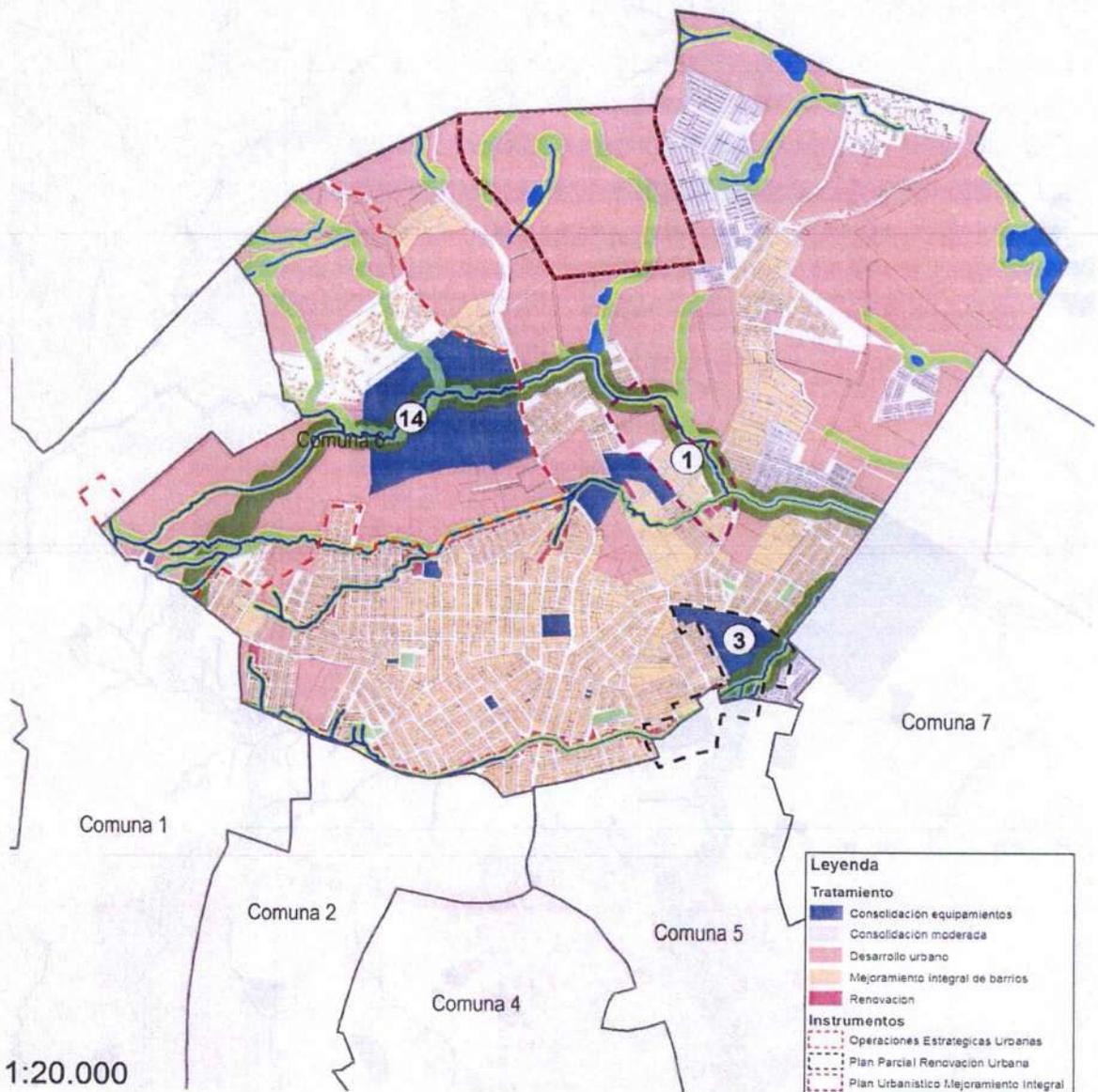
*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

**FICHA 6**

**PLANO TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**



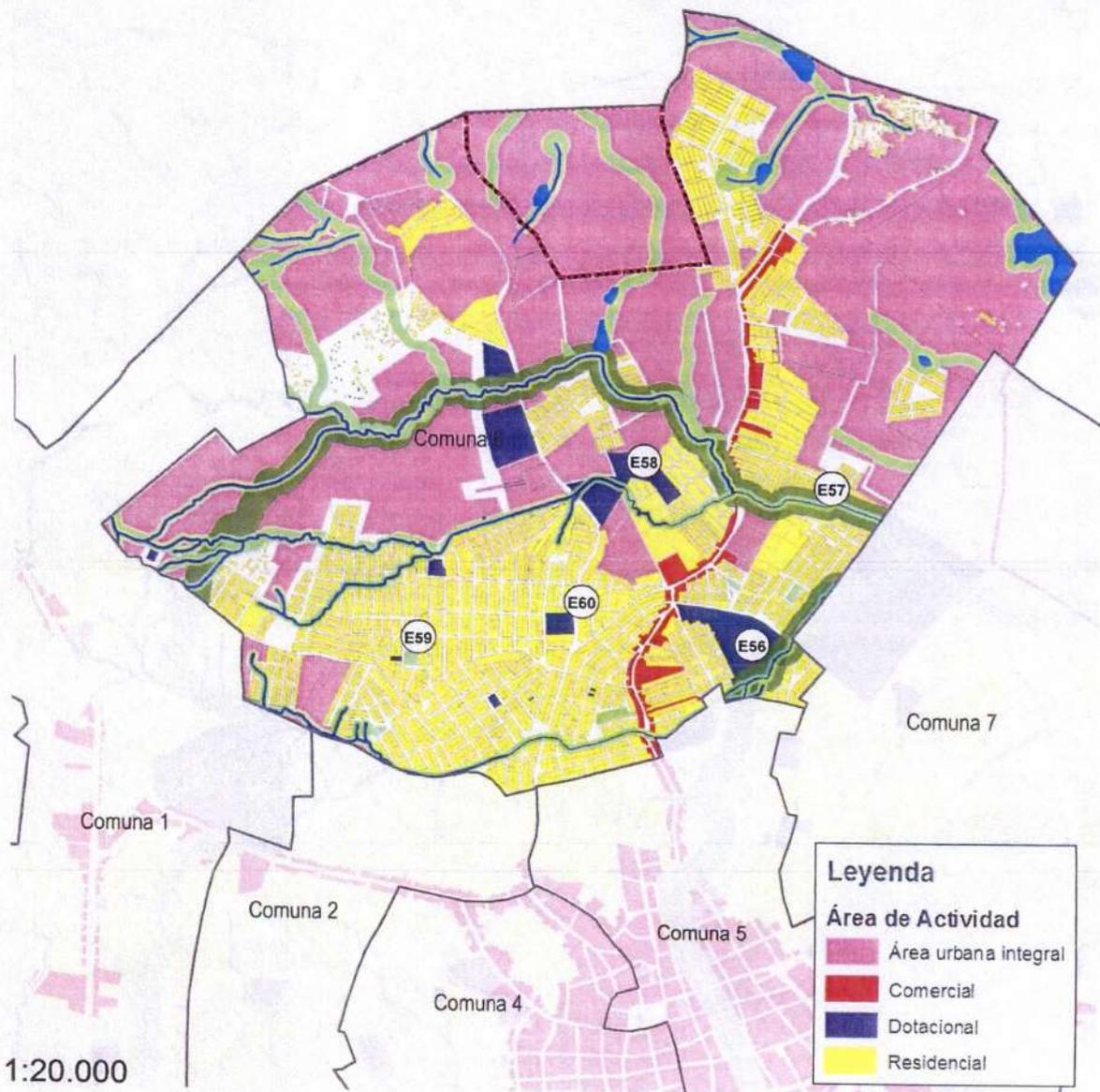
*[Handwritten signature]*



*Handwritten signature*

**FICHA 6**

**PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD**



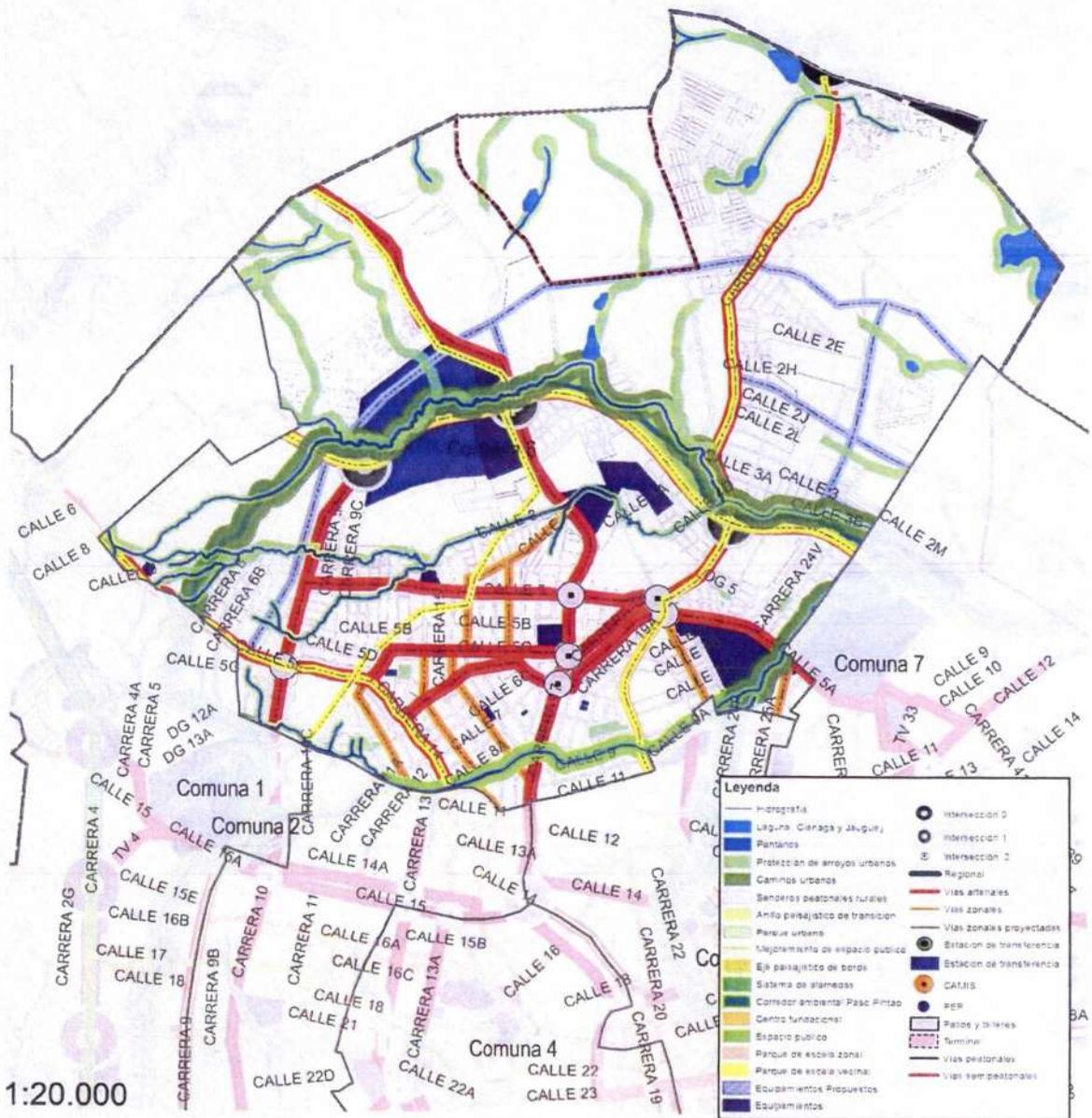
*Handwritten signature*



*Handwritten signature*

**FICHA 6**

**PLANO ESTRUCTURA URBANA**



1:20.000

**Legenda**

Intersección 0	Intersección 1
Intersección 2	Regional
Vías arteriales	Vías zonales
Vías zonales proyectadas	Estación de transferencia
Estación de transferencia	CALDIS
CALDIS	Calle
Calle	Pisos y banquetas
Pisos y banquetas	Terminal
Terminal	Vías peatonales
Vías peatonales	Vías semi-peatonales
Vías semi-peatonales	

*Handwritten signature*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

*[Handwritten signature]*

## FICHA 6

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
2	Consolidación moderada	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.1 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos).	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
4	Mejoramiento Integral	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercio	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
5	Desarrollo Urbano	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2 - 4.3	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
6	Renovación urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercio	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de equipamientos	Área Urbana Integral	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal.	Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto, únicamente si son compatibles con el uso dotacional principal, en el marco del plan parcial.

*[Handwritten signature]*



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
2	60 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá un tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplirse con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					
		12,01 a 18,00 metros o más.	10 pisos					



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	60 m2	4,50 a 5,99 metros	2 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m, de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m, sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplirse con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		6,00 a 8,00 metros	3 pisos					
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					
		12,01 a 18,00 metros o más.	10 pisos					

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Area minima de lote	Frete minimo de lote	Altura maxima	Antejardin	Voladizo y/o balcon	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo sin plan parcial.	60 m2	4,50 a 8,00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4,50 y 5,99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 8,00 m.) 8,01 a 10,00 metros 10,01 a 15,00 metros 15,01 a 25,00 metros o más.	3 pisos 5 pisos 10 pisos 15 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blanco, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre mailla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcon que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcon sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcon, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquenros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones. b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 6 m. c) Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m. d) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Maximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	20 % de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15).	7 % del área urbanizable para equipamiento publico, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15).	20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión. (ver nota 14).
	Con plan parcial.	Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial.					



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales	60 m <sup>2</sup>	6,00 a 8,00 metros 8,01 a 10,00 metros 10,01 a 15,00 metros	3 pisos 6 pisos 10 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m de ancho. d) En predios sobre malta viál arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marqueras y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m <sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica	No se exige.	No se exige.	No se exige.
	Renovación urbana mediante plan parcial.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales.	

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

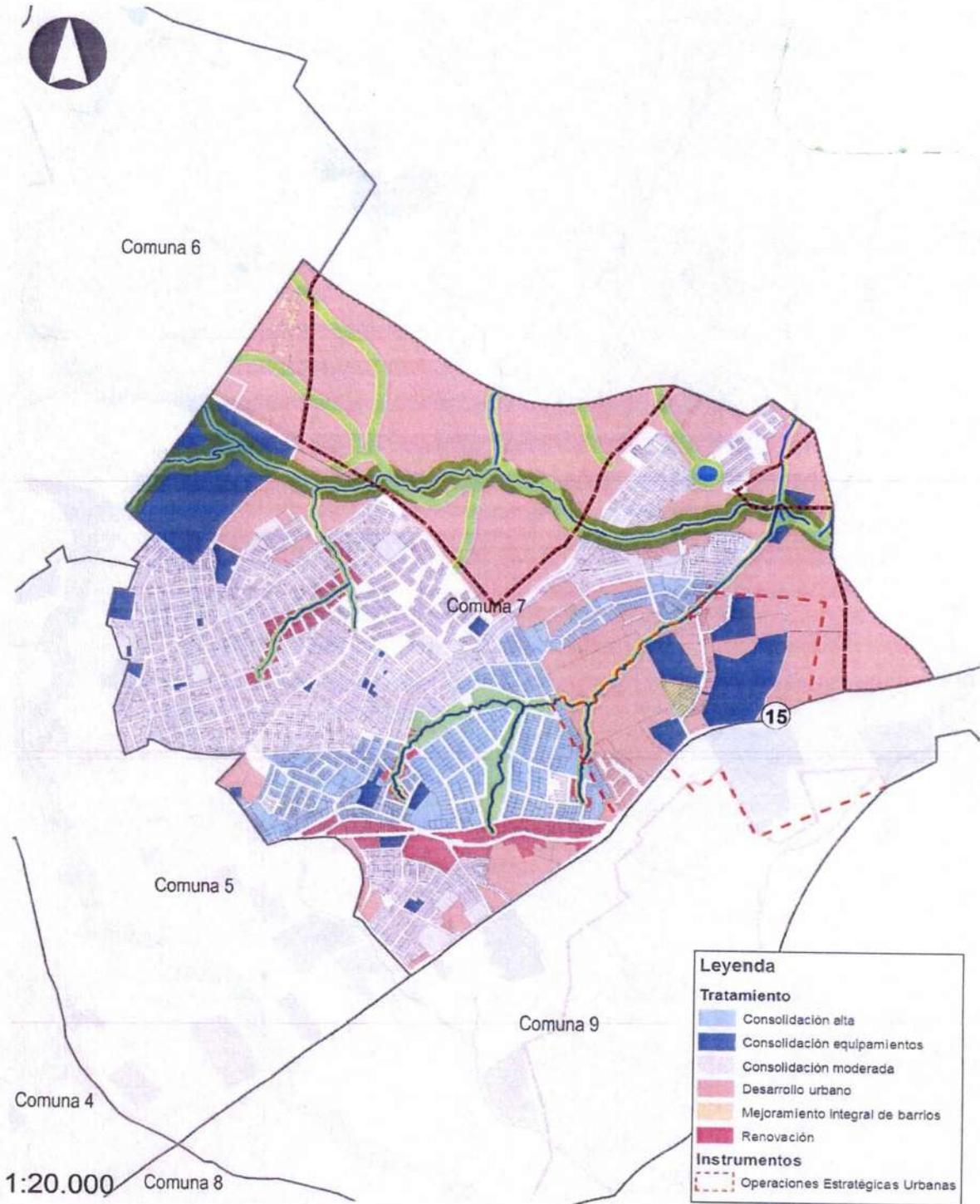
# FICHA 7



*Handwritten signature*

**FICHA 7**

**PLANO TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**



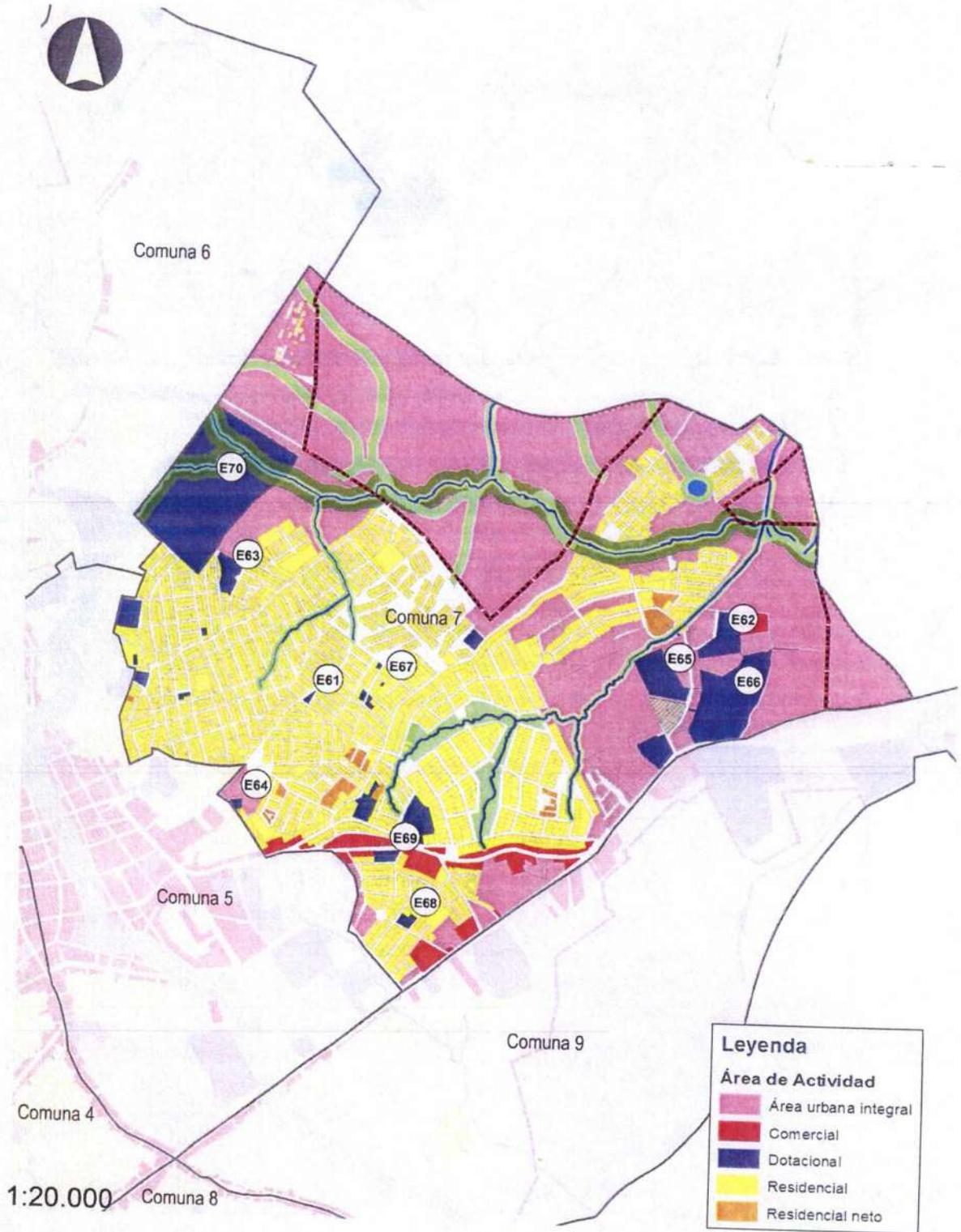
*Handwritten signature*



*Handwritten signature*

**FICHA 7**

**PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD**



*Handwritten signature*





# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

*Handwritten signature*

## FICHA 7

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
2	Consolidación moderada	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos).	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Residencial neto	Residencial : 1	Comercio y servicios: 2.1 - 2.5 Dotacional: 3.2 - 3.6.8 - 3.8.5	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
3	Consolidación alta	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos)	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116)
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
		Residencial neto	Residencial : 1	Comercio y servicios: 2.1 - 2.5 Dotacional: 3.2 - 3.6.8 - 3.8.5	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Residencial	Dotacional: todos.	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto solamente se permiten en el marco del plan parcial si son compatibles con el uso principal.
4	Mejoramiento integral	Area Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
		Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).

*Handwritten signature*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

*Handwritten signature*

## FICHA 7

## CUADRO DE USOS

5	Desarrollo Urbano	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Area Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2 - 4.3	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
6	Renovación Urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Area Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de equipamientos	Residencial mixto	Residencial : 1	Comercio y servicios: 2.1 - 2.5 Dotacional: 3.2 - 3.6.8 - 3.8.5	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Area Urbana Integral	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal.	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto solamente se permiten en el marco del plan parcial si son compatibles con el uso principal.

*Handwritten signature*



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
2	60 m <sup>2</sup>	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malta vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					
		12,01 a 20,00 metros o más	10 pisos					



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN ALTA (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Fronte mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
3	80 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malta vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		8,01 a 12,00 metros	6 pisos					
		12,01 a 15,00 metros	10 pisos					
		15,01 a 25,00 metros o más	15 pisos					



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	50 m2	4,50 a 5,99 metros	2 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasolas. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		6,00 a 8,00 metros	3 pisos					
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					
		12,01 a 18,00 metros o más	10 pisos					



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo, sin plan parcial	60 m <sup>2</sup>	4,50 a 8,00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4,50 y 5,99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6 m.) 8,01 a 10,00 metros 10,01 a 15,00 metros	3 pisos 5 pisos 10 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones. b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 6 m. c) Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m. d) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos. b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m <sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros. d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica	20% de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15)	7% del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15)	20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y expansión. (ver nota 14)
	Con plan parcial	Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial						



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales	60 m <sup>2</sup>	6,00 a 8,00 metros 8,01 a 10,00 metros 10,01 a 15,00 metros	3 pisos 6 pisos 10 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m, sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m <sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	No se exige.	No se exige.	No se exige.
	Renovación urbana mediante plan parcial	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

# FICHA 8

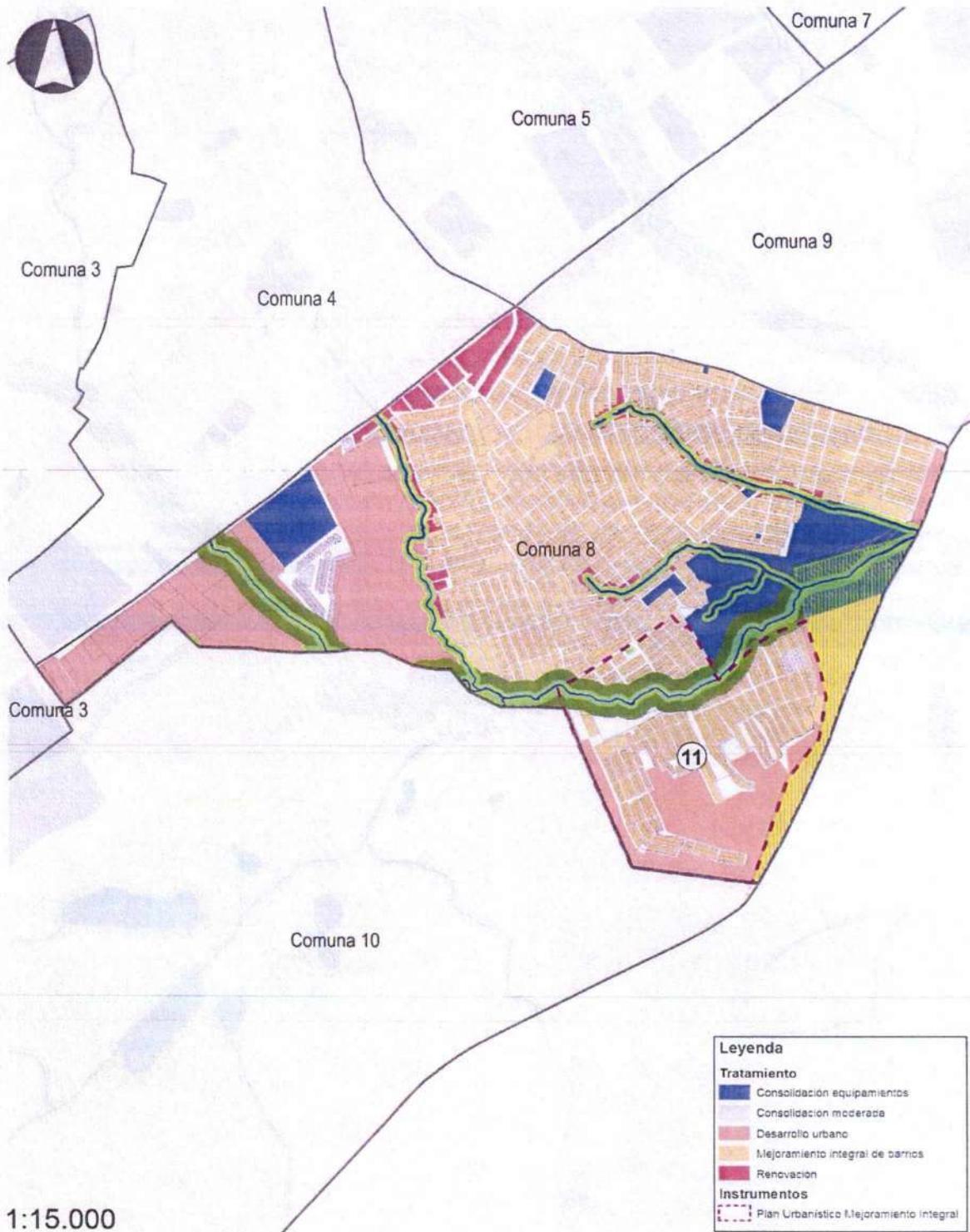




*Handwritten signature*

**FICHA 8**

**PLANO TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**



1:15.000

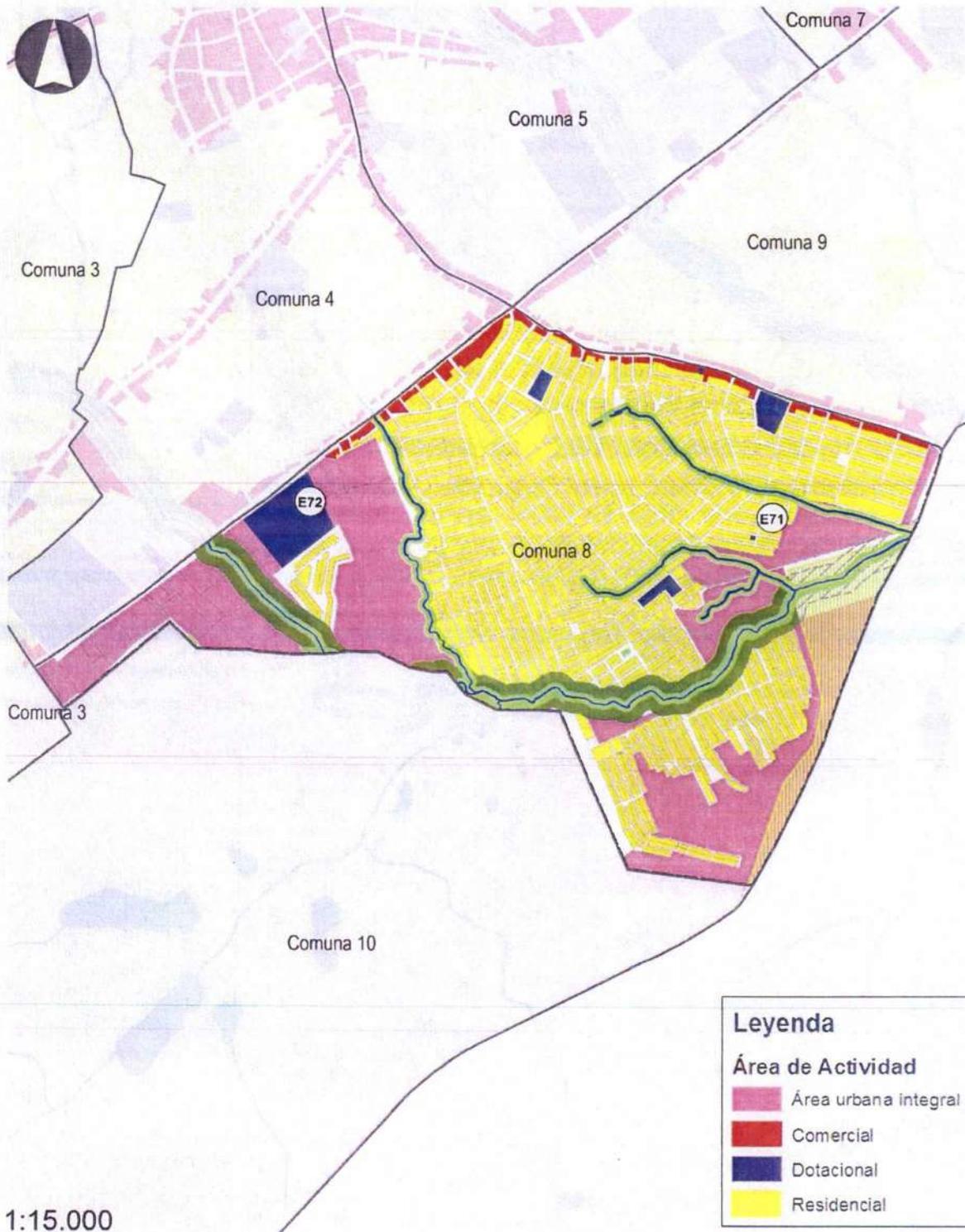
*Handwritten signature*



*[Handwritten signature]*

**FICHA 8**

**PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD**



*[Handwritten signature]*





# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 8

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
2	Consolidación moderada	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 21 - 22 - 24 Dotacional: 31 - 32 - 332 - 333 - 336 - 337 - 338 - 34 - 35 - 37 - 38.1 - 38.3 - 38.4 - 38.5 - 39 Industria: 41	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.1 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.31 - 3.34 - 3.35 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos)	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercio y servicios	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.31 - 3.33 - 3.35 - 3.36 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
4	Mejoramiento Integral	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 21 - 22 - 24 Dotacional: 31 - 32 - 332 - 333 - 336 - 337 - 338 - 34 - 35 - 37 - 38.1 - 38.3 - 38.4 - 38.5 - 39 Industria: 41	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.31 - 3.34 - 3.35 - 3.6.8 Industria: 4.2	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116)
		Comercio y servicios	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
5	Desarrollo Urbano	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 21 - 22 - 24 - 27 Dotacional: 31 - 32 - 332 - 333 - 336 - 337 - 338 - 34 - 35 - 37 - 38.1 - 38.3 - 38.4 - 38.5 - 39 Industria: 41	Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.31 - 3.34 - 3.35 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercio y servicios	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
6	Rehabilitación Urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 21 - 22 - 24 - 27 Dotacional: 31 - 32 - 332 - 333 - 336 - 337 - 338 - 34 - 35 - 37 - 38.1 - 38.3 - 38.4 - 38.5 - 39 Industria: 41	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.31 - 3.34 - 3.35 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercio y servicios	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de estacionamientos	Área Urbana Integral	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal.	Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto, únicamente si son compatibles con el uso dotacional principal, en el marco del plan parcial.



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
2	60 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasotes. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos. b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros. d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.
		8,01 a 10,00 metros	5 pisos	b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.				
		10,01 a 15,00 metros o más.	10 pisos					



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Anteojardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	60 m2	4.50 a 5.99 metros	2 pisos	a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio regional e industria 4.3, se deberá dejar un anteojardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de anteojardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasotes. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre anteojardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros. e) En lotes esquineros el retro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos. b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m2 con un lado mínimo de 3.00 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 con un lado mínimo de 3.00 metros. d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.
		6.00 a 8.00 metros	3 pisos					
		8.01 a 12.00 metros	5 pisos					
		12.01 a 18.00 metros o más.	10 pisos					

*R*

*Castro*



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo sin plan parcial.	60 m <sup>2</sup>	4,50 a 8,00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4,50 y 5,99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6,00 m.)	3 pisos	<p>a) En edificaciones existentes el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3 se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones.</p> <p>b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 6 m.</p> <p>c) Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m.</p> <p>d) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 5° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m) en el costado donde se proyecta la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>	<p>Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.</p>	<p>Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.</p>	<p>20 % de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15).</p>	<p>7 % del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15).</p>	<p>20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión, (ver nota 14).</p>
	8,01 a 10,00 metros		5 pisos												
10,01 a 15,00 metros	10 pisos														
Con plan parcial.	Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo define el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial.						



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)**



**sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales.	60 m <sup>2</sup>	6.00 a 8.00 metros 8.01 a 10.00 metros 10.01 a 15.00 metros 15.01 a 25.00 metros o más.	3 pisos 6 pisos 10 pisos 15 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m, de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquetas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m, sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m) en el costado donde se proyecta la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos. b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m <sup>2</sup> con un lado mínimo de 3.00 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> con un lado mínimo de 3.00 metros. d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	No se exige.	No se exige.	No se exige.
	Renovación urbana mediante plan parcial.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales.	

*[Handwritten signature]*



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

*[Handwritten signature]*

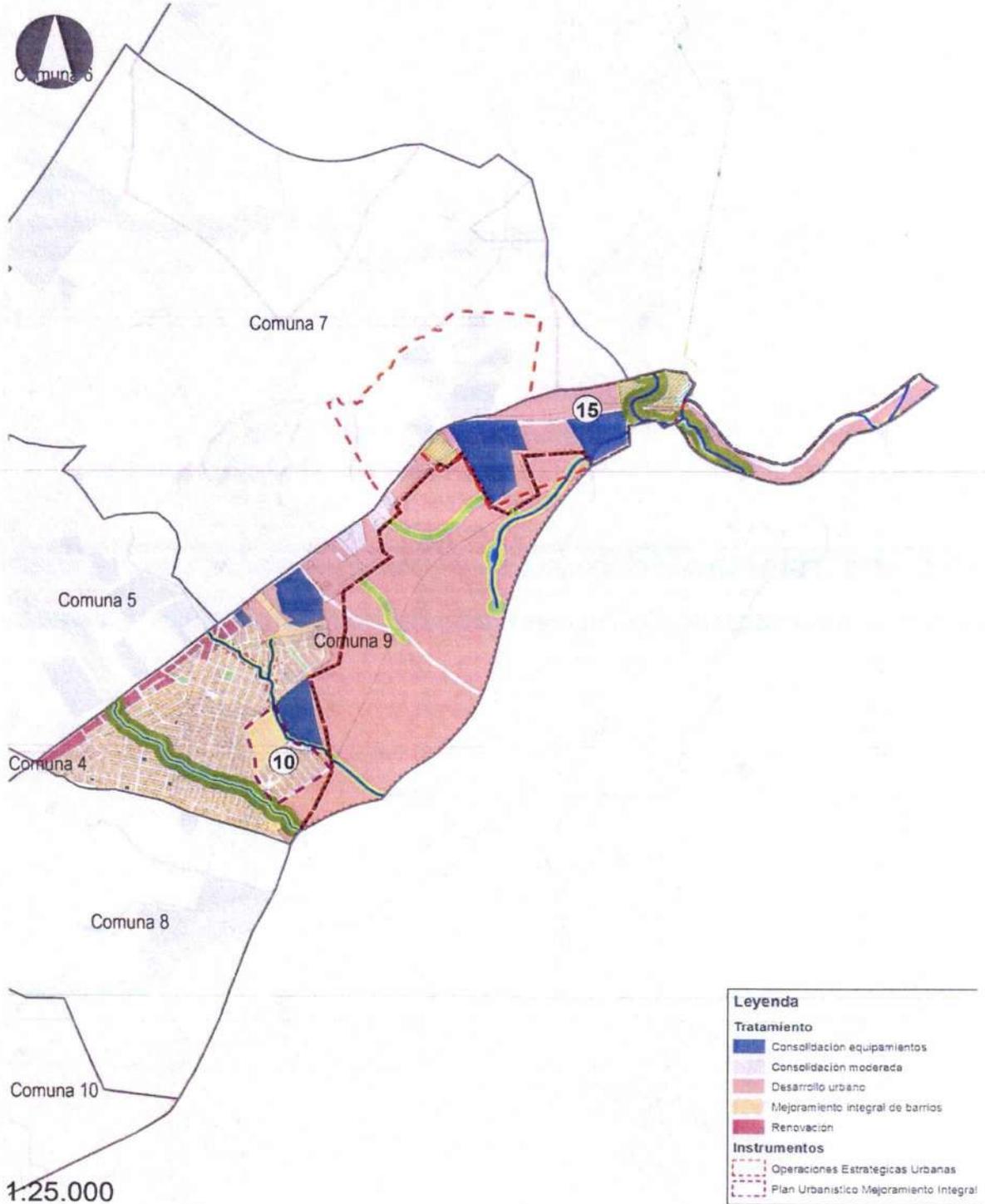
# FICHA 9

*[Handwritten signature]*



**FICHA 9**

**PLANO TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**

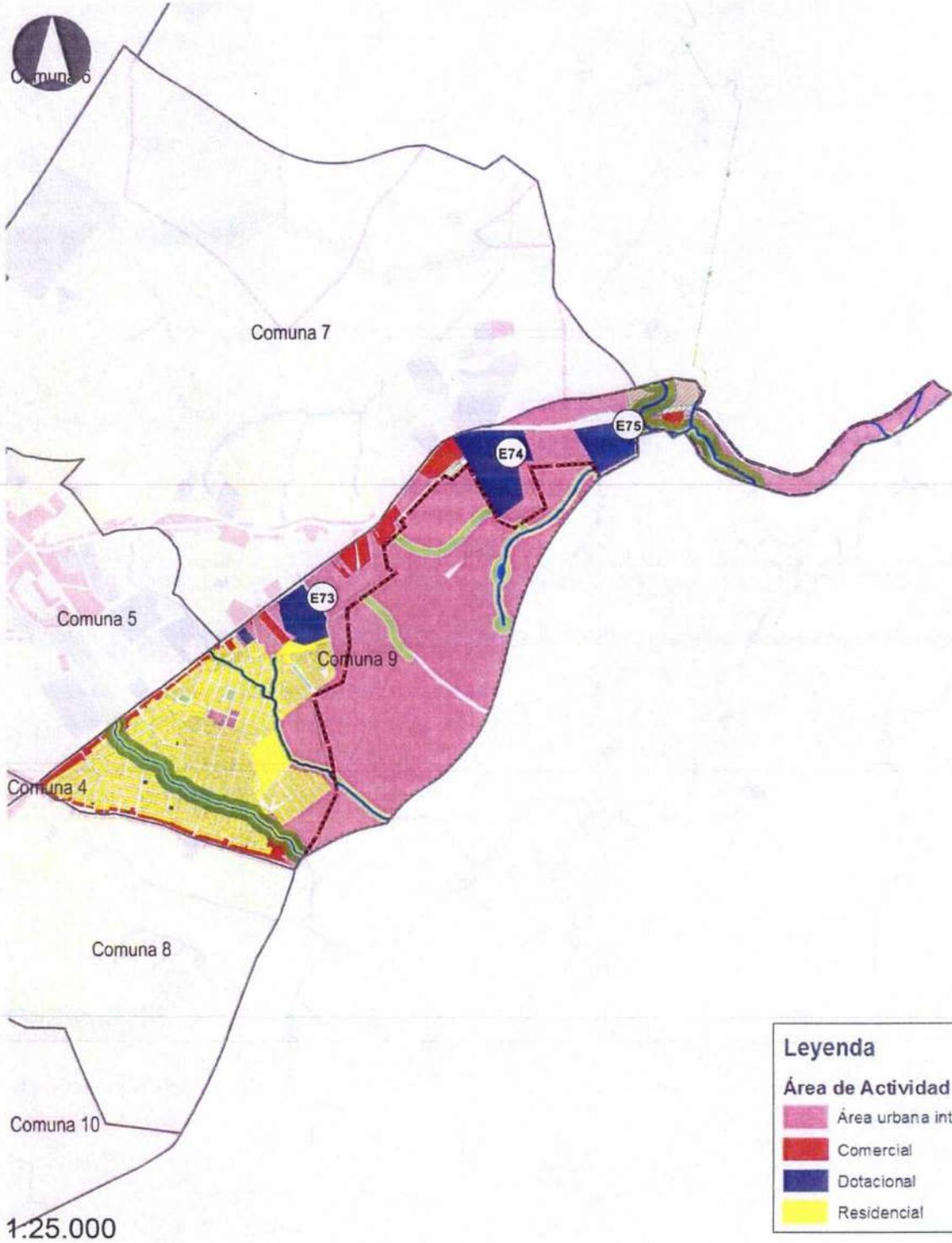




*[Handwritten signature]*

**FICHA 9**

**PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD**

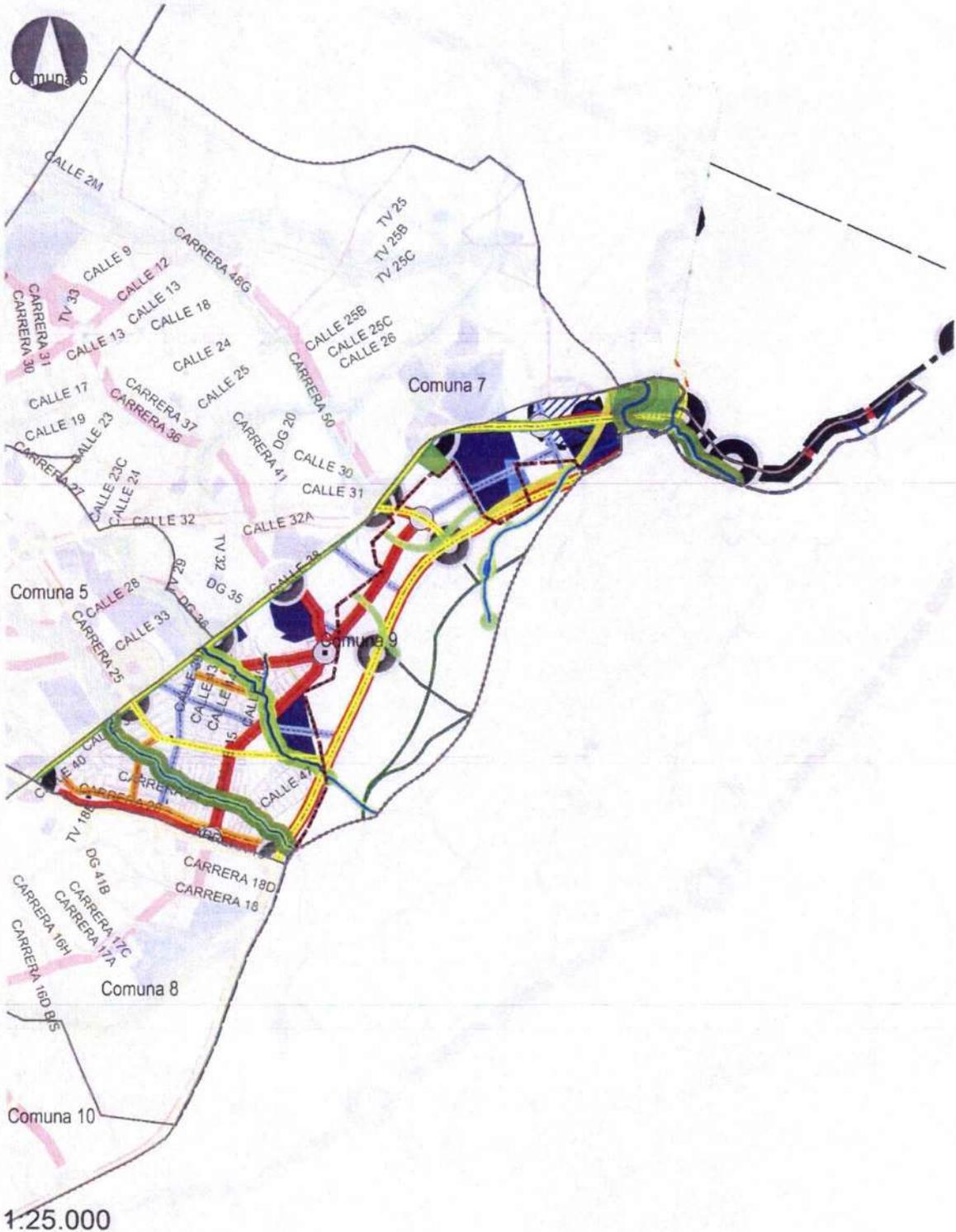


*[Handwritten signature]*



**FICHA 9**

**PLANO ESTRUCTURA URBANA**





# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

*[Handwritten signature]*

## FICHA 9

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
2	Consolidación moderada	Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
4	Mejoramiento Integral	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
5	Desarrollo Urbano	Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
6	Renovación urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de equipamientos	Dotacional Área Urbana Integral	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal.	Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto, únicamente si son compatibles con el uso dotacional principal, en el marco del plan parcial.

*[Handwritten signature]*



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
2	50 m <sup>2</sup>	6.00 a 8.00 metros	3 pisos.	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas. así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 3.00 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 3.00 metros.</p> <p>d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		8.01 a 10.00 metros	5 pisos					
		10.01 a 15.00 metros o más.	10 pisos					

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patío central o de ventilación
4	60 m <sup>2</sup>	4.50 a 5.99 metros	2 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre mailla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patío central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patío central o de ventilación mínimo de 9 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 3.00 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patío central o de ventilación con área mínima de 12 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 3.00 metros.</p> <p>d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		6.00 a 8.00 metros	3 pisos					
		8.01 a 12.00 metros	5 pisos					
		12.01 a 18.00 metros o más.	10 pisos					



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo sin plan parcial.	60 m <sup>2</sup>	4,50 a 8,00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4,50 y 5,99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6,00 m.).	3 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m, de ancho.</p> <p>d) En predios sobre mailla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m, sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retro posterior se localizará en la esquina posterior del predio manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>	Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	20 % de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15).	7 % del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15).	20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión. (ver nota 14).	
	8,01 a 10,00 metros		5 pisos												
10,01 a 15,00 metros	10 pisos														
Con plan parcial.	Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial.						



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales	60 m <sup>2</sup>	6,00 a 8,00 metros 8,01 a 10,00 metros 10,01 a 15,00 metros	3 pisos 6 pisos 10 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre mallá vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos. b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m <sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros. d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	No se exige.	No se exige.	No se exige.
	Renovación urbana mediante plan parcial.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo al mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales.	



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

*[Handwritten signature]*

# FICHA 10

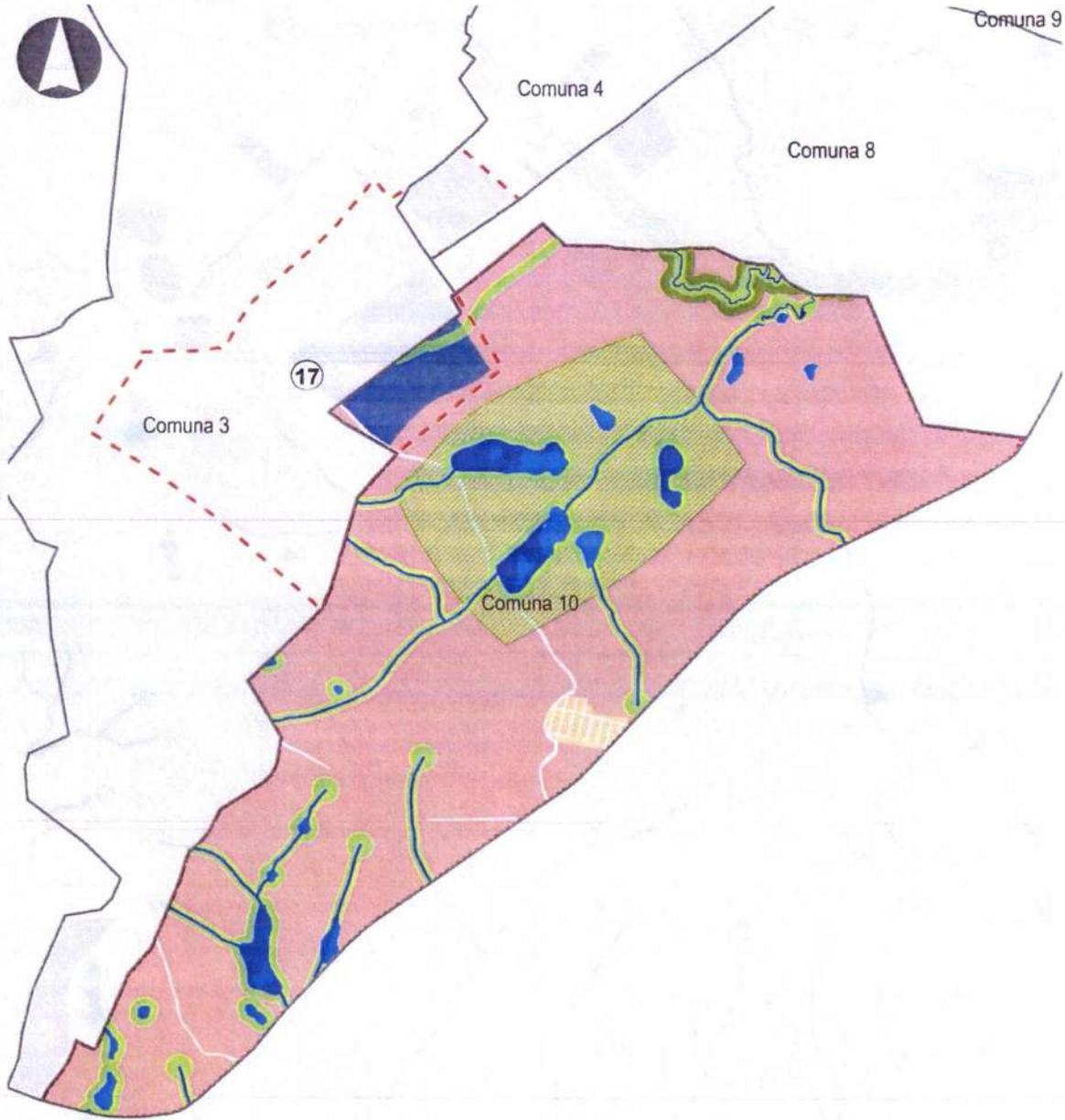
*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

**FICHA 10**

**PLANO TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**



1:20.000

Leyenda	
<b>Tratamiento</b>	
	Consolidación equipamientos
	Desarrollo urbano
	Mejoramiento integral de barrios
<b>Instrumentos</b>	
	Operaciones Estratégicas Urbanas

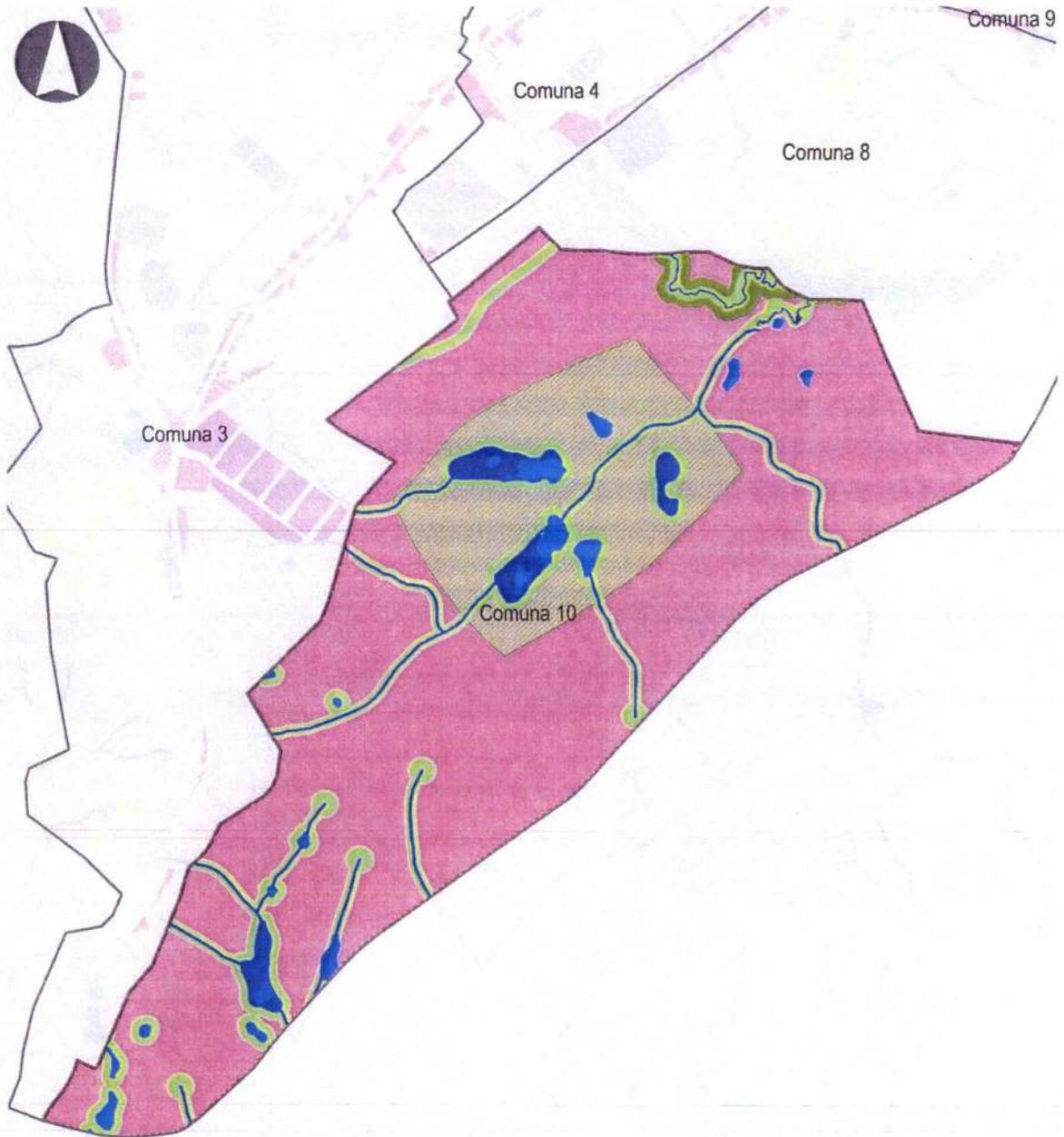
*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

**FICHA 10**

**PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD**



1:20.000

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

**FICHA 10**

**PLANO ESTRUCTURA URBANA**



1:20.000

*[Handwritten signature]*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

*Handwritten signature*

## FICHA 10

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
4	Mejoramiento Integral	Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
5	Desarrollo Urbano	Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de equipamientos	Área Urbana Integral	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal.	Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto, únicamente si son compatibles con el uso dotacional principal, en el marco del plan parcial.

*Handwritten signature*



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos Ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	60 m <sup>2</sup>	4.50 a 5.99 metros	2 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre mancha vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. Cuando la edificación no contemple antejardín, no se permite.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. No se permiten voladizos o balcones en culatas adosadas o que no cumplan con las normas de aislamiento.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 3.00 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 3.00 metros.</p> <p>d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		6.00 a 8.00 metros	3 pisos					
		8.01 a 12.00 metros	5 pisos					
		12.01 a 18.00 metros o más.	10 pisos					



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)**



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo, sin plan parcial	60 m <sup>2</sup>	4.50 a 8.00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4.50 y 5.99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6.00 m.)	3 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones.</p> <p>b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 6 m. c) Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m. d) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 3.00 metros.</p> <p>c) Para edificaciones de hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 3.00 metros.</p> <p>d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>	Máximo un IO de 0.6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	20% de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (ver nota 15).	7% del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (ver nota 15).	20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión, (ver nota 14).
	8.01 a 10.00 metros		5 pisos												
10.01 a 15.00 metros	10 pisos														
	Con plan parcial	Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0.6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial					

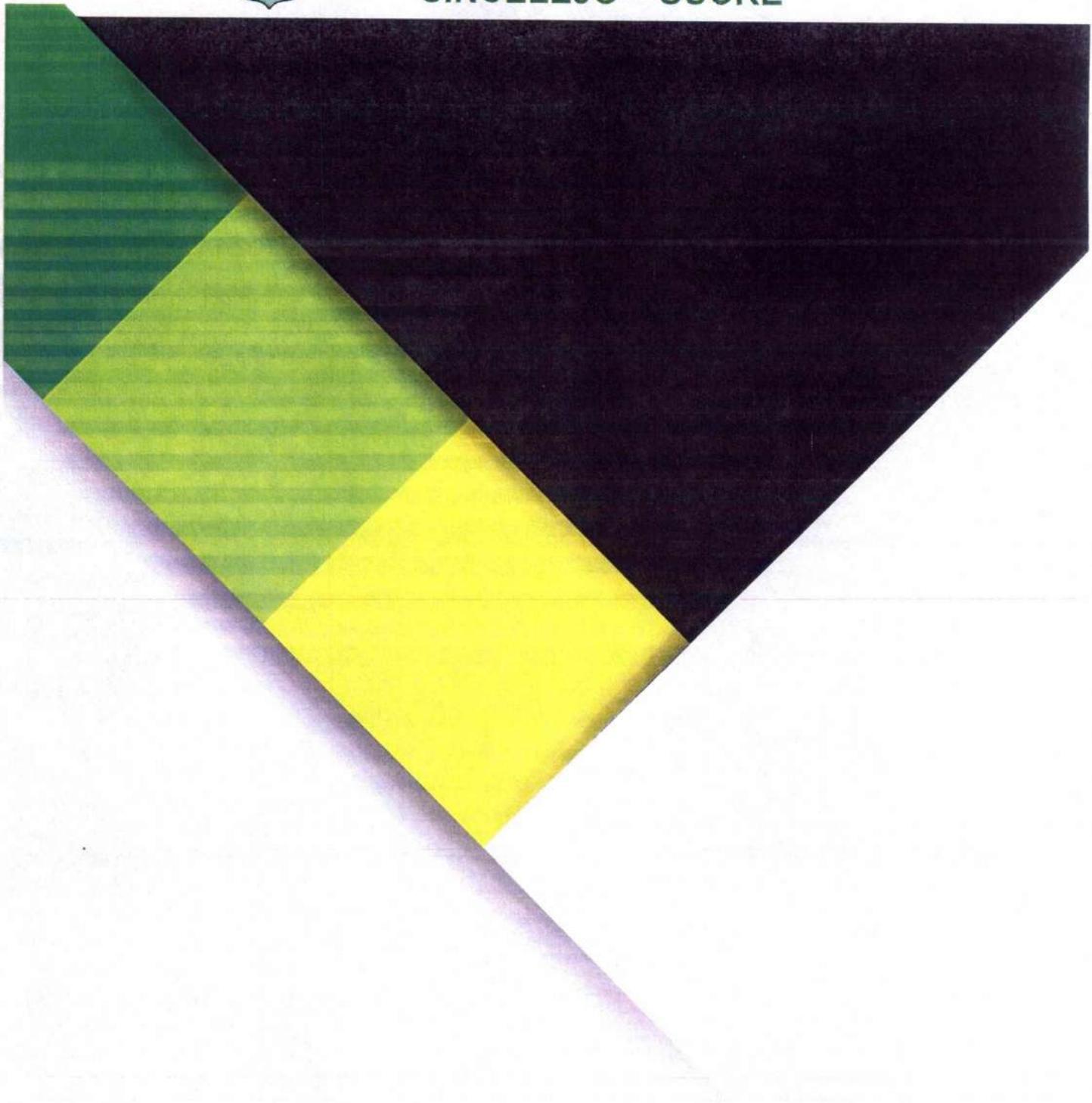
*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE

*Handwritten signature*



Alcaldía de  
SINCELEJO



Sincelejo  
Transformamos ciudad

*Handwritten signature*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

**Artículo 3.-** Modificar el artículo 82 del Acuerdo 147 de 2015, el cual quedará así:

**Artículo 82. Plan Maestro de Equipamientos.** *La Administración Municipal deberá elaborar y adoptar por Decreto, en un término máximo de 24 meses contados a partir de la adopción del presente Plan, el Plan Maestro, totalmente articulado a las determinaciones y el 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. Asignación de las escalas a la clasificación de servicios de equipamientos de acuerdo con las definiciones de los artículos 79 y 80, así como precisión de los equipamientos y escalas que requieren de la elaboración de un PUCE en los términos del artículo 107 del presente Acuerdo 147 de 2015.*
- 3. Definición de las condiciones mínimas a cumplir de los equipamientos por tipo de servicio, escalas y exigencias técnicas que requiera su funcionamiento*
- 4. 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.*
- 5. Definición de proyectos públicos a partir de las necesidades de servicio en áreas deficitarias, de poblaciones vulnerables y/o de desarrollo de áreas estratégicas*
- 6. 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 mts<sup>2</sup>., y el predio 01-002-0468-002 del municipio de Sincelejo (Fundación niño de la calle) con un área de 25300 mts<sup>2</sup>. 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 4.-** Adicionar el artículo 110A al Acuerdo 147 de 2015, el cual quedará así:

**"Artículo 110A. Subdivisión espacial como resultado del proceso de urbanización.** *En los procesos de urbanización que se adelanten en tratamiento de desarrollo, ya sea por plan parcial o mediante licencia de urbanismo, así como en los que sean fruto de planes parciales de renovación urbana, se podrán generar supermanzanas que podrán constituirse en manzanas las cuales podrán subdividirse en a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

*[Handwritten signature]*

- a. El área máxima de una manzana o supermanzana no podrá superar las dos (2) hectáreas.
- b. Cada manzana o supermanzana deberá quedar conformada por vías vehiculares al menos en tres costados, y se deberá dar continuidad a las vías de los barrios vecinos, para evitar la ruptura de la circulación vehicular, peatonal y de bicicletas; en todo caso una manzana que resulte de subdivisiones de supermanzanas también deberá cumplir con lo señalado en este artículo integralmente.
- c. Se deberán atender los principios contenidos en el numeral 3º de la segunda sección del artículo 112 del presente Acuerdo.

1. Sistema de loteo individual: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas, vinculadas directamente al espacio público y deslindadas de las propiedades vecinas. En este sistema de loteo pueden desarrollarse unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar o edificaciones de otros usos. Sus dimensiones mínimas son:

Tipo de vivienda	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote
Vivienda Unifamiliar o Bifamiliar	60 m <sup>2</sup>	6,00 m. excepto en el tratamiento de mejoramiento integral en el cual el frente mínimo es de 4,50 m.
Vivienda Multifamiliar	200 m <sup>2</sup>	10,00 m.

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

**Artículo 5.-** Modificar el numeral 3º del artículo 107 del Acuerdo 147 de 2015, el cual quedará así:

"3. Consolidación urbanística para equipamientos existentes

Está dirigida a garantizar el mejoramiento de las condiciones urbanísticas y funcionales asociadas a los equipamientos existentes en

*[Handwritten signature]*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

la ciudad o que hayan sido marcados en este tratamiento por el presente Plan de Ordenamiento Territorial. 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 de escala urbana o regional, deberán presentar ante la Secretaría de Planeación Municipal un Plan Urbanístico para la Consolidación de Equipamientos (PUCE), que deberá cumplir con los siguientes requerimientos y parámetros normativos:

1. Presentar la existencia o el reconocimiento de la edificación dotacional existente.
2. Presentar un diagnóstico general del ámbito del PUCE y su entorno, en cuanto a los sistemas generales (vial y de transporte, espacio público, equipamientos y servicios públicos), norma urbanística y relación con los objetivos y estrategias del POT.
3. 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. El Proyecto Urbanístico deberá contener al menos:
  - a. La identificación y localización de los predios objeto del PUCE.
  - b. El Plan de ocupación de los predios que hacen parte del proyecto y el programa general de áreas y usos permitidos y complementarios, precisando áreas administrativas, públicas y áreas que generan demanda de estacionamientos.
  - c. La volumetría -alturas, retrocesos, aislamientos-, las áreas libres privadas, precisando las áreas privadas afectas al uso público, y las áreas a ceder al municipio congruente con el cuadro general de áreas y la planimetría.
  - d. La propuesta de manejo del espacio público y de las áreas privadas afectas al uso público, indicando las medidas de mitigación de impactos en el espacio público por flujo peatonal.
  - e. El plano general urbanístico con el plan de ocupación indicativo, deslinde y dimensionamiento de áreas públicas y privadas, accesos, localización indicativa de áreas libres



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

privadas afectas al uso público, tales como áreas de mitigación de espacio público, antejardines y otras áreas privadas libres.

- f. El Cuadro indicativo de áreas.
4. Presentar un Estudio de mitigación de impactos que deberá contener como mínimo:
- La accesibilidad al proyecto, indicando la red vehicular, de bicicleta y peatonal existente y propuesta, los puntos de ingreso y salida para los diferentes modos, así como la proyección de flujos y demandas de cada modo y para cada uso del proyecto, horas pico, medidas de mitigación de impacto en el tráfico como señalización, adecuación de infraestructura, entre otras.
  - La provisión de estacionamientos, indicando cantidad de cupos privados y de visitantes, los accesos y la relación con las demandas proyectadas.
5. 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.
6. Garantizar la conexión con ciclo rutas y la dotación de ciclo parqueaderos con capacidad de responder a los flujos generados por los usos dotacionales del equipamiento.
7. 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.

**Parágrafo 1.** El Plan Urbanístico para la Consolidación de Equipamientos (PUCE) deberá ser presentado igualmente para la implantación de equipamientos nuevos de escala urbana o regional.

**Parágrafo 2.** La Administración Municipal reglamentará el procedimiento para la presentación, revisión y aprobación del Estudio de mitigación de impactos señalado en el numeral 4º del presente artículo”.

**Artículo 6.-** Derogar el sistema de loteo individual contenido en el artículo 121 del Acuerdo 147 de 2015. En consecuencia, el artículo 121 quedará así:



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

*Handwritten mark*

**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.

**Artículo 7.-** Adicionar el artículo 142 A al Acuerdo 147 de 2015 el cual quedará así:

"La Administración Municipal reglamentará mediante Decreto las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial en los aspectos que sean necesarios para su adecuada aplicación, en especial:

1. Implementación de instrumentos de planeamiento, gestión y financiación contenidos en la Ley 388 de 1997 y Ley 9 de 1989.
2. Reglamentación de procedimientos y protocolos específicos para el trámite de instrumentos de planeamiento propios de este Plan

*Handwritten mark*



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

*[Handwritten signature]*

de Ordenamiento Territorial con los parámetros que establece la normatividad nacional, en especial el Decreto-Ley 019 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015 y normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

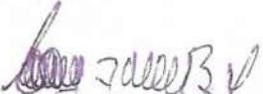
3. Reglamentación de procedimientos y protocolos específicos para el traslado o cierre de actividades incompatibles en suelo urbano”.

**Artículo 8.-** Adicionar el artículo 141A al Acuerdo 147 de 2015, el cual quedará así:

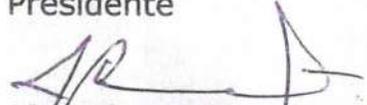
**"Instrumentos para la financiación del desarrollo territorial.** La Administración Municipal podrá reglamentar todas las posibles fuentes de financiación relacionadas con el desarrollo territorial, que permitan su concreción, incluidos los instrumentos de financiación del desarrollo urbano, en especial: derechos de construcción y desarrollo y derechos adicionales de construcción y desarrollo, participación comunitaria en la financiación de obras, compensación de obligaciones, recursos provenientes del aprovechamiento económico del espacio público, mecanismos de pignoración incluidos los recursos provenientes del impuesto predial de nuevos desarrollos, entre otros.

**Artículo 9.-** Vigencia y Derogatorias. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación, modifica en lo pertinente el Acuerdo 147 de 2015 y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

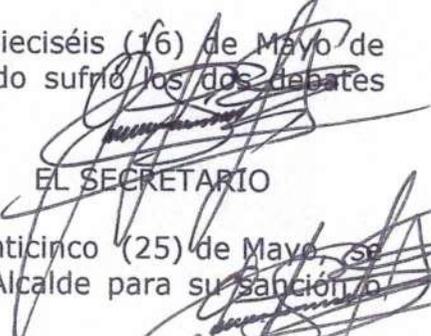
DADO EN LOS SALONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SINCELEJO A LOS DICISEIS (16) DÍAS DEL MES DE MAYO DE 2017.

  
MANUEL BARRIOS GIL  
Presidente

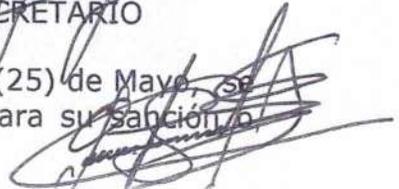
  
SEBASTIAN VERGARA GUZMAN  
Primer Vicepresidente

  
JORGE ALEXANDER CENTANARO TOBÓN  
Segundo Vicepresidente

SECRETARIA HONORABLE CONCEJO, Sincelejo dieciséis (16) de Mayo de 2017. Se deja constancia que el presente Acuerdo sufrió los dos debates reglamentarios en sesiones diferentes.

  
EL SECRETARIO

SECRETARIA HONORABLE CONCEJO, Sincelejo veinticinco (25) de Mayo de 2017. Se envió el presente acuerdo al despacho del señor Alcalde para su sanción o censura.

  
EL SECRETARIO

*[Handwritten mark]*



Alcaldía de  
SINCELEJO



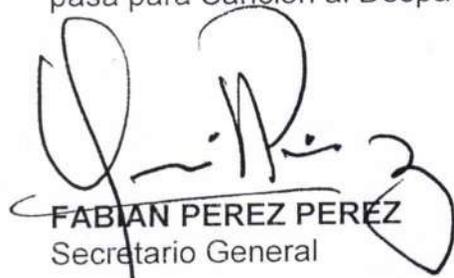
**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

*Handwritten signature*

**ACUERDO N° 177 DE 2017  
(MAYO 16 de 2017)**

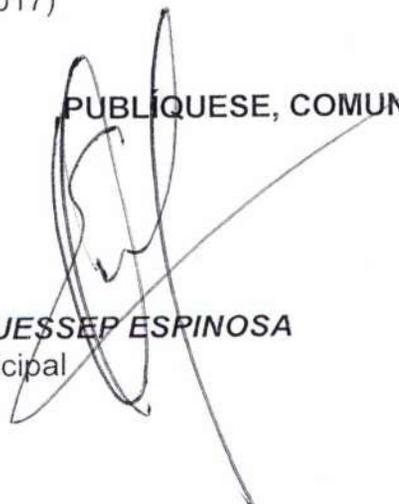
**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE LAS  
NORMAS URBANISTICAS DEL ACUERDO 147 DE 2015 – PLAN DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL”**

**ALCALDÍA DE SINCELEJO – SECRETARÍA GENERAL**, Sincelejo, el Treinta uno  
(31) del mes de Mayo de Dos Mil Diecisiete (2017), fue recibido el presente Acuerdo  
pasa para Sanción al Despacho del Alcalde.

  
**FABIAN PEREZ PEREZ**  
Secretario General

**DESPACHO ALCALDE**, Sincelejo, Treinta uno (31) del mes de Mayo de Dos Mil  
Diecisiete (2017)

**PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**JACOBO QUESSEP ESPINOSA**  
Alcalde Municipal

Carrera 17 N° 22 – 42 Edificio Los Andes 7° Piso - Oficina 704

**Conmutador:** 2745921 – 2745922 – 2745923 – 2745924 – 2745930 – 2745933 – 2748208 – 2748209

**Email:** [secretariageneral@sincelejo.gov.co](mailto:secretariageneral@sincelejo.gov.co) - <http://www.sincelejo-sucre.gov.co>



CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE



Alcaldía de  
SINCELEJO



Sincelejo  
Transformamos ciudad

# FICHAS NORMATIVAS





# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## ÍNDICE

GLOSARIO.....	2
NOTAS SOBRE EDIFICABILIDAD.....	5
DEFINICIONES ÁREAS DE ACTIVIDAD Y DEFINICIONES DE USOS .....	9
NOTAS PARA USOS DEL SUELO.....	10
NOTAS PARA EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS.....	11
FICHAS NORMATIVAS.....	17
FICHA NORMATIVA 1.....	18
FICHA NORMATIVA 2.....	29
FICHA NORMATIVA 3.....	40
FICHA NORMATIVA 4.....	50
FICHA NORMATIVA 5.....	60
FICHA NORMATIVA 6.....	72
FICHA NORMATIVA 7.....	81
FICHA NORMATIVA 8.....	92
FICHA NORMATIVA 9.....	101
FICHA NORMATIVA 10.....	110



## GLOSARIO

**Aislamiento lateral:** Elemento volumétrico entre predios vecinos que colindan lateralmente para iluminar y ventilar, tanto los espacios internos de las edificaciones como los espacios libres, públicos o privados, del entorno. Corresponde a la distancia horizontal, comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

**Aislamiento posterior:** Elemento volumétrico de cada edificación que en conjunto con otras conforma un patio interior en las manzanas. Corresponde a la distancia horizontal, comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

**Altura máxima:** Es el número de pisos máximos permitidos, tomado por el frente del predio, partiendo del nivel del andén, mantenido en forma constante sobre el nivel del terreno.

**Área de actividad:** Destinación asignada a zonas del suelo urbano para la asignación de usos en función de la estructura urbana propuesta por el modelo territorial de la ciudad.

**Área mínima de lote:** Lotes demarcados resultado de un análisis espacial, que conforman una manzana, con el fin de ser aplicadas las respectivas normas urbanísticas según los rangos de áreas.

**Antejardín:** Área libre de propiedad privada, perteneciente al espacio público, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, en la cual no se admite ningún tipo de edificación.

**Balcones:** Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por barandas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

**Cerramientos:** Serie de elementos que se utilizan para delimitar un lote.

**Edificabilidad:** Potencial constructivo de un predio, en función de la correcta aplicación de los índices de construcción y ocupación, establecidos por la norma urbanística vigente.

**Englobe:** Es el acto por medio del cual se unen material y jurídicamente dos o más predios colindantes y de un mismo propietario. En el evento de tratarse de titulares diferentes, respecto de tales predios colindantes con ocasión del englobe, aquellos quedarán bajo el régimen de comunidad.

**Equipamientos:** Espacio o edificio destinado a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad.

**Cesiones:** Son espacios entregados de manera gratuita destinados a la conformación de los sistemas de espacio público, equipamientos y vías, según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.



## GLOSARIO

**Cubiertas:** Estructuras de cierre superior, que sirven como cerramientos exteriores, y ofrecen protección al predio o edificio contra agentes climáticos y otros factores.

**Crujía Frontal:** Cada una de las divisiones principales, desde el punto de vista constructivo, definidas por las estructuras frontales, de la planta de un edificio.

**Crujía superior:** Cada una de las divisiones principales, desde el punto de vista constructivo, definidas por las estructuras superiores, de la planta de un edificio.

**Frente mínimo de lote:** Longitud de la construcción mínima permitida desde su línea de demarcación y entre los linderos laterales del lote. Así mismo, es la menor dimensión que presenta un predio, anterior a cualquier tipo de englobe, sobre cualquiera de las vías o espacio público que lo delimitan.

**Índice de construcción:** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

**Índice de ocupación:** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

**Lindero:** Es la línea común que define legalmente el límite posterior o lateral entre dos o más lotes, o el límite frontal entre un lote y una zona de uso público y comunal.

**Manzana:** Superficie de suelo edificado o sin edificar, delimitado por vías públicas o espacio público en todos sus lados externos.

**Patio Central o de ventilación:** Espacio sin cubrir de una edificación, delimitado por sus fachadas internas o muros medianeros, que garantiza iluminación y ventilación natural a los espacios habitables de una o varias unidades de cualquier uso.

**Paramento:** Plano vertical que delimita la fachada de una edificación, sobre un área pública o privada. Predio: Inmueble deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público o comunal, el cual debe estar debidamente alindado e identificado con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria y su cédula catastral.

**Predios urbanizables no urbanizados:** Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aún cuando contaron con licencia de urbanización no ejecutaron lo aprobado en la misma.



## GLOSARIO

**Propiedad:** Concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de un bien. Los derechos privados de propiedad le otorgan al propietario un derecho o derechos específicos sobre lo que posee.

**Propiedad horizontal:** Forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

**Retroceso:** Son los espacios no construibles, de propiedad privada, que limitan contra espacio público (parques, zonas verdes, vías o espacios peatonales) y que mantienen una paramentación similar a la exigida al antejardín o al aislamiento posterior, según lo definido en la norma.

**Sector normativo:** Es el conjunto de predios y/o manzanas que tienen la misma vocación de uso y una misma política para su aprovechamiento, de tal forma, que las normas se precisan de manera específica y única mediante las fichas normativas por comuna.

**Subdivisión predial:** División material de uno o varios predios en suelo urbano, rural o expansión urbana, de conformidad por lo dispuesto en la normativa nacional y/o distrital.

**Voladizo:** Elemento volumétrico de la fachada de una edificación que sobresale del paramento de construcción en pisos diferentes del primero y se proyecta sobre el espacio público, antejardín o vía con la dimensión prevista en la norma urbanística.



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NOTAS SOBRE EDIFICABILIDAD

- 1.** Las normas específicas de edificabilidad, volumetría y usos para inmuebles de conservación, los localizados el Centro Histórico y en Conjunto de Bienes de Interés Cultural, podrán ser precisadas por el Plan Especial de Manejo y Protección según los resultados que ese instrumento arroje. El potencial de transferencia podrá ser definido en el marco de estudios específicos como el PEMP, donde se determine el potencial edificatorio, áreas objeto y áreas receptoras en el marco de los instrumentos específicos aplicables en la zona de conservación.
- 2.** En predios esquineros o con varios frentes, para la aplicación de la norma volumétrica, se toma como frente el lindero más favorable para la aplicación de la norma.
- 3.** Altura para el cálculo de aislamientos laterales y entre edificaciones: Para efectos de la aplicación de la norma de aislamientos laterales, la altura máxima de piso se contabilizará en 3,50 metros para usos diferentes al residencial y 3 metros para uso residencial entre placas medidos entre sus afinados superiores, o entre placa y cubierta inclinada. Los niveles que superen esta altura se contabilizarán como piso. La altura libre entre placas será como mínimo de 2,50 metros. Los pisos por encima del nivel 0 del predio que se destinen a parqueaderos, contarán dentro de la altura máxima permitida, para efectos de la norma volumétrica que acá se señala. Cuando en una edificación bajo el régimen de propiedad horizontal se destine el primer piso a equipamiento comunal privado, este piso no se contará para efectos del cumplimiento de la norma de altura máxima, aunque deberá cumplir con el resto de normas sobre aislamientos, patios y antejardines.
- 4.** Altura en tratamiento de conservación: Los inmuebles de conservación según el artículo 33 del acuerdo 147 de 2015 y los que catalogue el PEMP deberán conservar la altura original de la edificación. Para edificaciones nuevas, la altura máxima será igual a la de la edificación patrimonial más alta de las localizadas en el mismo costado de la manzana.
- 5.** Sótanos: Solo se podrán plantear sótanos desde una distancia de 1,50 metros contabilizados a partir de la línea de demarcación del predio. La altura máxima será de 1,00 metros sobre el nivel de la tierra.
- 6.** Semisótanos: No se permiten semisótanos.
- 7.** Rampas: Las rampas de acceso a los primeros pisos y los sótanos de las edificaciones deberán iniciarse a partir de 1,5 metros de la línea de paramento del predio (en ningún caso podrán ocupar espacio público, andenes o vías) y tendrán la inclinación máxima establecida por la norma técnica. Las normas específicas para accesos a estacionamientos están consignadas en el artículo 113 del presente Acuerdo.
- 8.** En las edificaciones de vivienda multifamiliar, en proyectos de comercio y servicios, industria o dotacionales que cuenten con cinco (5) o más unidades inmobiliarias y que compartan áreas comunes en el mismo lote, deberán prever áreas comunales privadas en las proporciones que reglamente la Administración Municipal.



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NOTAS SOBRE EDIFICABILIDAD

**9.** Cerramientos definitivos: Sin perjuicio de lo que se establezca en los estudios de mitigación de impactos y planes maestros de equipamientos y espacio público, se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, de hasta 1.50 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.50 metros desde el nivel de andén. Los cerramientos deberán conservar la línea del andén. En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida del nivel de adosamiento. Deben conservar el nivel de andén. Los predios que no hayan adelantado el proceso de urbanismo o construcción, podrán efectuar un cerramiento definitivo siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una curaduría urbana.

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

**11.** Cerramientos en conservación: Deberán conservar la tipología, material y valores patrimoniales originales del inmueble.

**12.** Empates con inmuebles de conservación: Los predios que colinden con inmuebles de conservación, deberán conservar el paramento marcado por esa edificación, para el antejardín, el voladizo y balcón. Si la tipología del inmueble de conservación es aislada, el inmueble colindante debe mantener como mínimo el aislamiento lateral del inmueble de conservación. Si la tipología es continua, el inmueble colindante se deberá adosar hasta la altura de la crujía frontal del inmueble de conservación, y en los pisos superiores deberá cumplir con las normas generales de retrocesos del sector normativo. En todo caso, las normas de empates podrán ser precisadas por el PEMP.

**13.** Porcentaje de suelo para VIP en tratamiento de desarrollo: En concordancia con el Decreto nacional 1077 de 2015, en las actuaciones de urbanización de predios en tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión, ya sea que requieran de plan parcial o se desarrollen directamente mediante licencia de urbanización, se deberá destinar como mínimo el 20% de suelo del área útil residencial del respectivo plan parcial o proyecto urbanístico para VIP. Esta obligación será exigible a todos los predios en este tratamiento, salvo que se trate de suelos que se destinen a usos industriales o dotacionales según se defina en la respectiva licencia o plan parcial. Las alternativas para cumplir con la obligación de suelo para VIP, de acuerdo a la reglamentación específica que adopte el Municipio, podrán ser: -En el mismo proyecto -Traslado a otro proyecto de la misma empresa promotora del proyecto -Traslado o compensación en proyectos adelantados por la administración municipal -Mediante pago compensatorio en dinero. La compensación o traslado podrá ser de hasta el 100% de la obligación.



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NOTAS SOBRE EDIFICABILIDAD

**14.** Cumplimiento de las cargas urbanísticas mediante cesión de suelo para parques y equipamientos en tratamiento de desarrollo: En las actuaciones de urbanización de predios en tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión, ya sea que requieran de plan parcial o se desarrollen directamente mediante licencia de urbanización, se deberá destinar como mínimo el 20% del área neta urbanizable para parques (incluye cesión de suelo y construcción) y el 7% del área neta urbanizable para equipamientos (incluye cesión de suelo). En planes parciales se podrá aumentar la cesión para parques y equipamientos de conformidad con el sistema de reparto y la reglamentación que se expida. La obligación de cesiones podrá cumplirse en el mismo proyecto, mediante el traslado a zonas deficitarias de la ciudad, traslado a la misma ficha normativa o mediante pago compensatorio en dinero de acuerdo con la reglamentación específica que adopte el Municipio, cuando no sea posible generar la cesión en el mismo proyecto, cuando se requiera en razón de la ejecución de proyectos de interés para el municipio, o cuando el área de los globos de cesión no logre cumplir el mínimo que acá se establece. Características de las cesiones para parques y equipamientos: Complementar configuración geométrica y localización. Al menos el 50% de la exigencia de cesiones para parques deberá localizarse en un solo globo de terreno. El área mínima que deberá tener individualmente cada globo de cesión para parques deberá ser de 500 m<sup>2</sup> y para equipamientos deberá ser de 200 m<sup>2</sup>. Las áreas por debajo de este tamaño podrán cederse al municipio pero no se considerarán para el cumplimiento de las cesiones públicas obligatorias. No se podrá trasladar o compensar más del 50% de las cesiones, en el marco de la reglamentación que se expida.

**15.** De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 147 de 2015, deben adelantar el Proceso de Desarrollo por Urbanización, como requisito para iniciar obras de construcción, todos los inmuebles urbanizables no urbanizados, independientemente del tratamiento o área de actividad asignada, previo concepto y precisión cartográfica de la SPM, en cuyo caso deberán atender la norma aplicable a este tratamiento. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 147 de 2015, todos los loteos que no correspondan a procesos formales de urbanización que hagan parte del tratamiento de desarrollo, deberán adelantar procesos de urbanización o legalización según le sea aplicable, luego de lo cual se realizará la correspondiente precisión cartográfica por la SPM. Los predios de área neta inferior a 2.500 m<sup>2</sup> que se encuentren dentro de sectores normativos a los que se les haya asignado el tratamiento de desarrollo que no hayan realizado procesos de urbanización, podrán ser beneficiarios de licencia urbanística sin que les sea exigible la cesión de suelo para parques y equipamientos, así como tampoco la obligación de destinación de suelo para VIP. No se podrá autorizar licencia de urbanismo alguna con fundamento en las notas precedentes, sin obtener concepto previo y por escrito por parte de la SPM, el cual será remitido a la Curaduría Urbana.

**16.** Porcentaje de suelo para VIS en tratamiento de renovación mediante plan parcial: En concordancia con las disposiciones del Decreto nacional 1077 de 2015, en los planes parciales en tratamiento de renovación en el municipio de Sincelejo se deberá destinar como mínimo el 15% de suelo útil residencial del respectivo plan parcial para Vivienda de Interés Social, en las condiciones establecidas en dicho decreto y en la Ley 1753 de 2015. La Administración Municipal reglamentará los mecanismos para cumplir con la obligación de suelo para VIS en planes parciales de renovación.





# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NOTAS SOBRE EDIFICABILIDAD

- 17.** Los sectores normativos de consolidación de equipamientos se rigen por la norma establecida en los artículos 82, 83 y 107 del presente Acuerdo y por la reglamentación específica que adopte el Plan Maestro de Equipamientos.
- 18.** Las intervenciones en Bienes de Interés Cultural deberán atender las disposiciones de la Ley de Cultura y sus normas reglamentarias, así como la norma que defina el correspondiente Plan Especial de Manejo y Protección.
- 19.** Condiciones de habitabilidad para vivienda: El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m<sup>2</sup>. Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente por las fachadas o patios, nunca por las culatas; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, se deberán desarrollar medidas de ventilación mecánica e iluminación artificial adecuadas.
- 20.** Los pisos por encima del nivel 0 (cero) que se destinen a parqueaderos, cuentan dentro de la altura.
- 21.** Obligaciones generales del urbanizador: En proyectos de desarrollo o renovación que involucren la obtención de licencias de urbanización, o que siendo licencias de construcción involucren intervenciones sobre espacio público, el urbanizador o constructor responsable deberá asegurar el diseño, construcción y dotación de las cesiones públicas para parques; la adecuación y empedrado de las cesiones públicas para equipamientos; el diseño, construcción y señalización de todas las vías locales incluidas en el correspondiente desarrollo urbanístico; construir las redes locales de servicios públicos de conformidad con los lineamientos de las empresas de servicios públicos, y las demás que le correspondan de conformidad con la norma del presente POT y la normatividad nacional, en particular el decreto 1077 de 2015.
- 22.** En la zona de aislamiento posterior de construcciones multifamiliares de uso residencial, se permitirá la colocación de cubierta en materiales livianos que sirvan de protección para los vehículos que se estacionen en esta área, garantizando que los desagües siempre se solucionen al interior del mismo predio.
- 23.** En mejoramiento integral las culatas deben ser ciegas. En caso de colocarse ventanas, estas deben ubicarse en el lado que presente el aislamiento. Las ventanas sobre el muro de cierre lateral se ubicarán con un sillar de mínimo 1.7mts. Las ventanas bajas deberán evitar vista directa sobre predios vecinos, mediante buitrón o aislamiento reglamentario.



## DEFINICIONES DE ÁREAS DE ACTIVIDAD

- Residencial:** Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
- Comercial:** La que designa un suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escalas, así como servicios a empresas y personas.
- Dotacional:** Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado.
- Área Urbana Integral:** Es la que señala un determinado suelo urbano y/o de expansión para proyectos urbanísticos que combinen armónicamente zonas de vivienda, zonas de comercio y servicios, zonas de industria y zonas dotacionales, en concordancia con la estrategia de ordenamiento territorial prevista para las diferentes zonas y centralidades.

## DEFINICIONES DE USOS

- Uso Permitido:** Incluye el uso principal o predominante dado por la vocación del sector y el uso compatible, que puede convivir con el principal y concuerda con la condición urbanística del sector. Puede funcionar en la misma edificación o en edificaciones diferentes al uso principal.
- Uso condicionado:** Es el uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes. De acuerdo con las notas de la ficha, pueden requerir conceptos o estudios previos.
- Uso de alto impacto:** Actividad que presentan una gran magnitud sobre la estructura urbana, que por sus procedimientos y el manejo de sus productos generan alto impacto ambiental, a la salud pública y a la movilidad, por lo cual sólo pueden ser localizados en sectores adecuados y bajo las condiciones específicas del artículo 116.



## NOTAS PARA USOS DEL SUELO

**1.** Usos en planes parciales de desarrollo:

Se permiten todos los usos. La administración municipal establecerá el tipo de equipamiento originado a partir del plan parcial y concertará con el promotor la localización, buscando articularlo con un parque o plaza correspondiente a la cesión obligatoria de espacio público. En el marco de la formulación del plan parcial, se concertará con la administración municipal la norma de usos específica. Para la eventual localización de usos de alto impacto en planes parciales, en la formulación se establecerán zonas adecuadas para tales usos, con controles para mitigar sus impactos y condiciones exigidas por la regulación aplicable a cada tipo de uso.

**2.** Usos permitidos en planes parciales de renovación urbana:

Se permiten todos los usos. En el marco de la formulación del plan parcial, se concertará con la administración municipal la norma de usos específica. Para la eventual localización de usos de alto impacto en planes parciales, en la formulación se establecerán zonas adecuadas para tales usos, con controles para mitigar sus impactos y condiciones exigidas por la regulación aplicable a cada tipo de uso.

**3.** Usos condicionados en área de actividad dotacional:

El Plan Maestro de equipamientos podrá determinar las condiciones para la mezcla de usos dotacionales con otros, con el fin de optimizar el aprovechamiento del suelo y el funcionamiento del equipamiento, como porcentaje de área construida en otro uso, escala de usos, etc.

**4.** Los parqueaderos públicos (2,7) y las estaciones de combustible (2,9) que se ubiquen en áreas de actividad residencial, únicamente se podrán localizar sobre vías arteriales. En el resto de sectores se permiten libremente según norma.

**5.** Los usos de comercio y servicios, industriales, dotacionales y de alto impacto que según la norma ambiental nacional requieran del trámite de permisos o licencias ambientales, deberán tramitarlos previo a la implantación del uso.

**6.** Ver artículo 116 del Acuerdo 147 de 2015: Normas especiales para usos de alto impacto.



## NOTAS PARA EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

- 1.** La exigencia de estacionamientos se aplicará sobre las áreas netas construidas del uso específico, una vez se descuenten las áreas que no generan exigencia de estacionamientos, como son: el área de circulación, puntos fijos de circulación (escaleras y ascensores), áreas de instalaciones (eléctricas, hidráulicas, comunicaciones, gas, y otras), la estructura, los muros de fachada, y la misma área de estacionamientos.
- 2.** Las áreas generadoras de estacionamientos se obtendrán al descontar las anteriores áreas, para cada uso, salvo las precisiones hechas en el cuadro.
- 3.** En caso de localización de varios usos en un mismo predio, la exigencia total de estacionamientos será la derivada de la sumatoria de la exigencia de estacionamientos para cada uno de los usos, en función de las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes para cada uso individual.
- 4.** Para la implantación de nuevos usos de comercio y servicios de escala urbana y regional, o dotacionales de escala urbana y regional, y previo a la aprobación de la licencia urbanística correspondiente, el interesado deberá presentar un estudio de mitigación de impactos a la Secretaría de Planeación Municipal, que contenga la accesibilidad al proyecto, la indicación de la red vehicular, de bicicleta y peatonal existente y propuesta, los puntos de ingreso y salida para los diferentes modos, la proyección de flujos y demandas de cada modo y para cada uso del proyecto, las horas pico, las medidas de mitigación de impacto en el tráfico como señalización y adecuación de infraestructura, entre otras, y el señalamiento de la provisión de estacionamientos, indicando cantidad de cupos privados y de visitantes, accesos y relación con las demandas proyectadas. Estos estudios podrán determinar cantidades diferentes de cupos de estacionamientos a las establecidas en este cuadro.
- 5.** La exigencia de cupos de parqueo privados y de visitantes para equipamientos podrá ser ajustada por el correspondiente Plan Maestro de Equipamientos, según la escala del uso, incluyendo Servicios Funerarios (cementeros, osarios, centros de cremación, parques cementeros), Defensa y Justicia (cantones militares, cárceles, centros correccionales).
- 6.** Los usos dotacionales de escala urbana y regional de conformidad con el artículo 71A del presente Acuerdo deberán adelantar un estudio de mitigación de impactos; asimismo, los usos de comercio y servicios 2,3; 2,4; 2,5 (funerarias); 2,6 que se consideran de escala urbana o regional, deberán adelantar el estudio señalado.
- 7.** Estacionamientos para vehículos para personas con movilidad reducida: para todos los usos se deberá plantear un (1) cupo por cada treinta (30) cupos exigidos de estacionamientos privados y de visitantes. Cuando la exigencia sea inferior a 30 cupos totales, se deberá prever al menos un (1) cupo de parqueo para personas con movilidad reducida (excepto si el uso no exige parqueaderos).



# NOTAS PARA EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

- 8.** Estacionamientos de carga: se debe prever un estacionamiento para vehículo de carga por cada 500 m<sup>2</sup> de área construida, para usos de comercio y servicios, dotacional, industrial y de alto impacto. Cada espacio de estacionamiento deberá tener una dimensión mínima de 3m x 10m.
- 9.** Estacionamientos para bicicletas: se debe prever un (1) cupo de estacionamientos para bicicletas de visitantes por cada dos (2) estacionamientos privados de vehículos.
- 10.** Escala de los equipamientos: en concordancia con el artículo 80 del Acuerdo 147 de 2015, las escalas de los equipamientos son Regional, Urbana, Zonal y Vecinal, las cuales serán precisadas por el respectivo Plan Maestro de Equipamientos. Hasta tanto no se expida dicho Plan, la escala de los equipamientos será definida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Sincelejo.
- 11.** Estacionamientos para uso dotacional: las áreas generadoras de estacionamientos privados se contabilizarán sobre las áreas construidas de las áreas administrativas de cada uso dotacional. Las áreas generadoras de estacionamientos de visitantes, se contabilizarán sobre las áreas que resulten de descontar las áreas administrativas del área total generadora de estacionamientos. Para el caso de los usos educativos y de bienestar social, se contabilizarán sobre las áreas construidas de las aulas de clase o salones. Para los usos culturales, se contabilizarán sobre las áreas construidas de las áreas abiertas al público. Para los usos de culto, se contabilizarán sobre las áreas construidas de las áreas de celebración. Hasta tanto no se expida el Plan Maestro de Equipamientos, la escala de los equipamientos será definida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Sincelejo, y se deberán aplicar las cuotas de estacionamientos para el uso dotacional del presente cuadro.
- 12.** Estacionamientos para usos dotacionales públicos: en concordancia con el literal c del numeral 6 del artículo 83 del Acuerdo 147 de 2015, para desestimular el uso del automóvil, en las infraestructuras públicas con usos dotacionales sólo se deberán proveer estacionamientos para las áreas administrativas en una relación de 1 estacionamiento por cada 30m<sup>2</sup> de área construida de áreas administrativas.
- 13.** Las áreas de estacionamiento de las edificaciones deberán atender las normas establecidas en el artículo 113 del presente Acuerdo.



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## EXIGENCIA DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES, POR USO



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

CLASE DE USO DEL SUELO		TIPO DE ACTIVIDAD	PRIVADOS	VISITANTES
<b>ESIDENCIAL</b>	1	VIS y VIP	1 x 5 unidades	1 x 15 unidades
		Vivienda (unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar)	1 x 2 unidades	1 x 5 unidades
		Vivienda en áreas de actividad residencial neta (estrato 5 y 6)	2 x 1 unidades	1 x 5 unidades
<b>COMERCIO Y SERVICIOS</b>	2,1	Comercio vecinal - Tiendas de barrio: locales con área de ventas hasta 60 m2	---	---
	2,2	Comercio aglomerado - Calles comerciales: locales con área de ventas hasta 500 m2	1 x 250 m2	1 x 50 m2
	2,3	Comercio en grandes superficies	1 x 250 m2	1 x 30 m2
	2,4	Oficinas de servicios empresariales y financieros	1 x 60 m2	1 x 100 m2
	2,5	Servicios generales: locales de peluquería, lavandería, cafeterías, internet, con área de ventas hasta 60 m2	---	1 x 60 m2
		Servicios generales: funerarias	1 x 100 m2	1 x 30 m2
	2,6	Servicios de logística: Bodegas, Correo, Embalaje, Almacenamiento, Mantenimiento, Reparación	1 x 100 m2	1 x 100 m2
	2,7	Servicios de parqueadero	---	---
	2,8	Servicios turísticos	1 x 200 m2	1 x 200 m2
	2,9	Estaciones de combustible	1 x 60 m2	---
<b>INDUSTRIAL</b>	4.1	Microindustria asociada la vivienda con área hasta 60 m2	---	---
	4.2	Mediana industria con procesos de transformación	1 x 200 m2 de construcción	1 x 200 m2 de construcción
	4.3	Grandes bodegas y edificaciones industriales		



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## EXIGENCIA DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES, POR USO



Alcalde de  
SINCELEJO



Sincelejo  
Transformamos ciudad

CLASE DE USO DEL SUELO		TIPO DE ACTIVIDAD	PRIVADOS	VISITANTES
ALTO IMPACTO	5.1	Servicios técnicos especializados: talleres de ornamentación, marmolerías, máquinas cortadoras y dobladoras, carpintería metálica y de madera	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 100 m <sup>2</sup>
	5.2	Servicios al automóvil / motocicletas: Talleres de mantenimiento y reparación automotor, venta de insumos para automóviles y motos, servicio de cambio y mantenimiento de llantas, servicio de lavado de automotores, servicio de cambio de aceite automotor.	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 60 m <sup>2</sup>
	5.3	Servicios de diversión: Discotecas, Tabernas, Bares, Galleras, Campos de tejo, Juegos de suerte y azar localizados	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 60 m <sup>2</sup>
	5.4	Servicio de alojamiento por horas: moteles	1 x 450 m <sup>2</sup>	1 x 30 m <sup>2</sup>
		Servicio de alojamiento por horas: residencias	1 x 450 m <sup>2</sup>	1 x 100 m <sup>2</sup>
		Servicio de alojamiento por horas: hoteles de paso	1 x 450 m <sup>2</sup>	1 x 100 m <sup>2</sup>
	5.5	Servicios de prostitución: casas de lenocinio, casas de streap-tease	1 x 450 m <sup>2</sup>	1 x 25 m <sup>2</sup>
	5.6	Comercio pesado: venta de maquinaria pesada, venta de materiales de construcción a gran escala, comercio mayorista	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 120 m <sup>2</sup>
	5.7	Defensa y justicia: cantones militares, cárceles, centros correccionales	Se regulará por el Plan Maestro de Equipamientos	
	5.8	Servicios funerarios: cementerios, osarios, centros de cremación, parques cementerios	1 x 60 m <sup>2</sup>	1 x 500 m <sup>2</sup> de área bruta de terreno
5.9	Concreteras	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 300 m <sup>2</sup>	



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## EXIGENCIA DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES, USOS DOTACIONALES



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

CLASE DE USO DEL SUELO		TIPO DE ACTIVIDAD	ESCALA					
			REGIONAL Y URBANA		ZONAL		VECINAL	
			PRIVADOS	VISITANTES	PRIVADOS	VISITANTES	PRIVADOS	VISITANTES
<b>DOTACIONAL</b> (exigencia indicativa de parqueaderos. El Plan Maestro podrá precisar la exigencia para cada tipo de equipamiento según su escala)	3,1	Educativo (educación superior, educación preescolar, educación básica y media)	1 x 100 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 300 m <sup>2</sup>	---	---
	3,2	Cultural (bibliotecas, galerías y museos, centros culturales, cinematecas, auditorios, archivos científicos y artísticos, salas de exposición, teatros, salones comunales)	1 x 100 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 300 m <sup>2</sup>	---	1 x 100 m <sup>2</sup>
	3,3	Salud (hospitales, clínicas, EPS, sanatorios, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos, centros de atención médica, unidades básicas de atención en salud)	1 x 100 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 100 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 50 m <sup>2</sup>	1 x 100 m <sup>2</sup>
	3,4	Bienestar social (Centros de atención a población vulnerable, centros de adopción, hogares de bienestar, sala cunas, jardines infantiles, guarderías)	1 x 100m <sup>2</sup>	1 x 350 m <sup>2</sup>	1 x 100m <sup>2</sup>	1 x 350 m <sup>2</sup>	1 x 50 m <sup>2</sup>	1 x 100 m <sup>2</sup>
	3,5	Culto (iglesias y centros de culto)	1 x 500 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 50 m <sup>2</sup>	---
	3,6	Deportivo y recreativo (instalaciones olímpicas - Villa Olímpica, instalaciones deportivas especializadas, estadios, coliseos cubiertos, clubes campestres, plaza de toros, pistas deportivas especializadas, canchas deportivas en parques zonales)	1 x 500 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 500 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 por cancha deportiva en parque	---
	3,7	Administración pública (sedes administrativas y servicios)	1 x 100 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 100 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 60 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>
	3,8	Seguridad ciudadana: estaciones de policía, unidades policiales: cuarteles y escuelas, estaciones de bomberos, defensa civil, centros de atención inmediata.	1 x 100 m <sup>2</sup>	1 x 400 m <sup>2</sup>	1 x 100 m <sup>2</sup>	1 x 400 m <sup>2</sup>	1 x 60 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

# **FICHAS NORMATIVAS**



Alcaldía de  
**SINCELEJO**



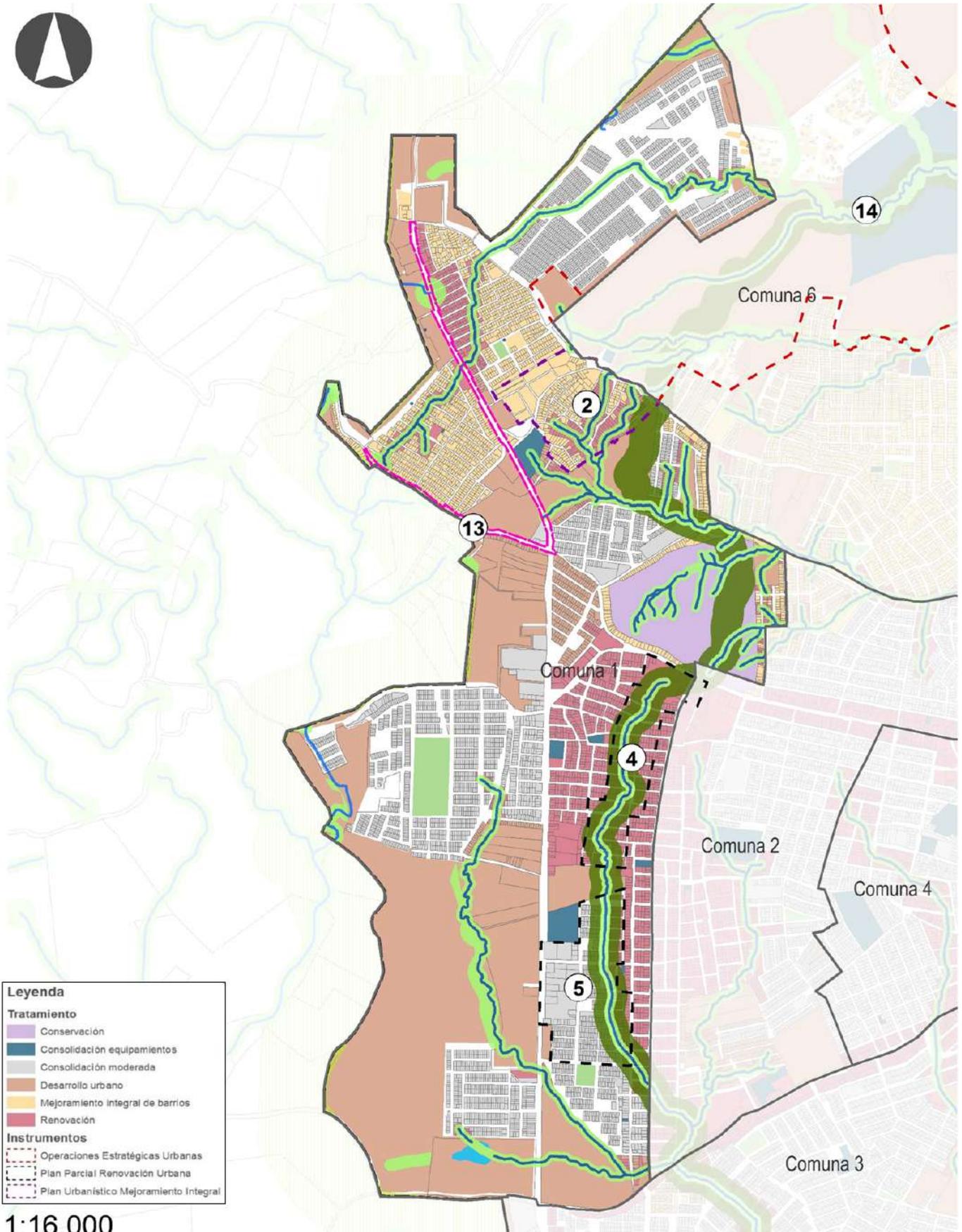
**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

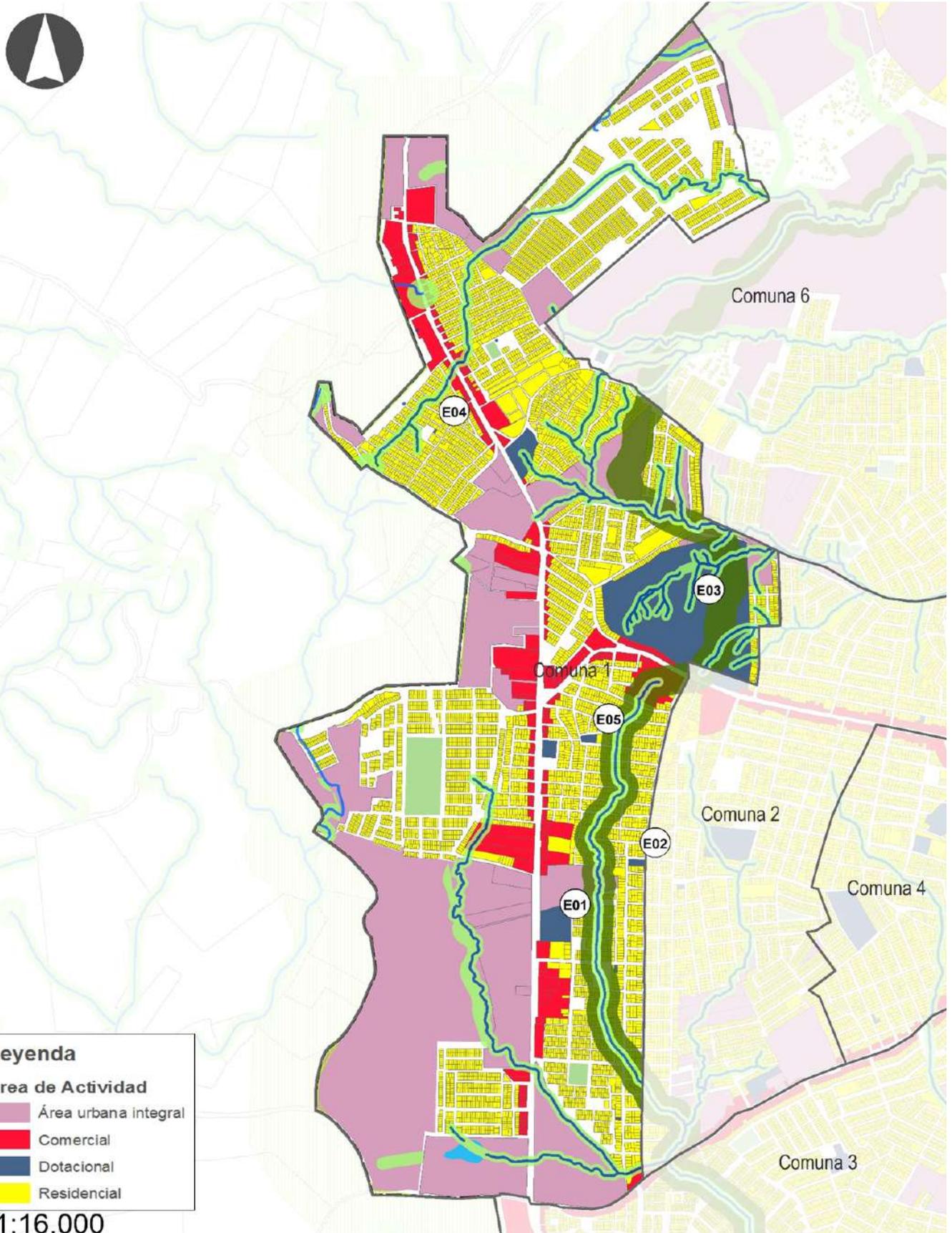


**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

# **FICHA 1**







**Leyenda**

Área de Actividad

- Área urbana integral
- Comercial
- Dotacional
- Residencial

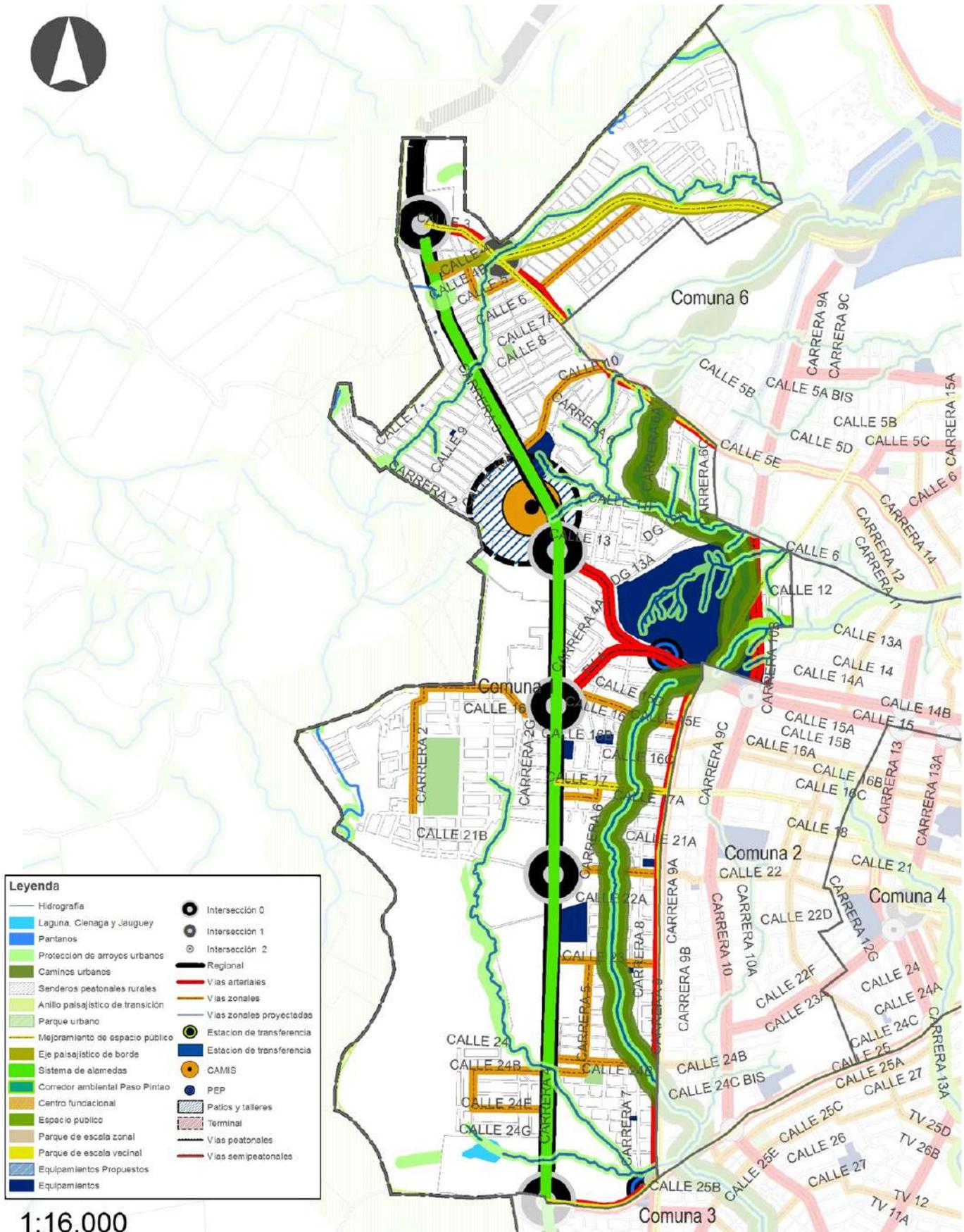
1:16.000



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 1

## PLANO ESTRUCTURA URBANA





# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 1

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
1	Conservación	Dotacional	Dotacional: 3.1 y 3.2	Los demás usos diferentes a dotacional.	Prohibidos todos
2	Consolidación moderada	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos).	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116)
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
4	Mejoramiento Integral	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116)
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
5	Desarrollo Urbano	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116)
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 1

## CUADRO DE USOS

6	Renovación Urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116)
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.5 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2 - 4.3	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de equipamientos	Dotacional	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal	Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Crujía frontal	Crujía posterior	Englobes y Subdivisiones	Cubiertas	Patios	Índice de ocupación
1	El existente	El actual	a) Deberá conservar la altura original del inmueble b) Para el desarrollo de nuevas edificaciones en el predio, la altura máxima no podrá superar la altura de las edificaciones existentes en el predio.	a) Deberá conservar la crujía existente.	a) Deberá conservar la crujía existente.	a) Se permite siempre y cuando se conserven los valores originales de la edificación.	a) Deberán mantener las condiciones originales de la cubierta en cuanto a volumetría y estructura. b) En nuevas edificaciones la cubierta de crujía frontal no debe verse desde la calle.	a) Deberá conservar los patios de su implantación original, no se pueden cubrir, salvo lo que defina el PEMP. b) En nuevas edificaciones la dimensión de los patios será la determinada por el PEMP.	a) Máximo 0,6 del área útil del predio. b) El índice de ocupación podrá ser precisado por el PEMP.



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
2	60 m <sup>2</sup>	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m<sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					
		12,01 a 18,00 metros o más	10 pisos					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	60 m <sup>2</sup>	4,50 a 5,99 metros	2 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m<sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		6,00 a 8,00 metros	3 pisos					
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					
		12,01 a 18,00 metros o más	10 pisos					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)



SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo, sin plan parcial	60 m2	4,50 a 8,00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4,50 y 5,99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6,00 m.).	3 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones. b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 6 m. Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m. c) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	20 % de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15).	7 % del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15).	20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión. (ver nota 14).
	Con plan parcial		Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial.				



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

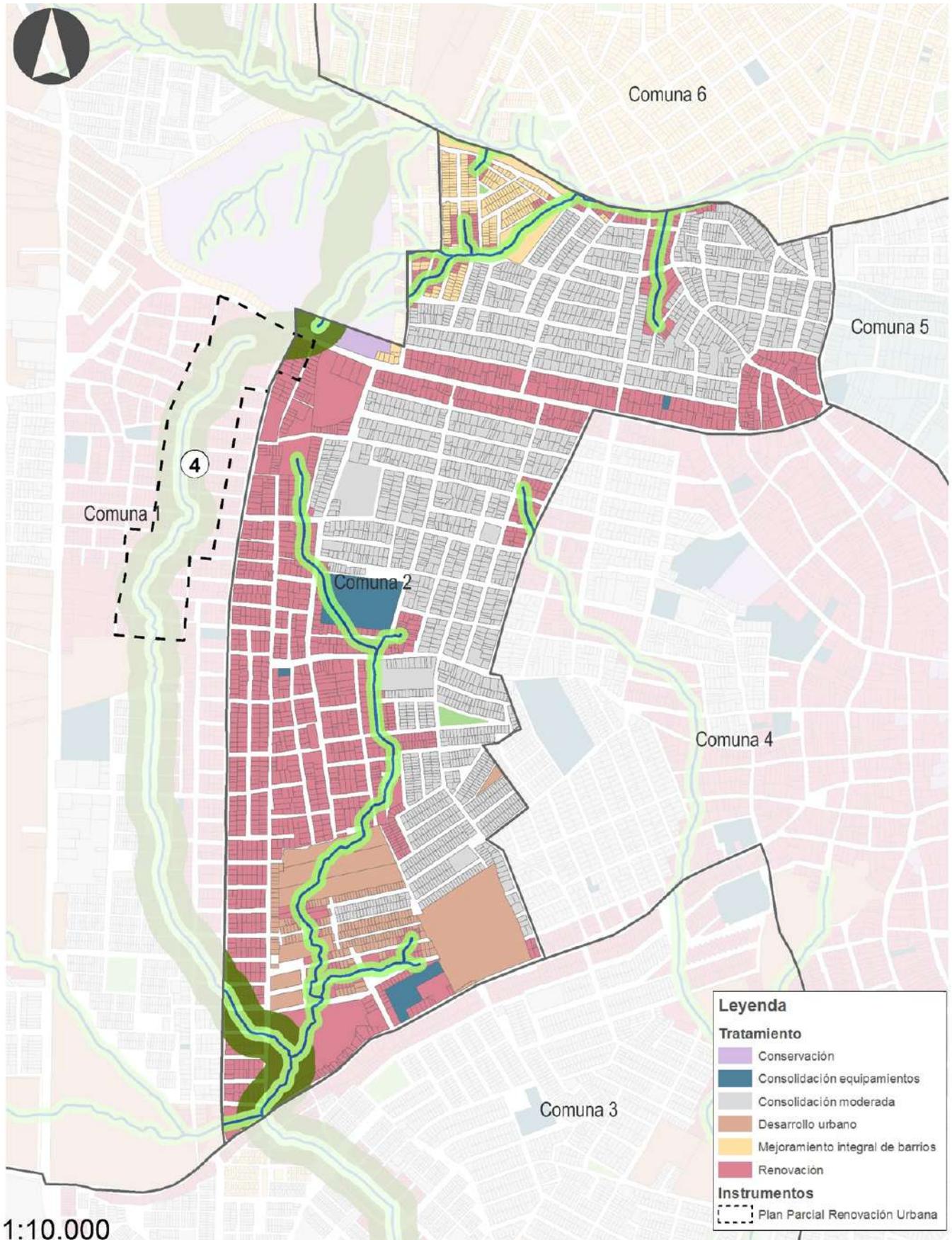
SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales	60 m2	6,00 a 8,00 metros 8,01 a 10,00 metros 10,01 a 15,00 metros 15,01 a 25,00 metros o más	3 pisos 6 pisos 10 pisos 15 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. Cuando la edificación no contemple antejardín, no se permite.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica	No se exige	No se exige	No se exige
	Renovación urbana mediante plan parcial	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo	Según norma del plan parcial	Según norma del plan parcial	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial	15% del área útil residencial en planes parciales	

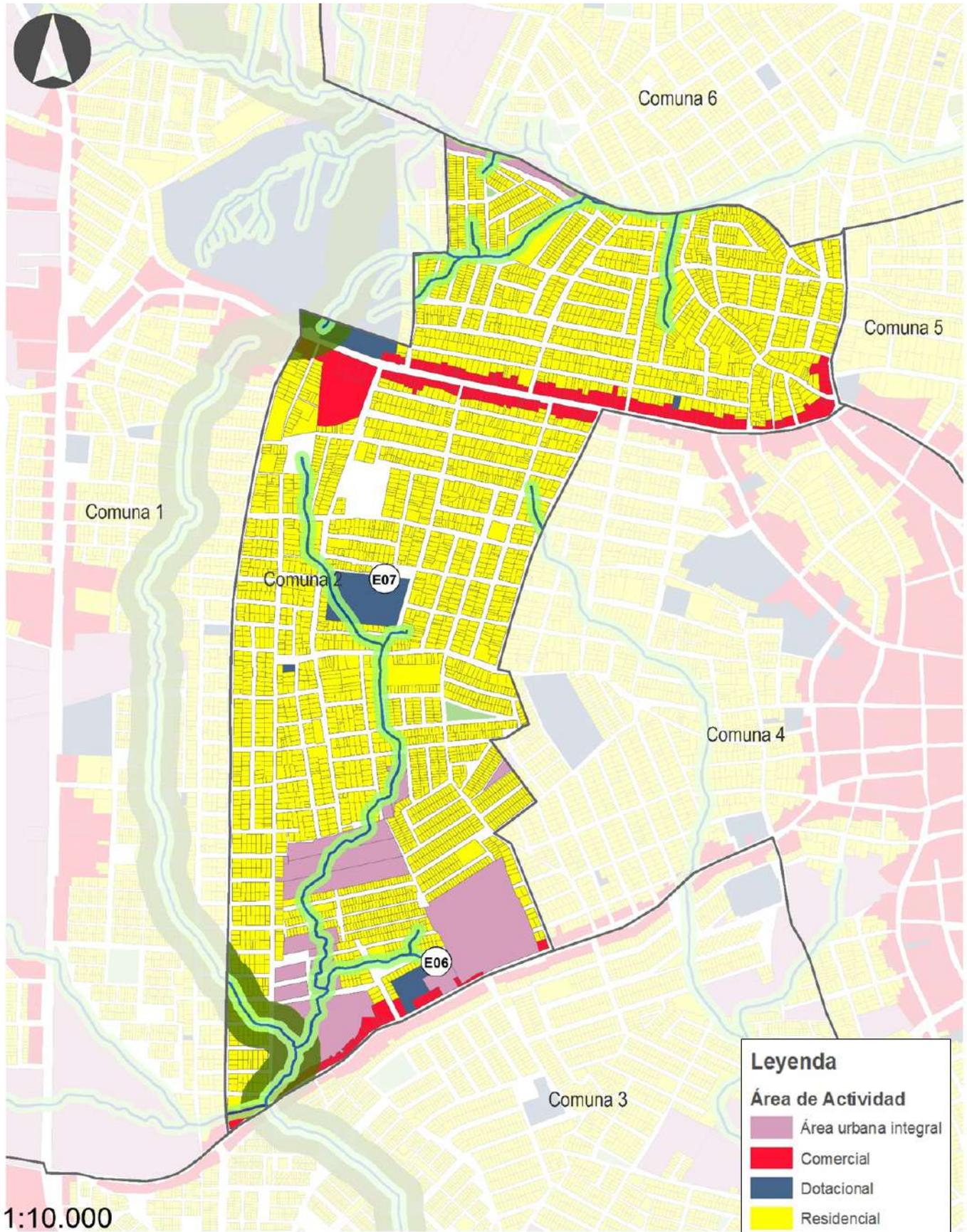


**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

# **FICHA 2**





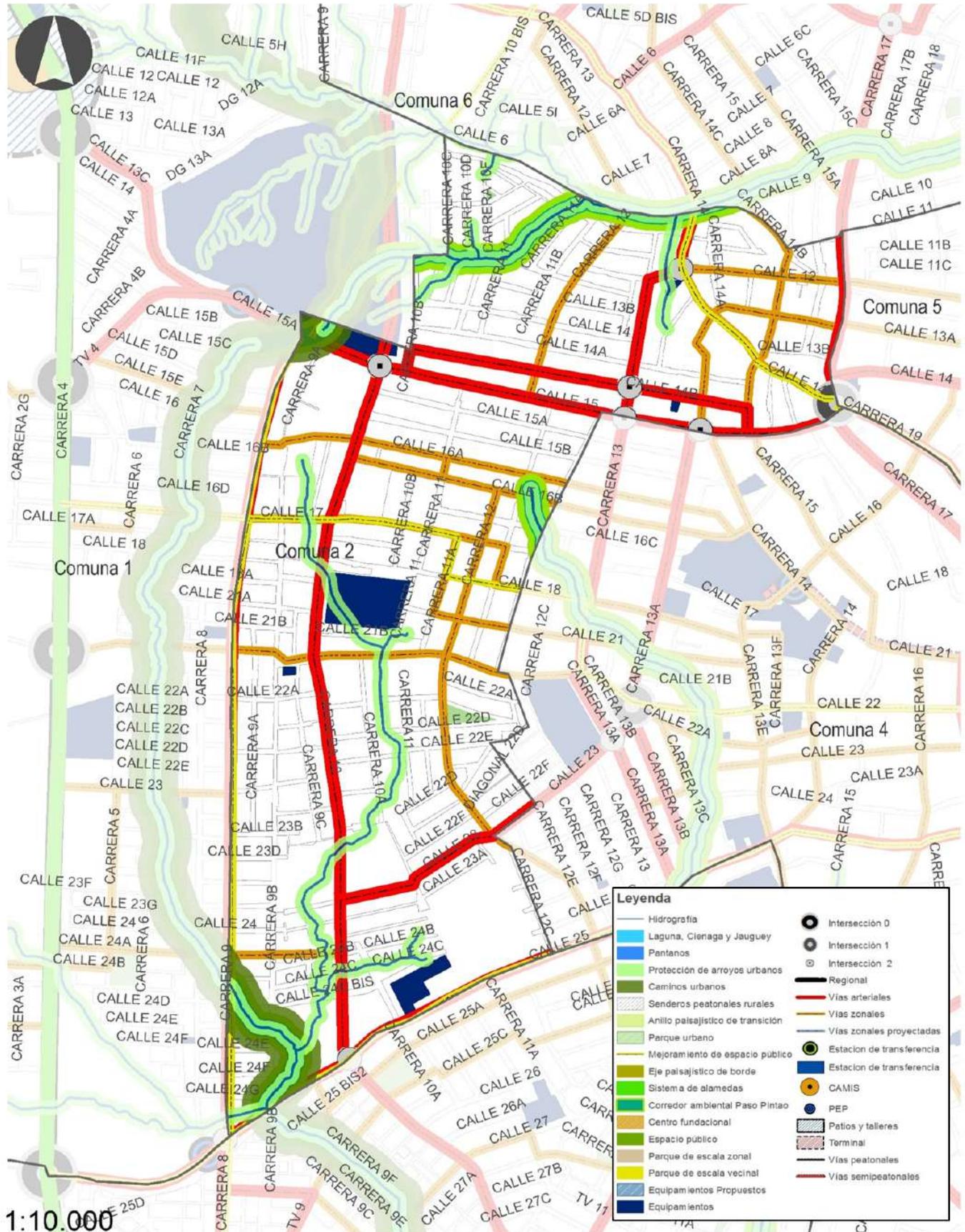




# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 2

## PLANO ESTRUCTURA URBANA





# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 2

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
2	Consolidación moderada	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos).	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116).
4	Mejoramiento Integral	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
5	Desarrollo Urbano	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 2

## CUADRO DE USOS

6	Renovación Urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2 - 4.3	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de equipamientos	Dotacional	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal	Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Crujía frontal	Crujía posterior	Englobes y Subdivisiones	Cubiertas	Patios	Índice de ocupación
1	El existente	El actual	a) Deberá conservar la altura original del inmueble b) Para el desarrollo de nuevas edificaciones en el predio, la altura máxima no podrá superar la altura de las edificaciones existentes en el predio.	a) Deberá conservar la crujía existente.	a) Deberá conservar la crujía existente.	a) Se permite siempre y cuando se conserven los valores originales de la edificación.	a) Deberán mantener las condiciones originales de la cubierta en cuanto a volumetría y estructura. b) En nuevas edificaciones la cubierta de crujía frontal no debe verse desde la calle.	a) Deberá conservar los patios de su implantación original, no se pueden cubrir, salvo lo que defina el PEMP. b) En nuevas edificaciones la dimensión de los patios será la determinada por el PEMP.	a) Máximo 0,6 del área útil del predio. b) El índice de ocupación podrá ser precisado por el PEMP.



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)



SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
2	60 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos	b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.	b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.	b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.	b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.	b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.
		12,01 a 18,00 metros o más	10 pisos	c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.	c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.	c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.	c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.
				d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.		d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.	d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.
						e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.		



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	60 m2	4,50 a 5,99 metros	2 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. Cuando la edificación no contemple antejardín, no se permite.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. .</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 2.00 metros a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.).</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		6,00 a 8,00 metros	3 pisos					
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					
		12,01 a 18,00 metros o más	10 pisos					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)



SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo, sin plan parcial	60 m2	4,50 a 8,00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4,50 y 5,99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6,00 m.).	3 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones. b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 6 m. c) Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m. d) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 2,00 metros a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.). d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	20 % de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15).	7 % del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15).	*20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión. (ver nota 14).
	Con plan parcial		Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial.					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales.	60 m <sup>2</sup>	6,00 a 8,00 metros 8,01 a 10,00 metros 10,01 a 15,00 metros 15,01 a 25,00 metros o más	3 pisos 6 pisos 10 pisos 15 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 2,00 metros a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.).</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m<sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>	<p>Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.</p>	<p>Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.</p>	No se exige.	No se exige.	No se exige.
	Renovación urbana mediante plan parcial.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales.	



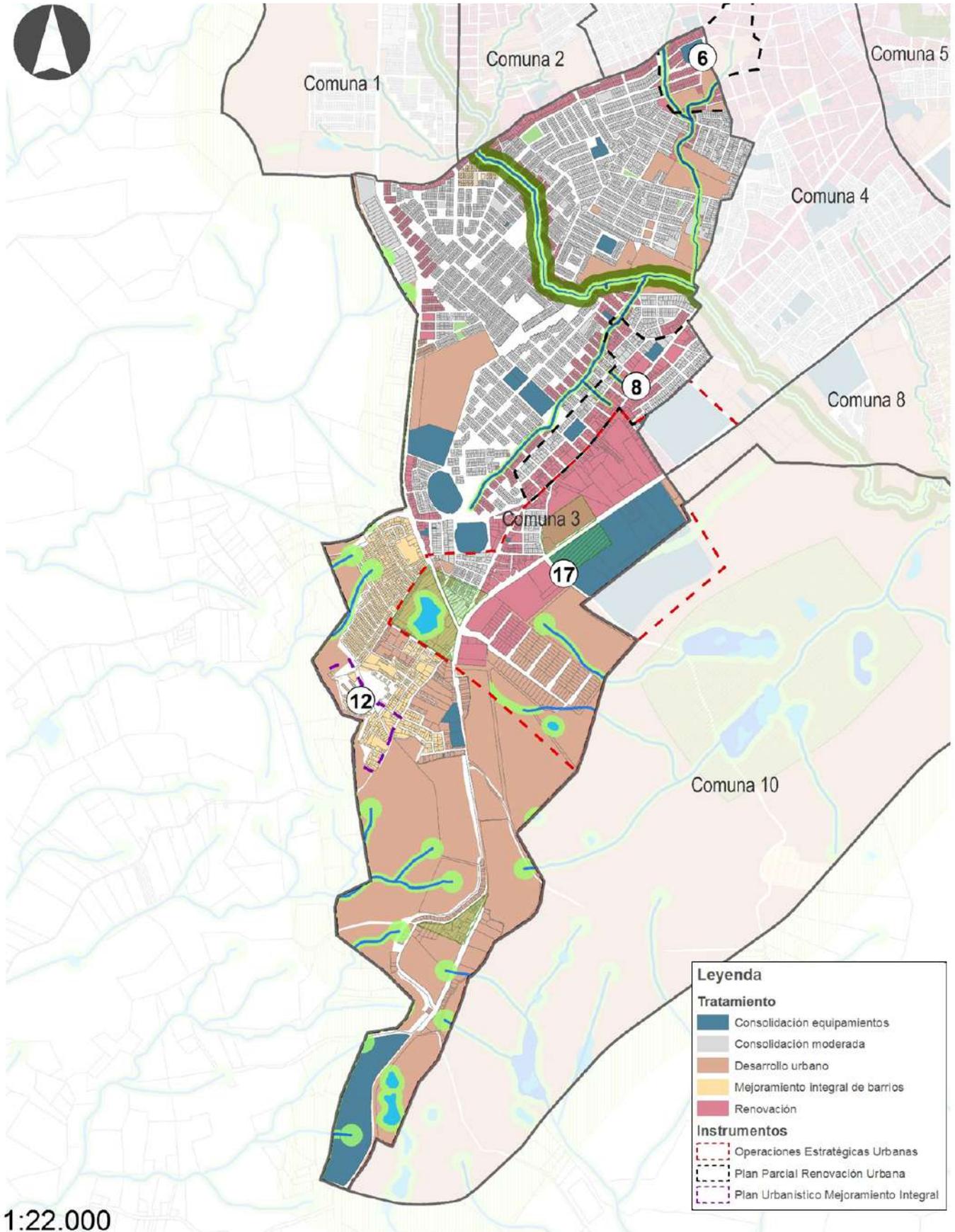
**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

# **FICHA 3**



FICHA 3

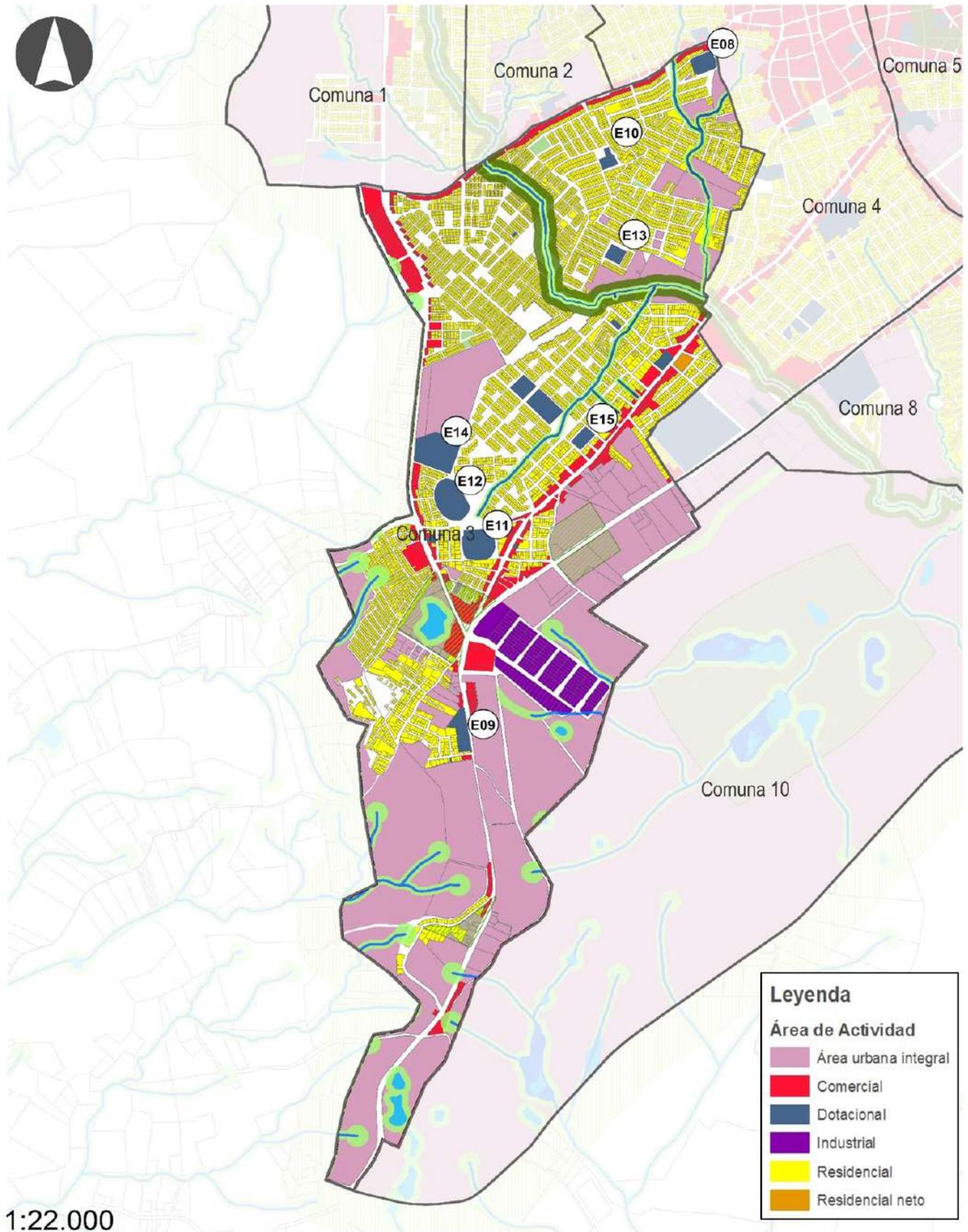
PLANO TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS





FICHA 3

PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD

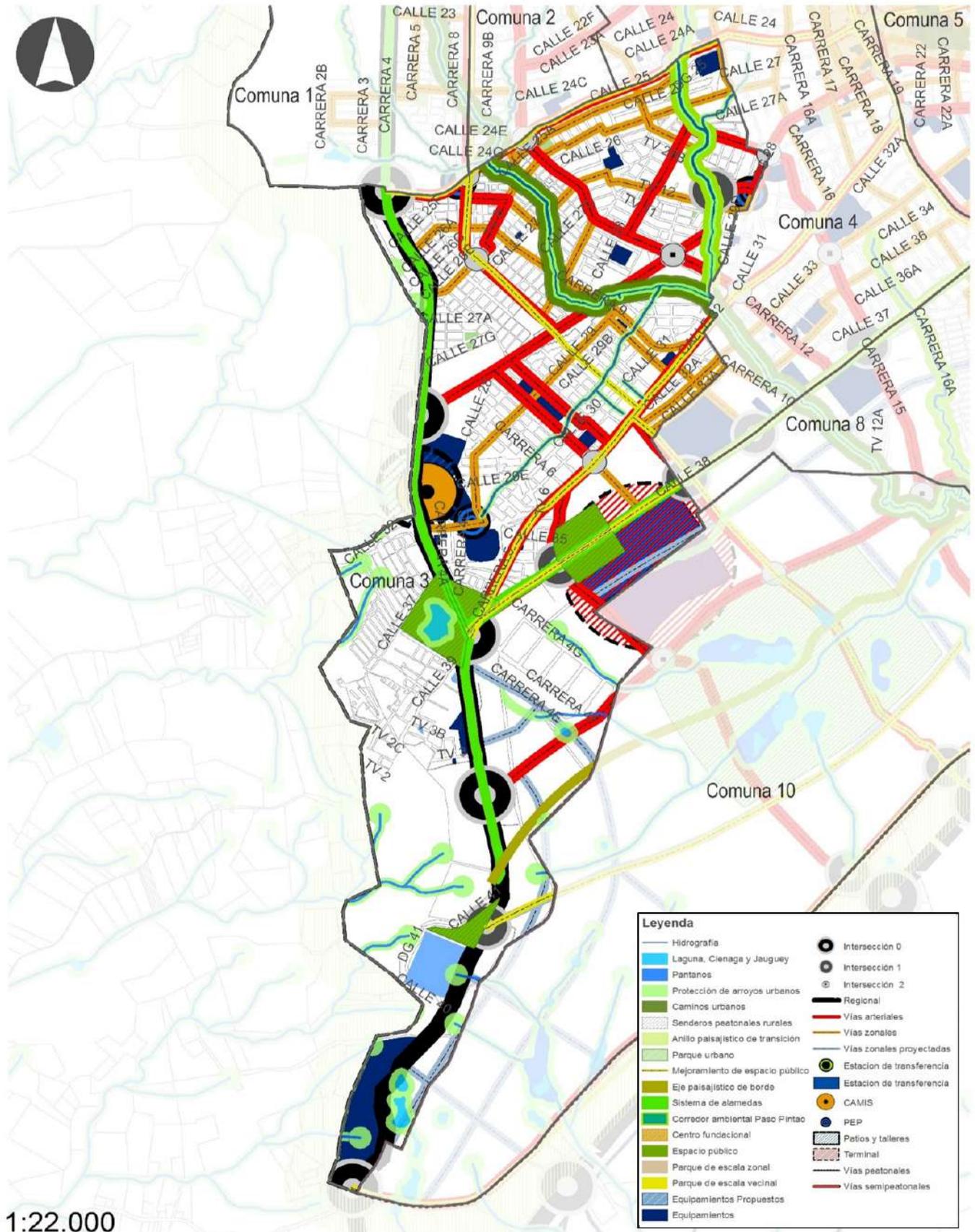




# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 3

## PLANO ESTRUCTURA URBANA





# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 3

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
2	Consolidación moderada	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos).	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
4	Mejoramiento Integral	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
5	Desarrollo Urbano	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Industrial	Comercio y servicios: 2.1-2.2-2.4-2.5-2.6-2.7-2.8-2.9 Dotacional: 3.1-3.2-3.5-3.6-3.7-3.8-3.9 Industrial: 4.1-4.2-4.3	Residencial: 1 (bajo concepto de la SPM) Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.3-3.4	5.1-5.2-5.3-5.6



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 3

## CUADRO DE USOS

6	Renovación urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Industrial	Comercio y servicios: 2.1-2.2-2.4-2.5-2.6-2.7-2.8-2.9 Dotacional: 3.1-3.2-3.5-3.6-3.7-3.8-3.9 Industrial: 4.1-4.2-4.3	Residencial: 1 (bajo concepto de la SPM) Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.3-3.4	5.1-5.2-5.3-5.6
		Residencial neto	Residencial : 1	Comercio y servicios: 2.1 - 2.5 Dotacional: 3.2 - 3.6.8 - 3.8.5	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2 - 4.3	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de equipamientos	Dotacional	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal.	Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto, únicamente si son compatibles con el uso dotacional principal, en el marco del plan parcial.



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
2	60 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		8,01 a 10,00 metros	5 pisos					
		10,01 a 15,00 metros o más	10 pisos					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)



Sincelejo  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	60 m2	4,50 a 5,99 metros.	2 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		6,00 a 8,00 metros.	3 pisos					
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					
		12,01 a 18,00 metros o más.	10 pisos					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)



SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo, sin plan parcial.	60 m2	4,50 a 8,00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4.50 y 5.99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6.00 m.).	3 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones. b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 6 m. Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m. c) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	20 % de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15).	7 % del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15).	*20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión. (ver nota 14).
	8,01 a 10,00 metros		5 pisos												
10,01 a 15,00 metros	10 pisos														
	Con plan parcial.	Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.		Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.		Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial.			



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP	
6	Renovación urbana en predios individuales.	60 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	No se exige.	No se exige.	No se exige.	
	8,01 a 10,00 metros		6 pisos												
10,01 a 15,00 metros	10 pisos														
			15,01 a 25,00 metros o más.	15 pisos											
	Renovación urbana mediante plan parcial.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales.	

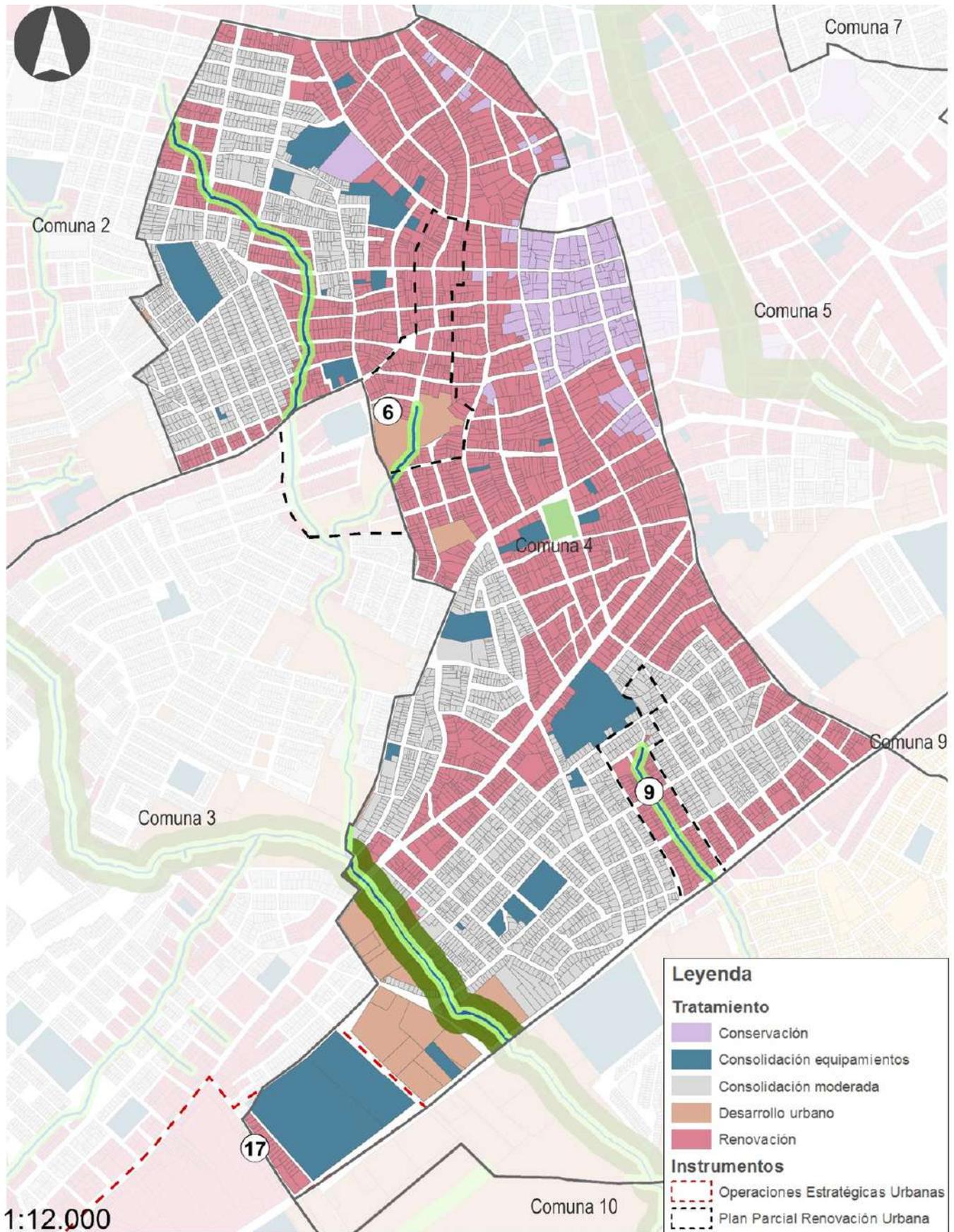


# **FICHA 4**



FICHA 4

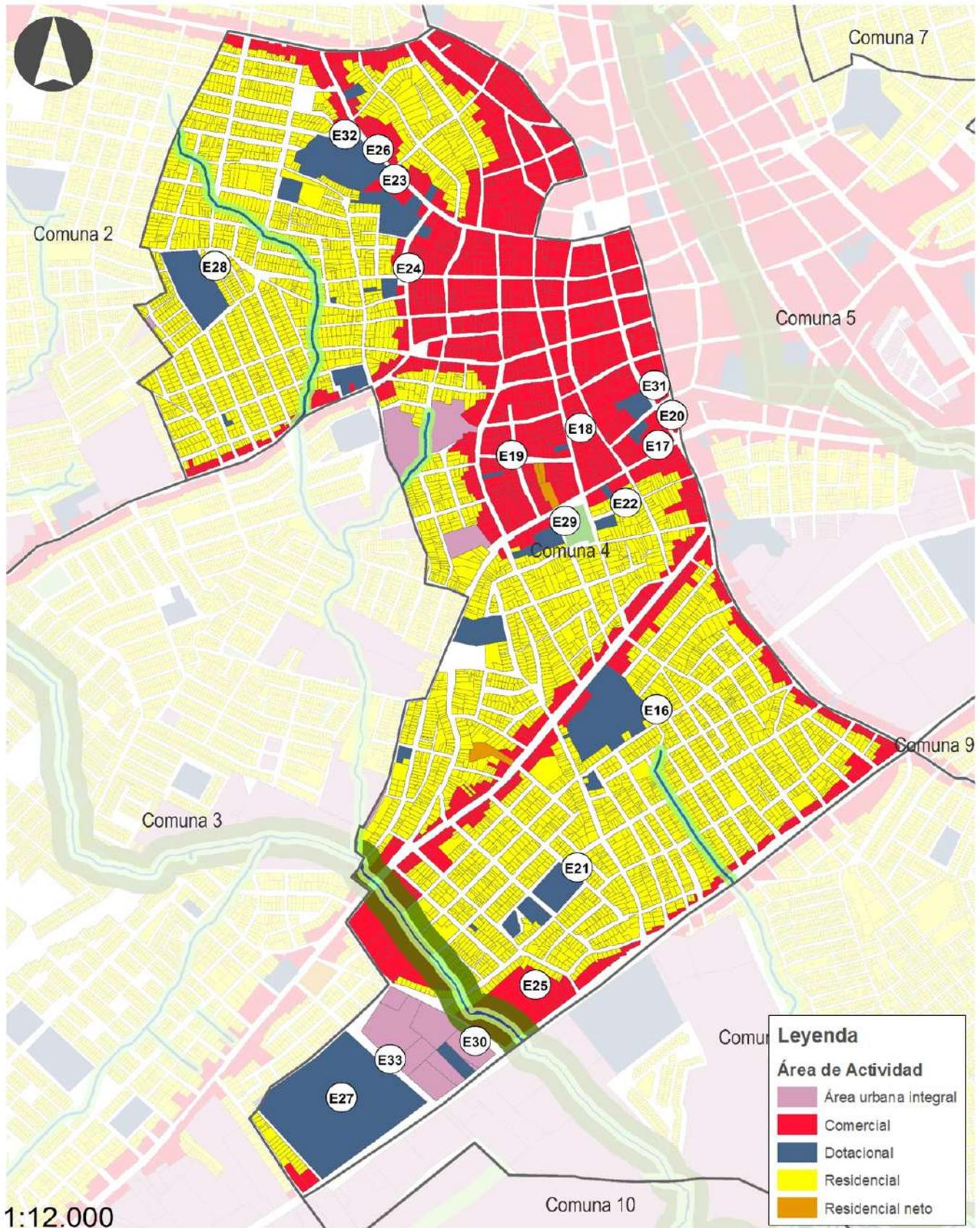
PLANO TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS





FICHA 4

PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD







# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 4

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
1	Conservación	Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Únicamente sin alterar los valores originales o en predios sin edificar: Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8. Únicamente en predios sin edificar: Dotacional: 3.6.7 - 3.6.8 Únicamente sin alterar los valores originales o en predios sin edificar: Industria: 4.2	Prohibidos todos, salvo lo que defina el PEMP.
		Residencial	Residencial : 1	Comercio y servicios: 2.1 - 2.5 Dotacional: 3.2 - 3.6.8 - 3.8.5	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Dotacional	Dotacional: 3.1 y 3.2	Los demás usos diferentes a dotacional.	Prohibidos todos.
2	Consolidación moderada	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos)	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116).
		Dotacional	Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9	Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 Dotacional: 3.6 Industria: 4.1	5.7 - 5.8
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
5	Desarrollo Urbano	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116)
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 4

## CUADRO DE USOS

6	Renovación Urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Residencial neto	Residencial : 1	Comercio y servicios: 2.1 - 2.5 Dotacional: 3.2 - 3.6.8 - 3.8.5	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116)
7	Consolidación de equipamientos	Dotacional	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal.	Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto solamente se permiten en el marco del plan parcial si son compatibles con el uso principal.



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (ver notas)



Alcalde de  
SINCELEJO



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Crujía frontal	Crujía posterior	Englobes y Subdivisiones	Cubiertas	Patios	Índice de ocupación
1	El existente	El actual	a) Deberá conservar la altura original del inmueble b) Para el desarrollo de nuevas edificaciones en el predio, la altura máxima no podrá superar la altura de las edificaciones existentes en el predio.	a) Deberá conservar la crujía existente	a) Deberá conservar la crujía existente	a) Se permite siempre y cuando se conserven los valores originales de la edificación.	a) Deberán mantener las condiciones originales de la cubierta en cuanto a volumetría y estructura. b) En nuevas edificaciones la cubierta de crujía frontal no debe verse desde la calle	a) Deberá conservar los patios de su implantación original, no se pueden cubrir, salvo lo que defina el PEMP. b) En nuevas edificaciones la dimensión de los patios será la determinada por el PEMP	a) Máximo 0,6 del área útil del predio. b) El índice de ocupación podrá ser precisado por el PEMP



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
2	60 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					
		12,01 a 18,00 metros o más	10 pisos					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo, sin plan parcial.	60 m2	4,50 a 8,00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4,50 y 5,99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6,00 m.).	3 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones. b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 6 m. c) Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m. d) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	20 % de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15).	7 % del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15).	20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión. (ver nota 14).
	8,01 a 10,00 metros		5 pisos	10,01 a 15,00 metros											
	Con plan parcial.	Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.		Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial.				



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales.	60 m <sup>2</sup>	6,00 a 8,00 metros 8,01 a 10,00 metros 10,01 a 15,00 metros 15,01 a 25,00 metros o más.	3 pisos 6 pisos 10 pisos 15 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m <sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	No se exige.	No se exige.	No se exige.
	Renovación urbana mediante plan parcial.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales.	



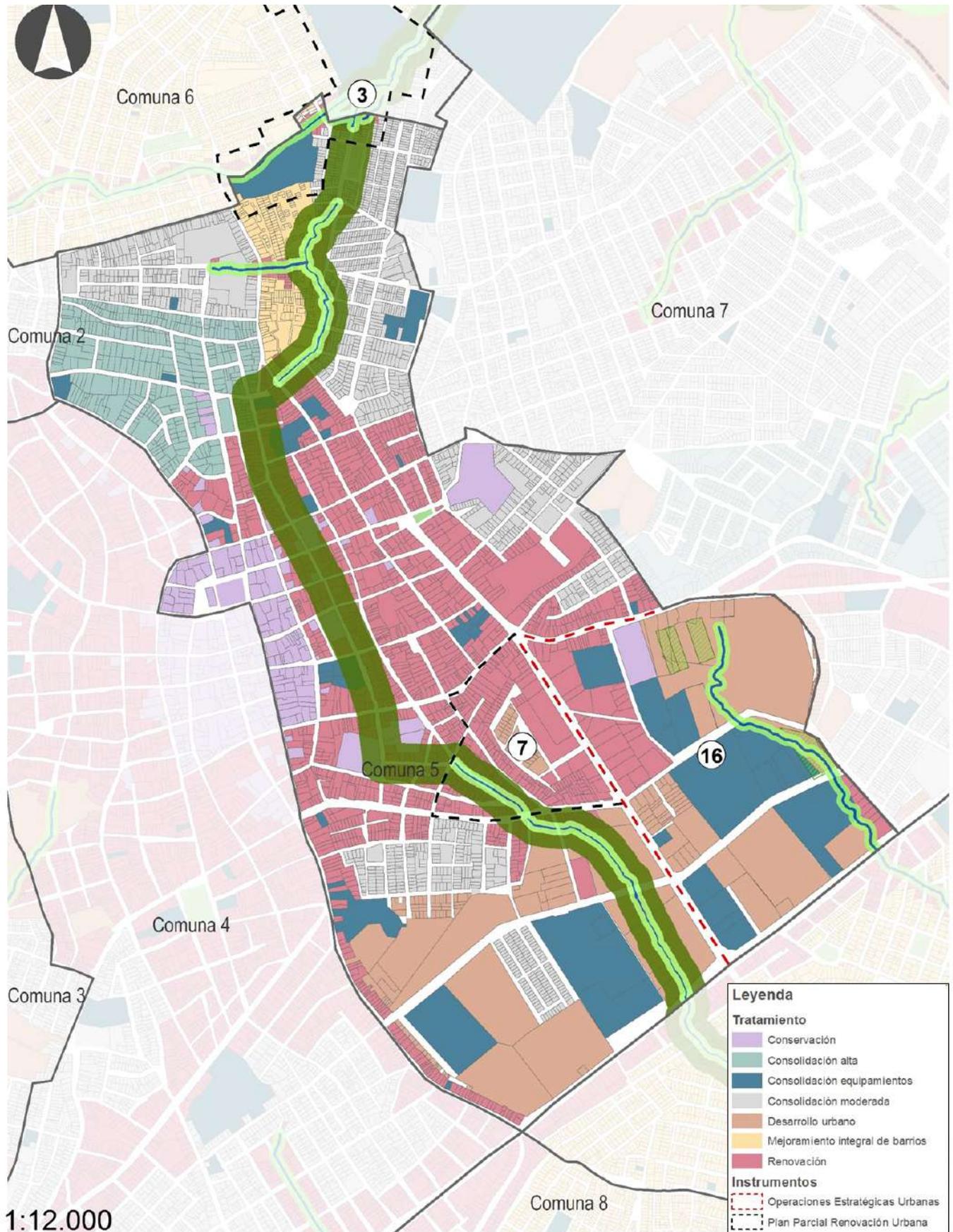
**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

# **FICHA 5**



FICHA 5

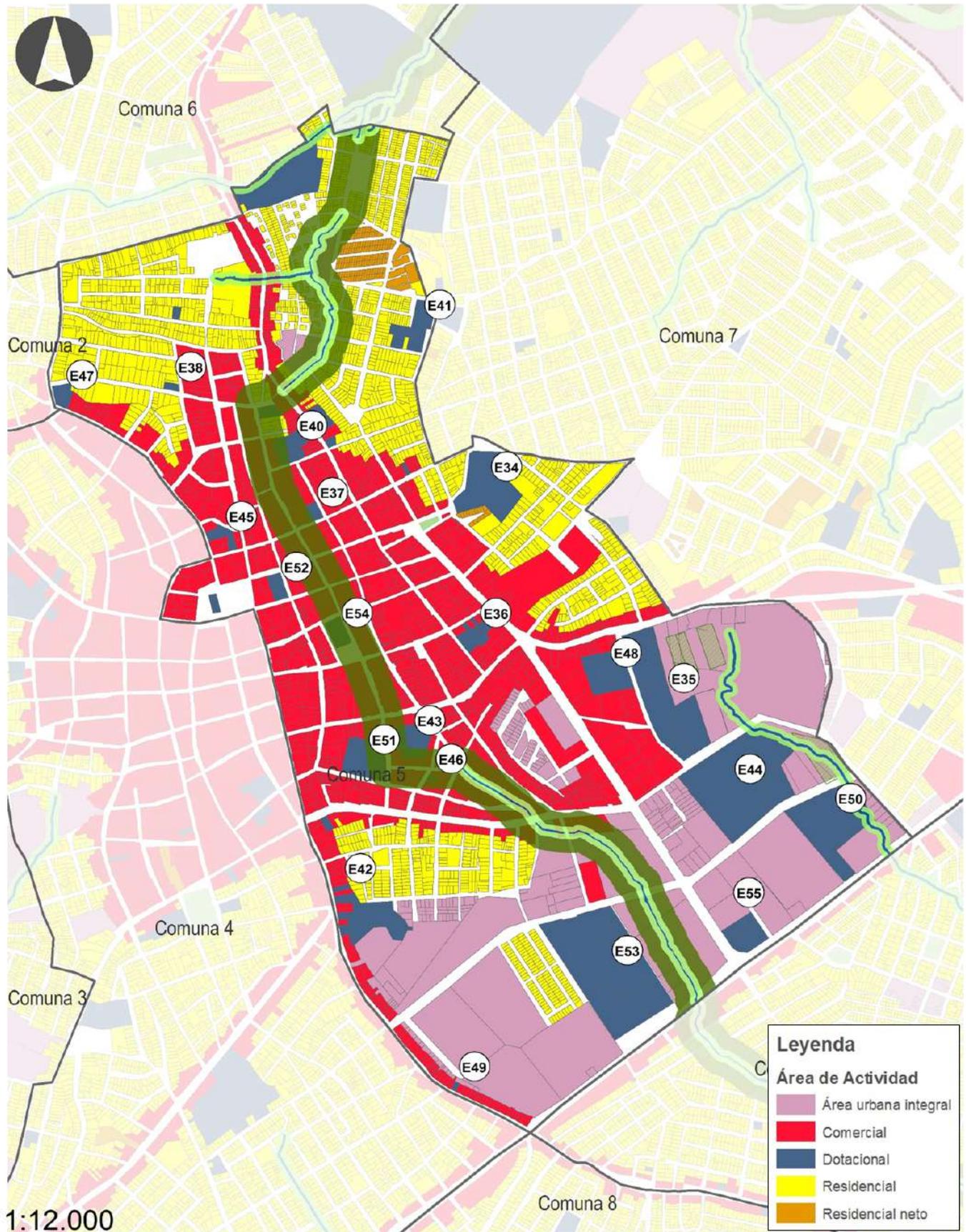
PLANO TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS





## FICHA 5

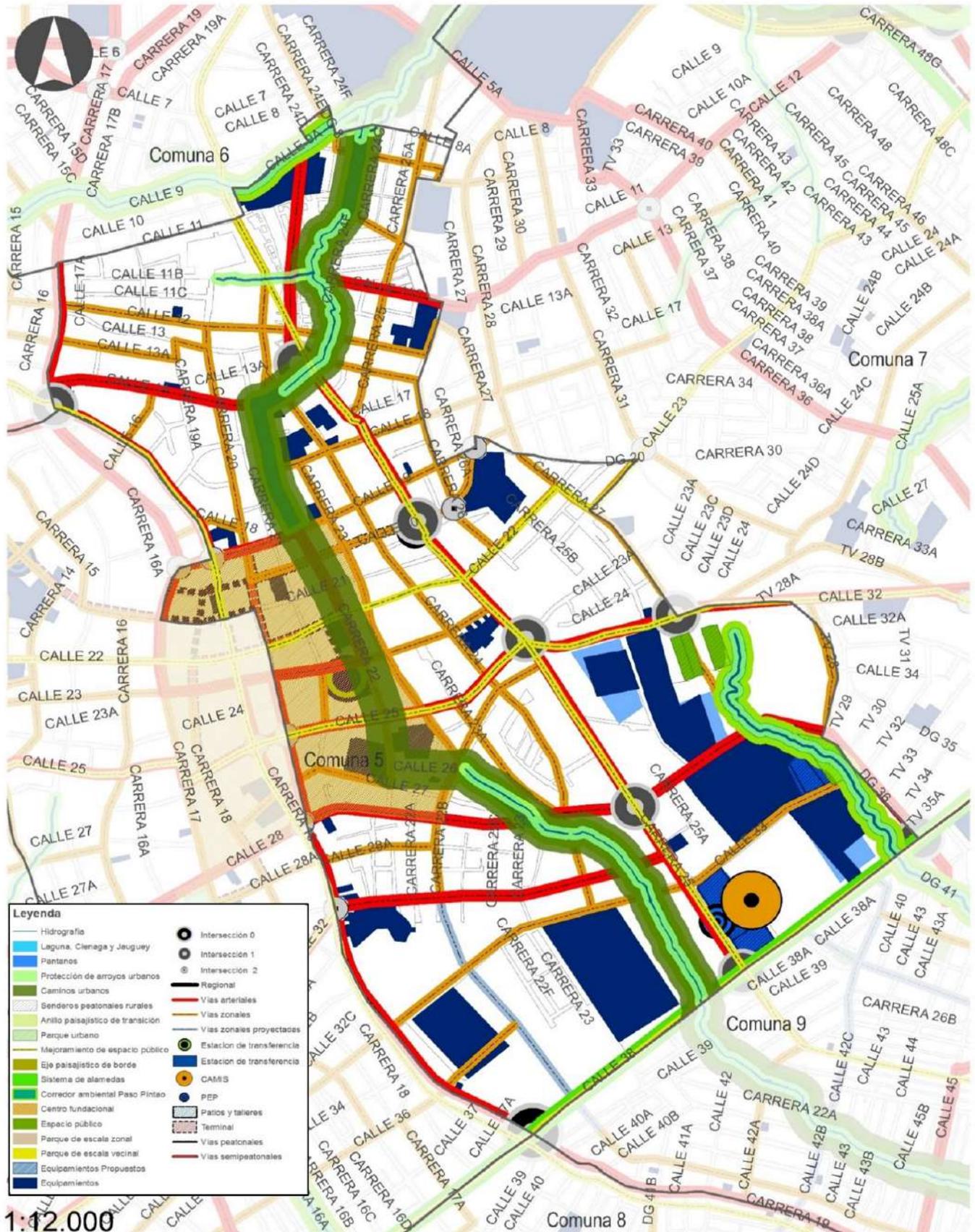
## PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD





## FICHA 5

## PLANO ESTRUCTURA URBANA





# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 5

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
1	Conservación	Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Únicamente sin alterar los valores originales o en predios sin edificar: Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8. Únicamente en predios sin edificar: Dotacional: 3.6.7 - 3.6.8 Únicamente sin alterar los valores originales o en predios sin edificar: Industria: 4.2	Prohibidos todos, salvo lo que defina el PEMP.
		Dotacional	Dotacional: 3.1 y 3.2	Los demás usos diferentes a dotacional	Prohibidos todos.
2	Consolidación moderada	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos).	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116).
		Residencial neto	Residencial: 1	Comercio y servicios: 2.1 - 2.5 Dotacional: 3.2 - 3.6.8 - 3.8.5	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
3	Consolidación alta	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos)	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
4	Mejoramiento integral	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.6
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 5

## CUADRO DE USOS

5	Desarrollo Urbano	Dotacional	Dotacional: todos.	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto solamente se permiten en el marco del plan parcial si son compatibles con el uso principal.
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2 - 4.3	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
6	Renovación Urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de equipamientos	Dotacional	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal.	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto solamente se permiten en el marco del plan parcial si son compatibles con el uso principal.
		Área Urbana Integral			
		Comercial			
		Residencial			



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Crujía frontal	Crujía posterior	Englobes y Subdivisiones	Cubiertas	Patios	Índice de ocupación
1	El existente	El actual	a) Deberá conservar la altura original del inmueble. b) Para el desarrollo de nuevas edificaciones en el predio, la altura máxima no podrá superar la altura de las edificaciones existentes en el predio.	a) Deberá conservar la crujía existente.	a) Deberá conservar la crujía existente.	a) Se permite siempre y cuando se conserven los valores originales de la edificación.	a) Deberán mantener las condiciones originales de la cubierta en cuanto a volumetría y estructura. b) En nuevas edificaciones la cubierta de crujía frontal no debe verse desde la calle	a) Deberá conservar los patios de su implantación original, no se pueden cubrir, salvo lo que defina el PEMP. b) En nuevas edificaciones la dimensión de los patios será la determinada por el PEMP	a) Máximo 0,6 del área útil del predio. b) El índice de ocupación podrá ser precisado por el PEMP



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
2	60 m <sup>2</sup>	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos	b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.	b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.	b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.	b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.	b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m <sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.
		12,01 a 18,00 metros o más.	10 pisos	c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.	c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.	c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN ALTA (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
3	80 m <sup>2</sup>	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m<sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		8,01 a 12,00 metros	6 pisos					
		12,01 a 15,00 metros	10 pisos					
		15,01 a 25,00 metros o más.	15 pisos					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)



SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	60 m2	4,50 a 5,99 metros	2 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		6,00 a 8,00 metros	3 pisos					
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					
		12,01 a 18,00 metros o más	10 pisos					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo, sin plan parcial.	60 m2	4,50 a 8,00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4,50 y 5,99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6,00 m.)	3 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones. b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 6 m. c) Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m. d) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	20 % de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15).	7 % del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15).	*20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión. (ver nota 14).
	Con plan parcial.		Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial.				



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)



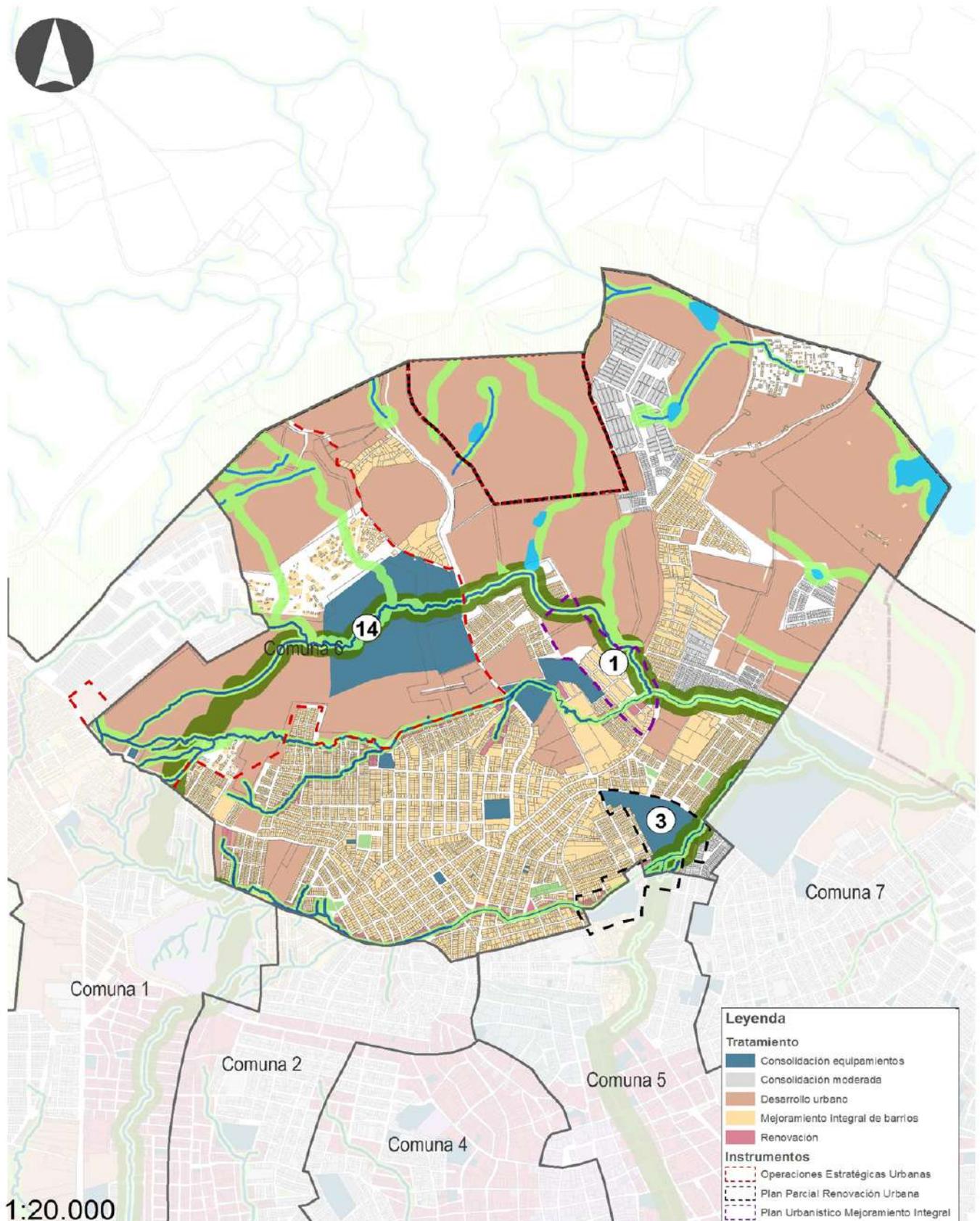
**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

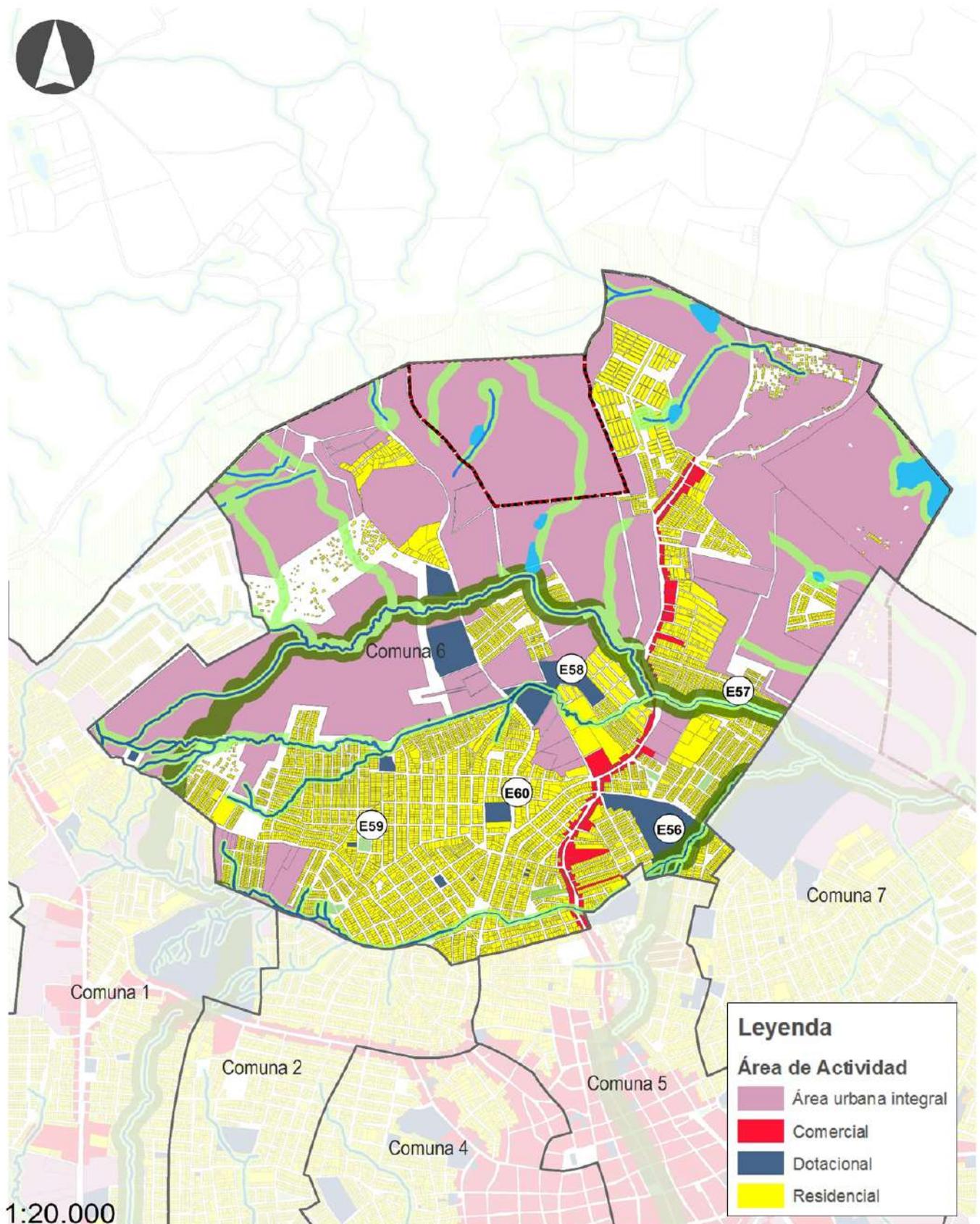
SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales.	60 m <sup>2</sup>	6,00 a 8,00 metros 8,01 a 10,00 metros 10,01 a 15,00 metros 15,01 a 25,00 metros o más.	3 pisos 6 pisos 10 pisos 15 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m <sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	No se exige.	No se exige.	No se exige.
	Renovación urbana mediante plan parcial.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo define el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales.	

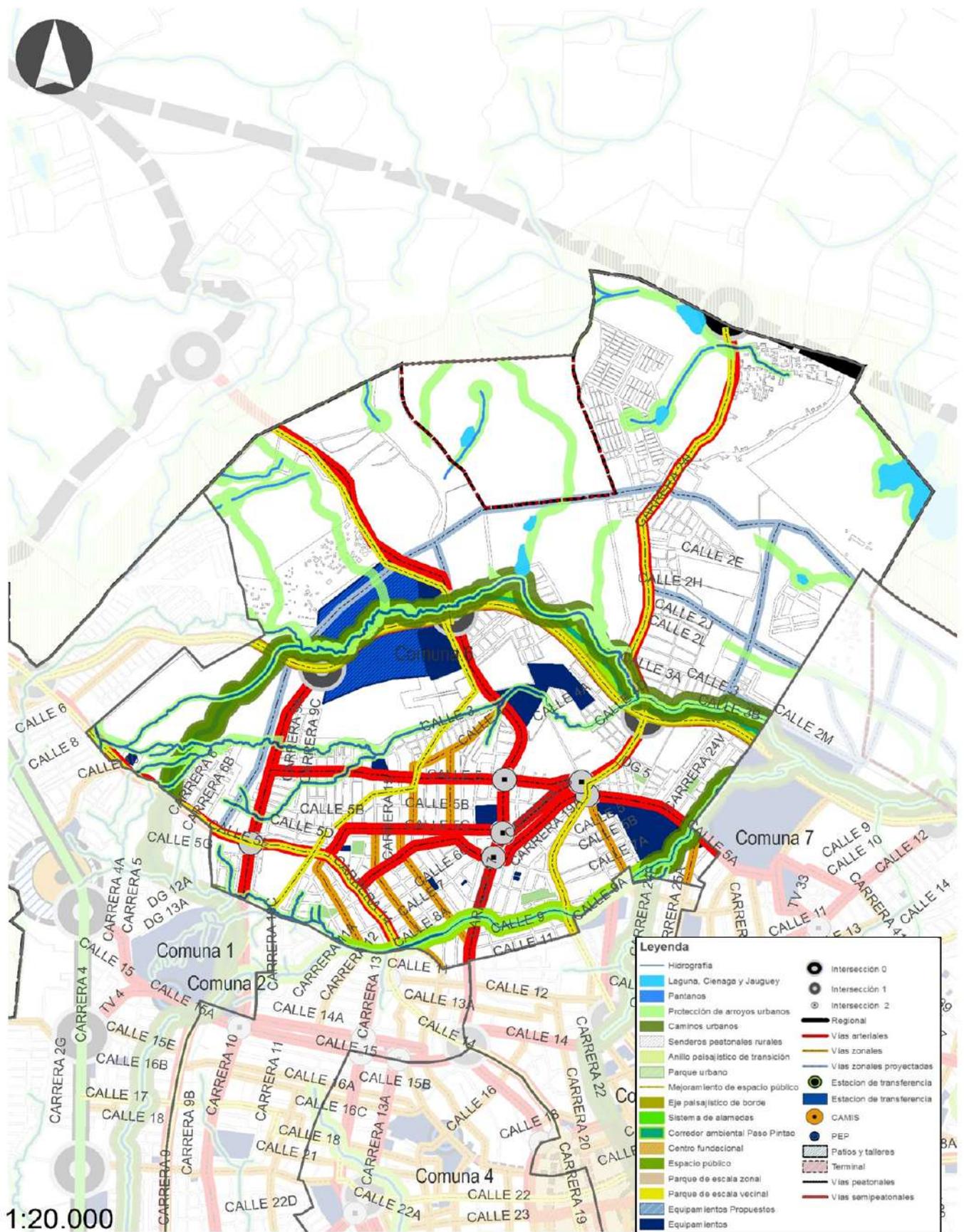


**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

# **FICHA 6**









# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 6

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
2	Consolidación moderada	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.1 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos).	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
4	Mejoramiento Integral	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.6
5	Desarrollo Urbano	Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
		Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
6	Renovación urbana	Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2 - 4.3	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de equipamientos	Dotacional			5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto, únicamente si son compatibles con el uso dotacional principal, en el marco del plan parcial.
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
			Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal.	Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
2	60 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos	b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.	b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.	b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.	b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.	b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.
		12,01 a 18,00 metros o más.	10 pisos	d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.	c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.	c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.	c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.

d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	60 m2	4,50 a 5,99 metros	2 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		6,00 a 8,00 metros	3 pisos					
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					
		12,01 a 18,00 metros o más.	10 pisos					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)



Sincelejo  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo, sin plan parcial.	60 m2	4,50 a 8,00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4,50 y 5,99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6,00 m.).	3 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.		a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	20 % de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15).	7 % del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15).	*20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión. (ver nota 14).
	Con plan parcial.		Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial.			



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)



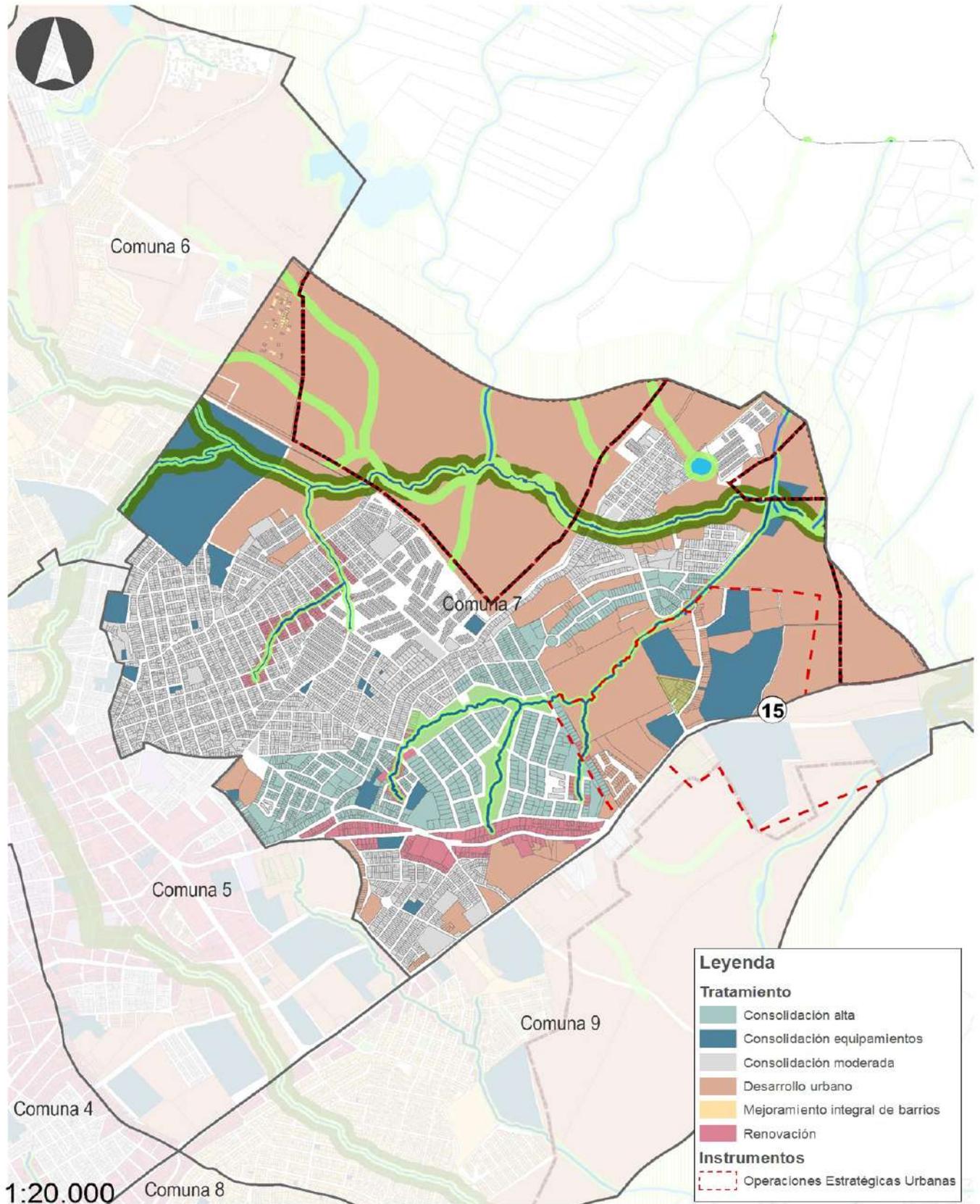
Sincelejo  
Transformamos ciudad

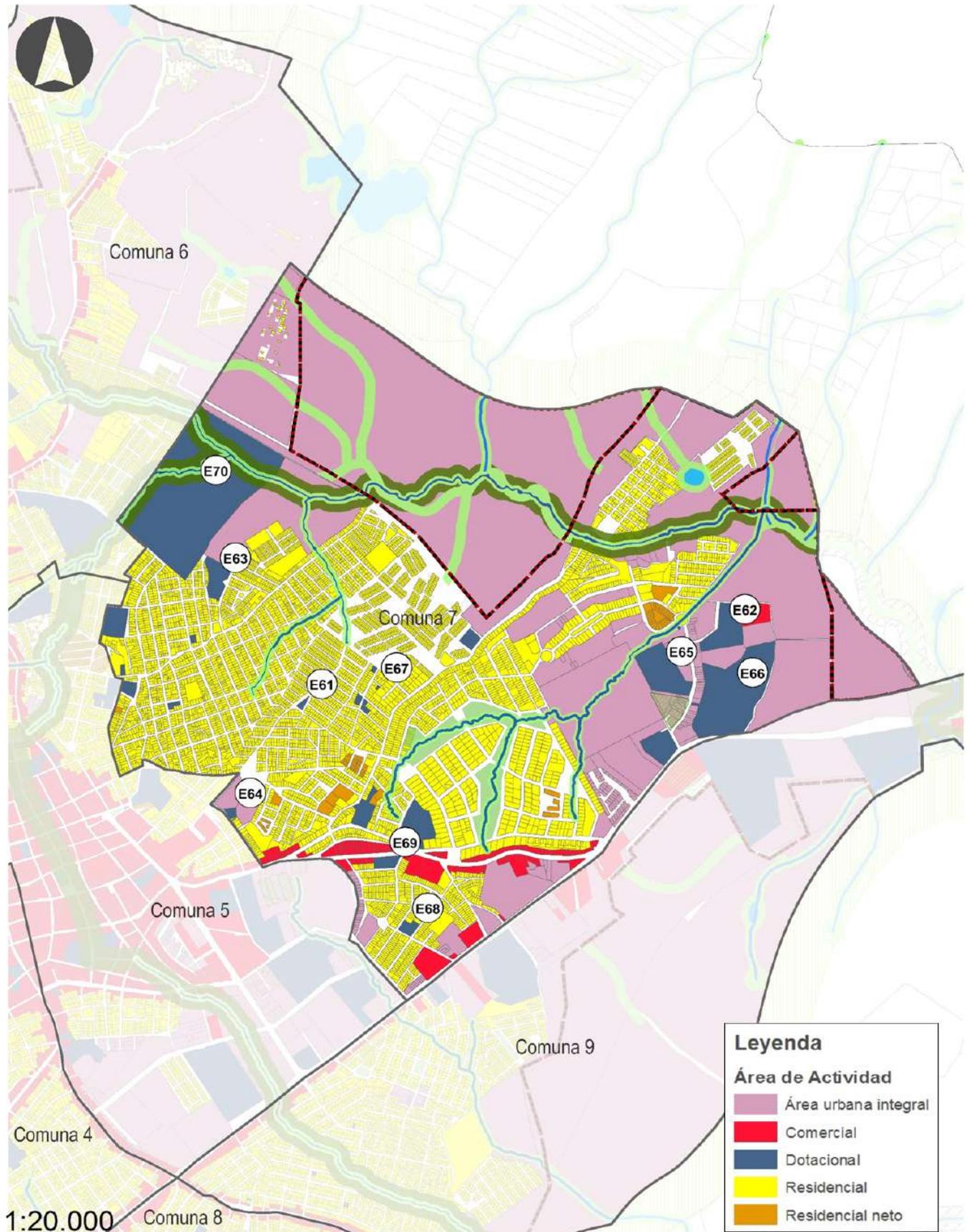
SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales.	60 m <sup>2</sup>	6,00 a 8,00 metros 8,01 a 10,00 metros 10,01 a 15,00 metros 15,01 a 25,00 metros o más.	3 pisos 6 pisos 10 pisos 15 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m <sup>2</sup> donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	No se exige.	No se exige.	No se exige.
	Renovación urbana mediante plan parcial.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales.

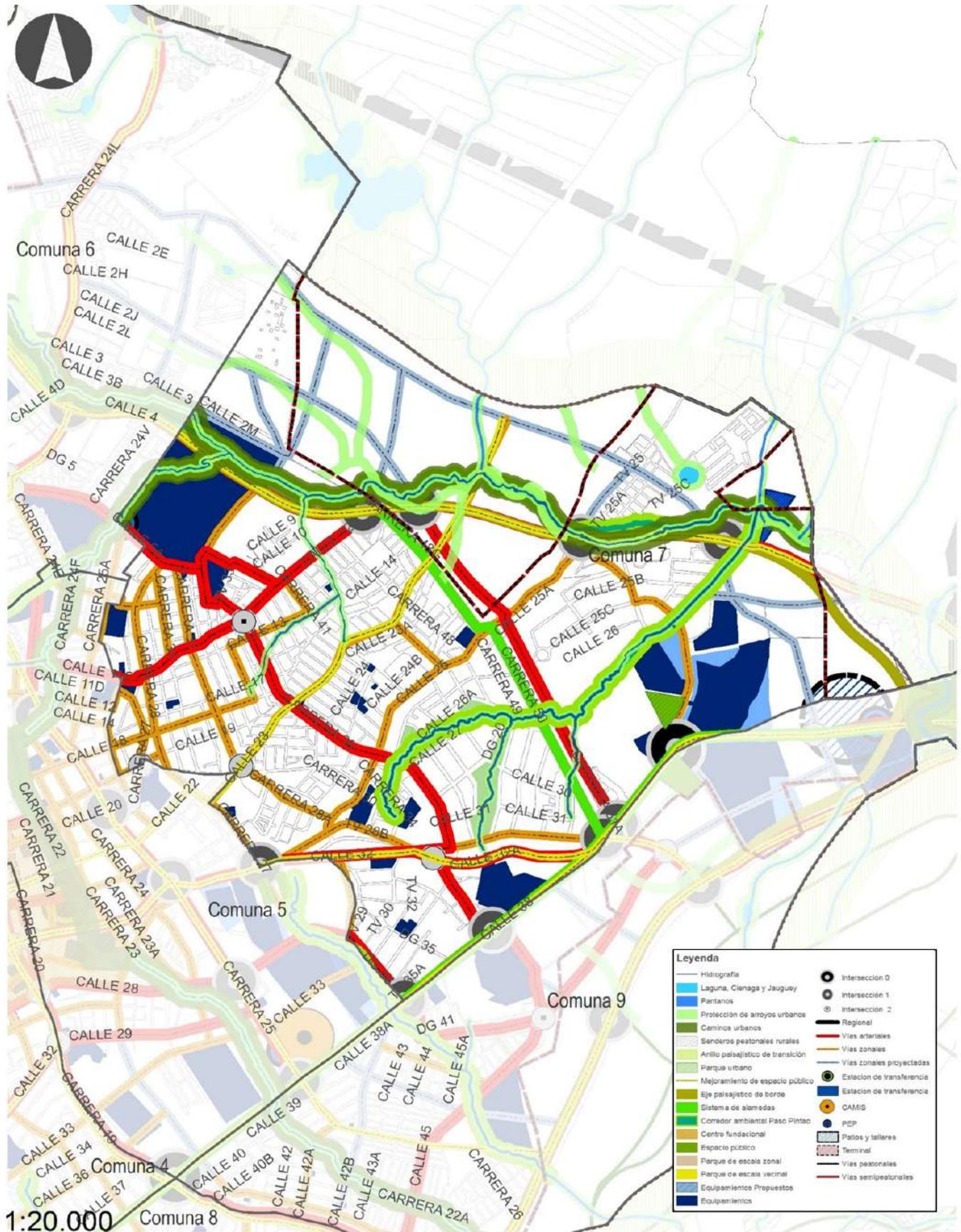


**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

# **FICHA 7**









# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 7

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
2	Consolidación moderada	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos).	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116).
		Residencial neto	Residencial : 1	Comercio y servicios: 2.1 - 2.5 Dotacional: 3.2 - 3.6.8 - 3.8.5	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
3	Consolidación alta	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos)	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116)
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
		Residencial neto	Residencial : 1	Comercio y servicios: 2.1 - 2.5 Dotacional: 3.2 - 3.6.8 - 3.8.5	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Dotacional	Dotacional: todos.	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto solamente se permiten en el marco del plan parcial si son compatibles con el uso principal.
4	Mejoramiento integral	Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
		Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116).



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 7

## CUADRO DE USOS

5	Desarrollo Urbano	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2 - 4.3	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
6	Renovación Urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de equipamientos	Residencial neto	Residencial : 1	Comercio y servicios: 2.1 - 2.5 Dotacional: 3.2 - 3.6.8 - 3.8.5	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Dotacional	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal.	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto solamente se permiten en el marco del plan parcial si son compatibles con el uso principal.
		Área Urbana Integral			



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
2	60 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					
		12,01 a 20,00 metros o más	10 pisos					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN ALTA (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
3	80 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos. b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros. d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.
		8,01 a 12,00 metros	6 pisos					
		12,01 a 15,00 metros	10 pisos					
		15,01 a 25,00 metros o más	15 pisos					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	60 m2	4,50 a 5,99 metros	2 pisos	a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos. b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros. d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.
		6,00 a 8,00 metros	3 pisos					
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos	b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.				
		12,01 a 18,00 metros o más	10 pisos					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo, sin plan parcial	60 m <sup>2</sup>	4,50 a 8,00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4,50 y 5,99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6 m.)	3 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones. b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 6 m. c) Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m. d) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos. b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m <sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros. d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica	20 % de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15)	7 % del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15)	20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión. (ver nota 14)
	Con plan parcial		Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios		Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial				



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)



Sincelejo  
Transformamos ciudad

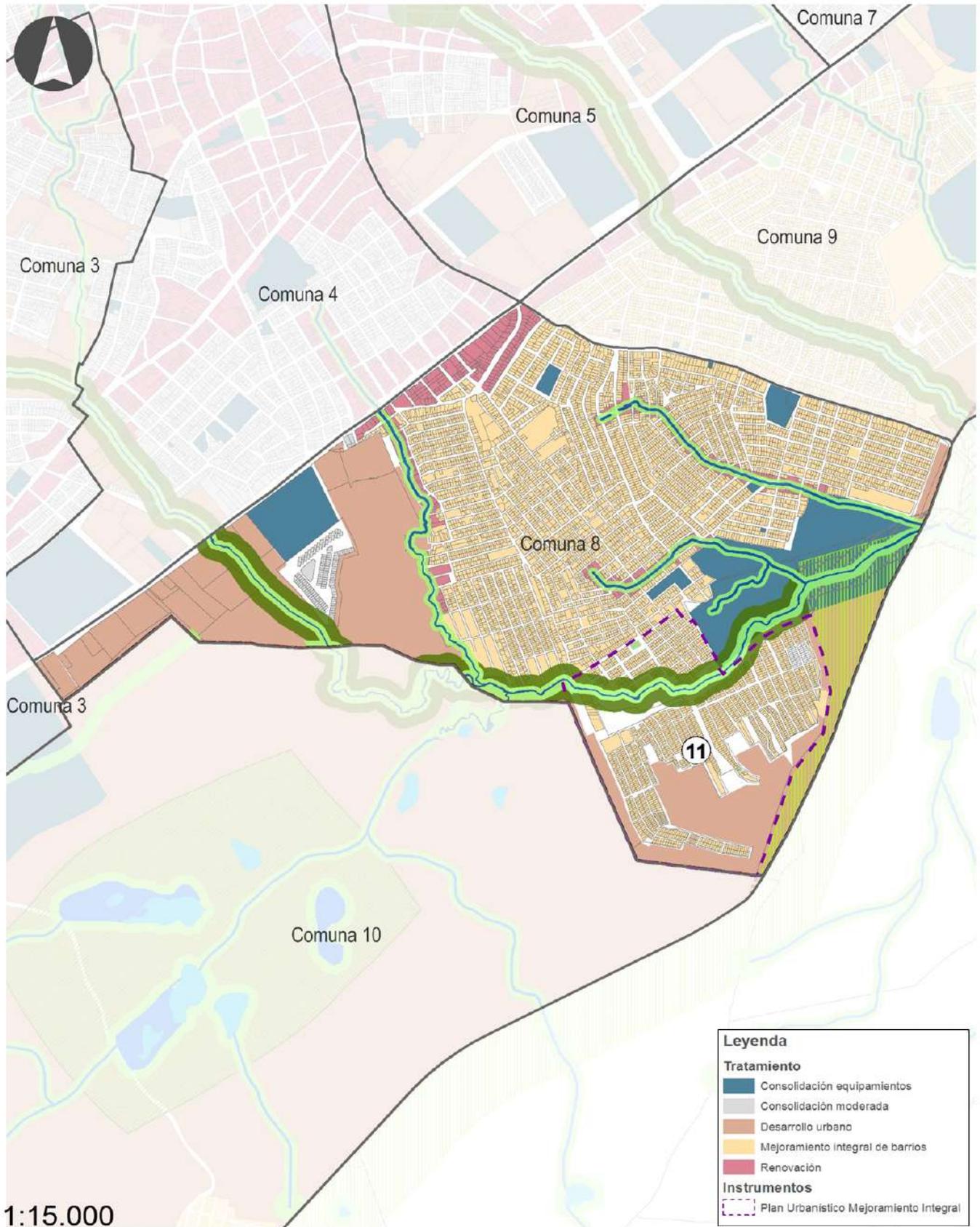
SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales	60 m2	6,00 a 8,00 metros 8,01 a 10,00 metros 10,01 a 15,00 metros	3 pisos 6 pisos 10 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0. con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	No se exige.	No se exige.	No se exige.
	Renovación urbana mediante plan parcial	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales	



**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

# **FICHA 8**

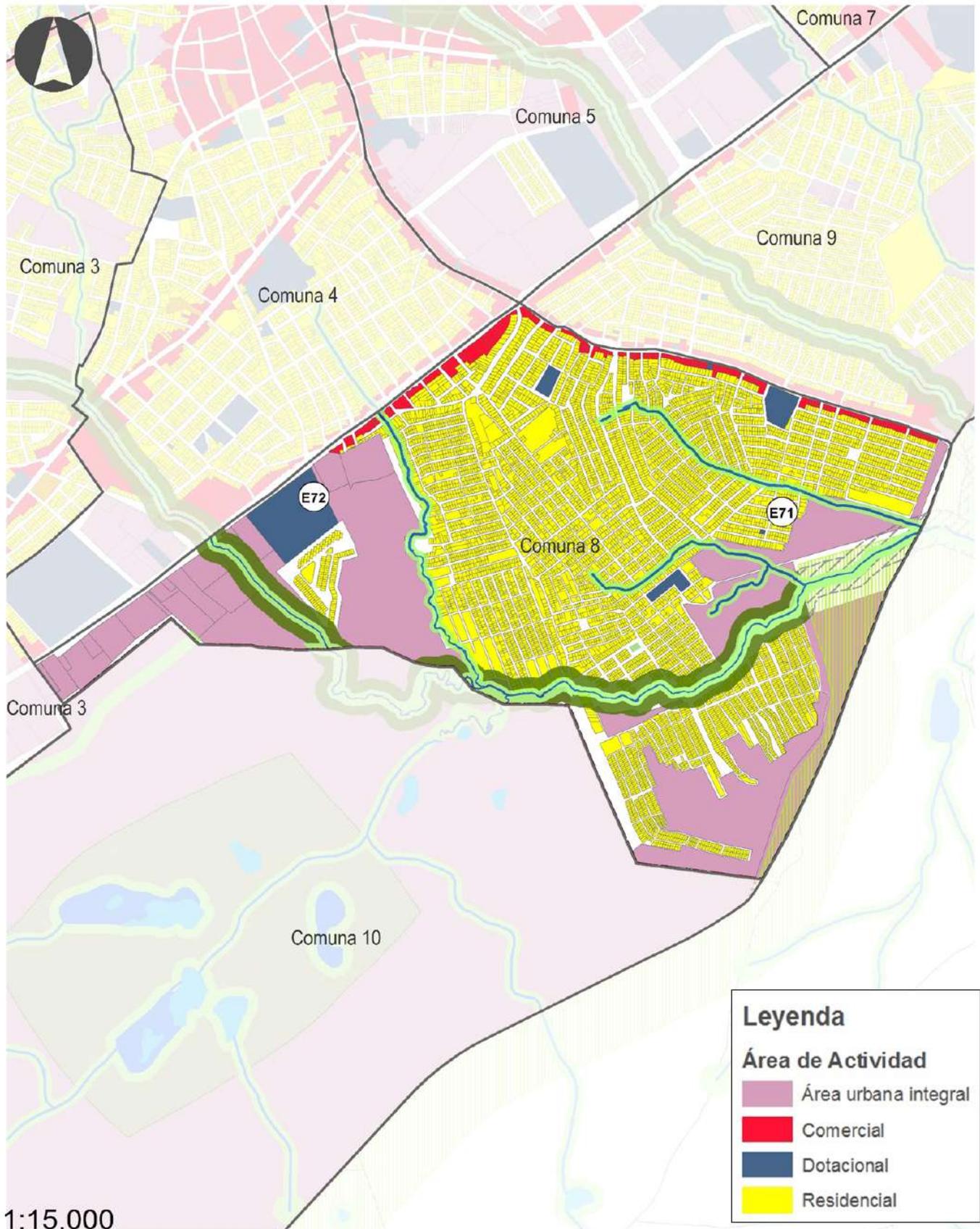






**FICHA 8**

**PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD**

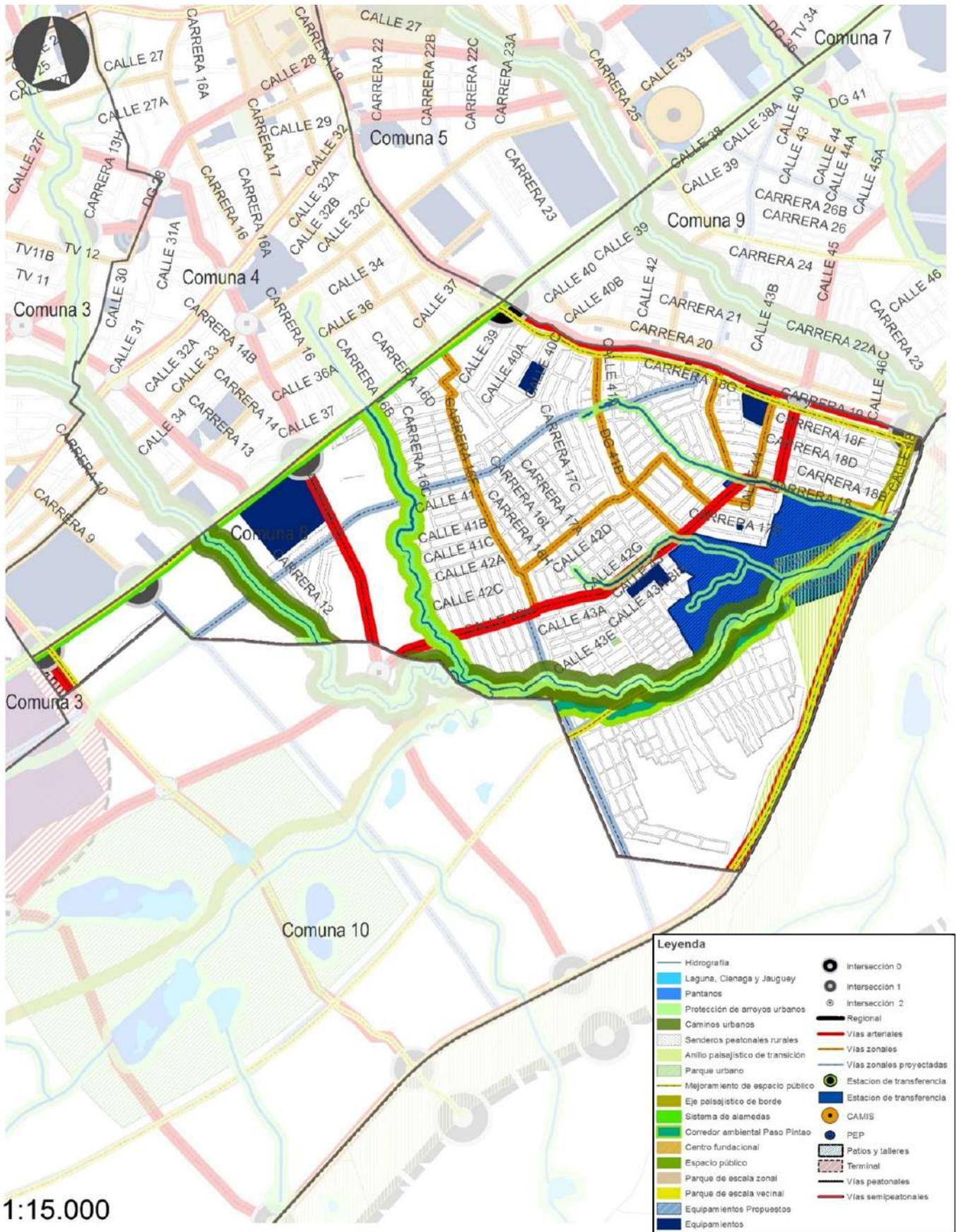




# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 8

## PLANO ESTRUCTURA URBANA





# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 8

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
2	Consolidación moderada	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.1 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2. (Nota 5 de estacionamientos y Nota 4 de usos)	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
4	Mejoramiento Integral	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116)
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
5	Desarrollo Urbano	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.3 - 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
6	Renovación urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de equipamientos	Dotacional		Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto, únicamente si son compatibles con el uso dotacional principal, en el marco del plan parcial.
		Área Urbana Integral	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal.	Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
2	60 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0. con una profundidad mínima de 5.00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos. b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m2 con un lado mínimo de 3.00 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 con un lado mínimo de 3.00 metros. d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.
		8,01 a 10,00 metros	5 pisos	b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.				
		10,01 a 15,00 metros o más.	10 pisos	d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.				



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)



SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	60 m2	4,50 a 5,99 metros	2 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		6,00 a 8,00 metros	3 pisos					
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					
		12,01 a 18,00 metros o más.	10 pisos					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo, sin plan parcial.	60 m <sup>2</sup>	4,50 a 8,00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4,50 y 5,99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6,00 m.).	3 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones. b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 6 m. c) Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m. d) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos. b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m <sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros. d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	20 % de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15).	7 % del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15).	20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión. (ver nota 14).
	Con plan parcial.	Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial.					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)



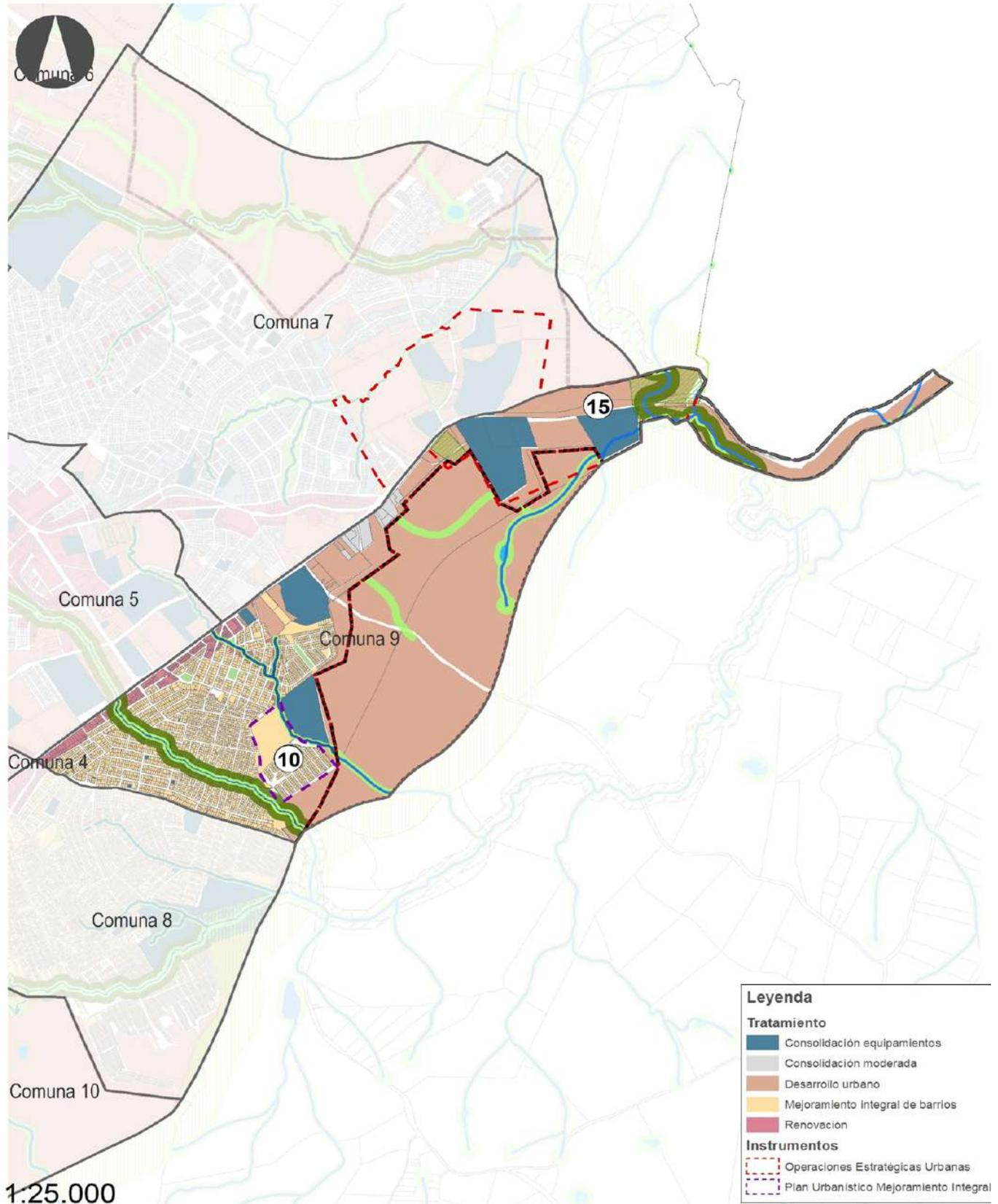
**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

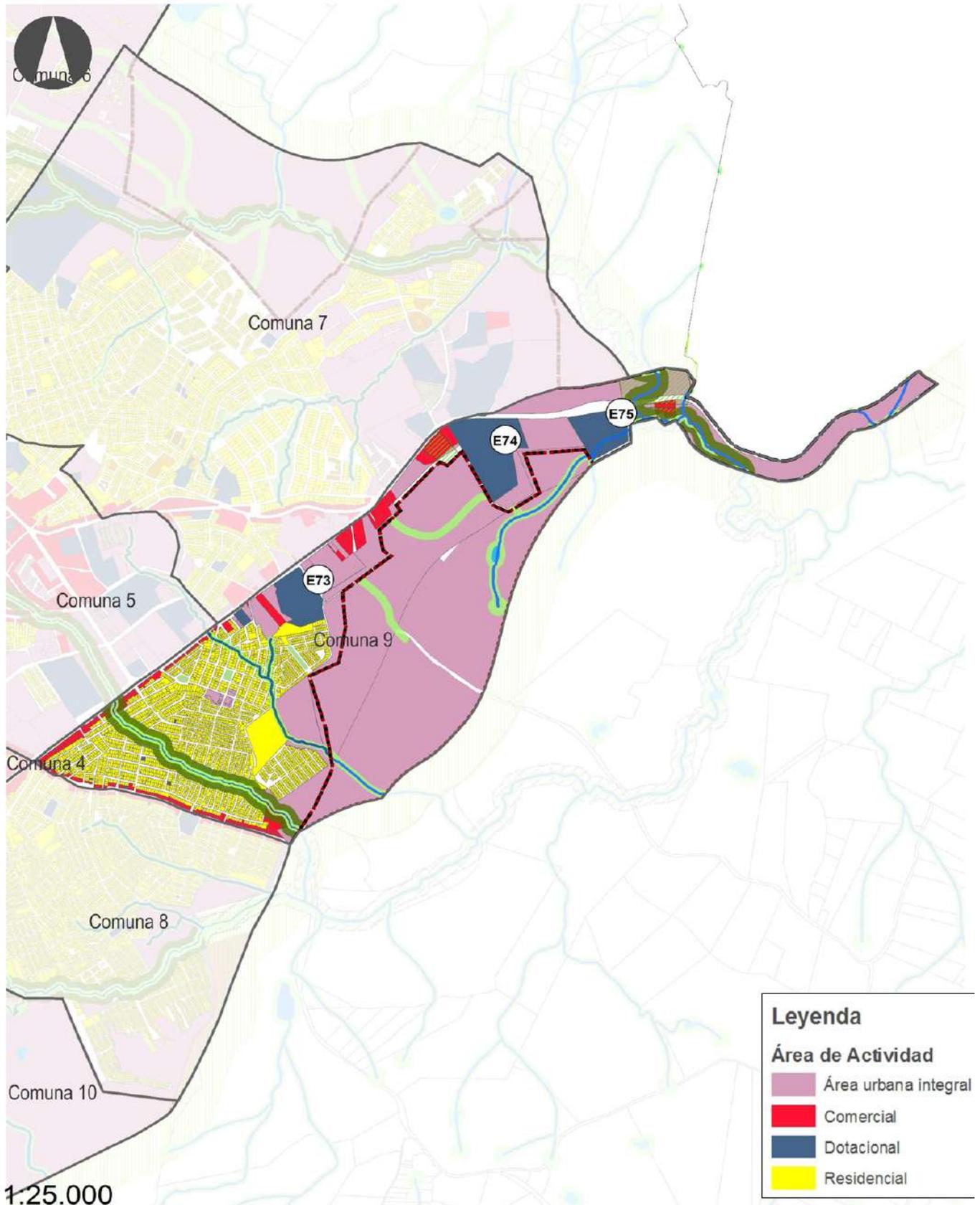
SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales.	60 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m2 con un lado mínimo de 3.00 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 con un lado mínimo de 3.00 metros.</p> <p>d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	No se exige.	No se exige.	No se exige.
	8,01 a 10,00 metros		6 pisos											
10,01 a 15,00 metros	10 pisos													
	Renovación urbana mediante plan parcial.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales.

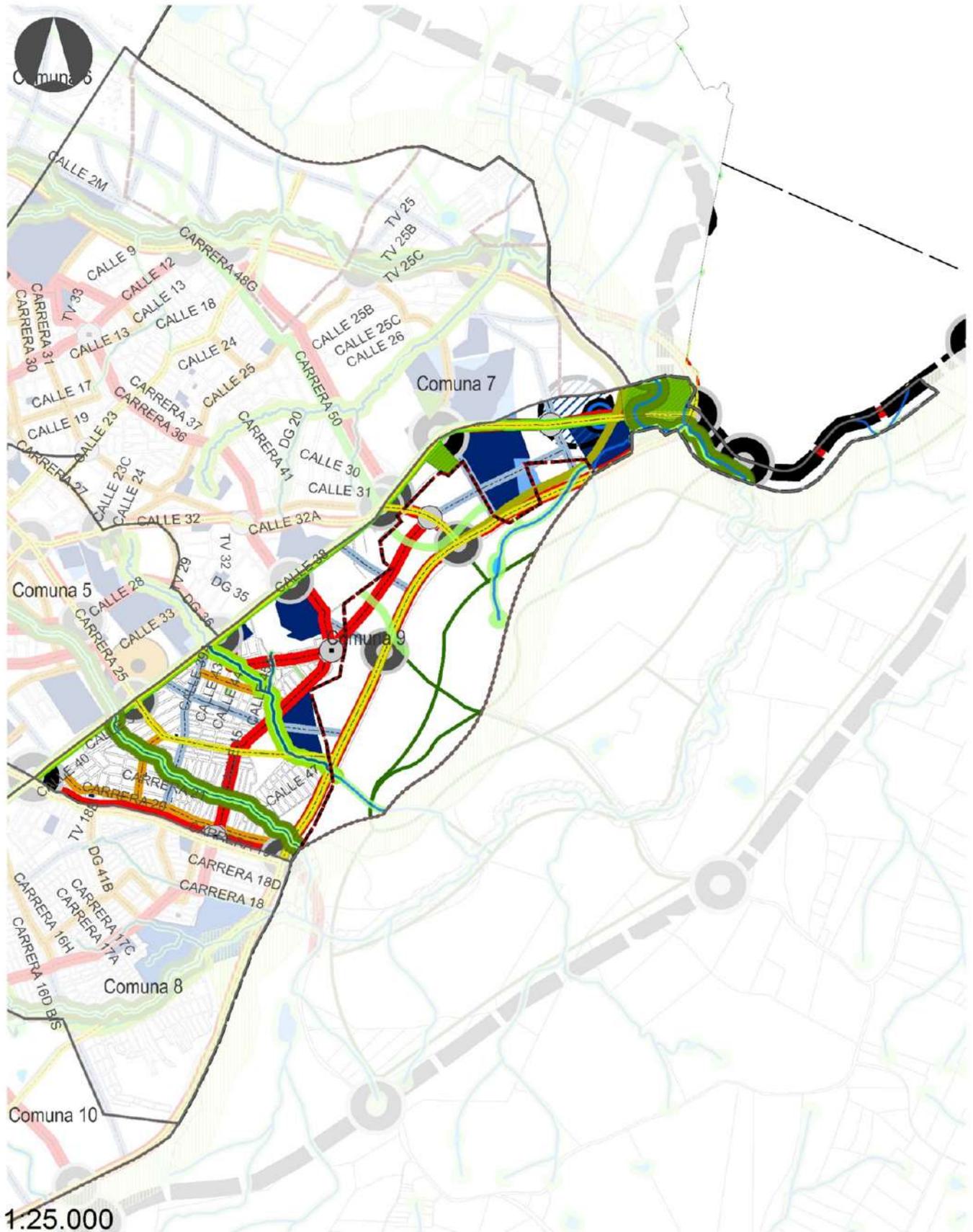


**CONCEJO MUNICIPAL  
SINCELEJO – SUCRE**

# **FICHA 9**









# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 9

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
2	Consolidación moderada	Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.2 - 2.3 - 2.5 - 2.6.1 - 2.6.4 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.8.3 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.3 - 3.3.5 - 3.3.6 - 3.6 Industria: 4.2 - 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
4	Mejoramiento Integral	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
5	Desarrollo Urbano	Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
		Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
6	Renovación urbana	Residencial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.7 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1	Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.9 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 - 4.3	Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1 (artículo 116).
		Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de equipamientos	Dotacional Área Urbana Integral	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal.	Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto, únicamente si son compatibles con el uso dotacional principal, en el marco del plan parcial.



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
2	60 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos.	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos. b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros. d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.
		8,01 a 10,00 metros	5 pisos					
		10,01 a 15,00 metros o más.	10 pisos					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	60 m2	4,50 a 5,99 metros	2 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m2 con un lado mínimo de 3.00 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 con un lado mínimo de 3.00 metros.</p> <p>d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		6,00 a 8,00 metros	3 pisos					
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					
		12,01 a 18,00 metros o más.	10 pisos					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)



Sincelejo  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo, sin plan parcial.	60 m <sup>2</sup>	4,50 a 8,00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4,50 y 5,99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6,00 m.).	3 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones.</p> <p>b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 6 m.</p> <p>c) Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m.</p> <p>d) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>	Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	20 % de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15).	7 % del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15).	20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión. (ver nota 14).
	8,01 a 10,00 metros		5 pisos	10,01 a 15,00 metros											
	Con plan parcial.	Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.		Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.		Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial.			



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA (ver notas)

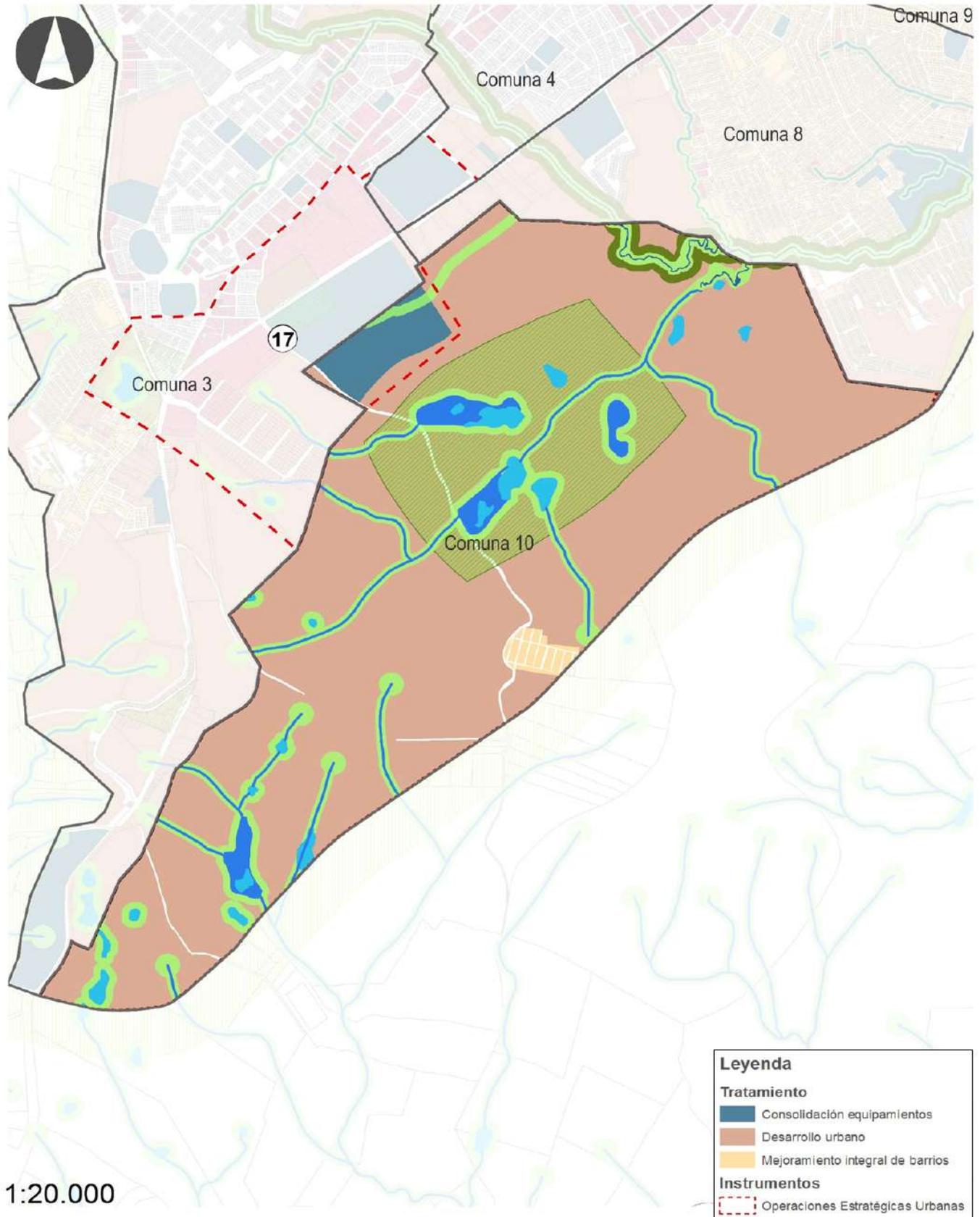


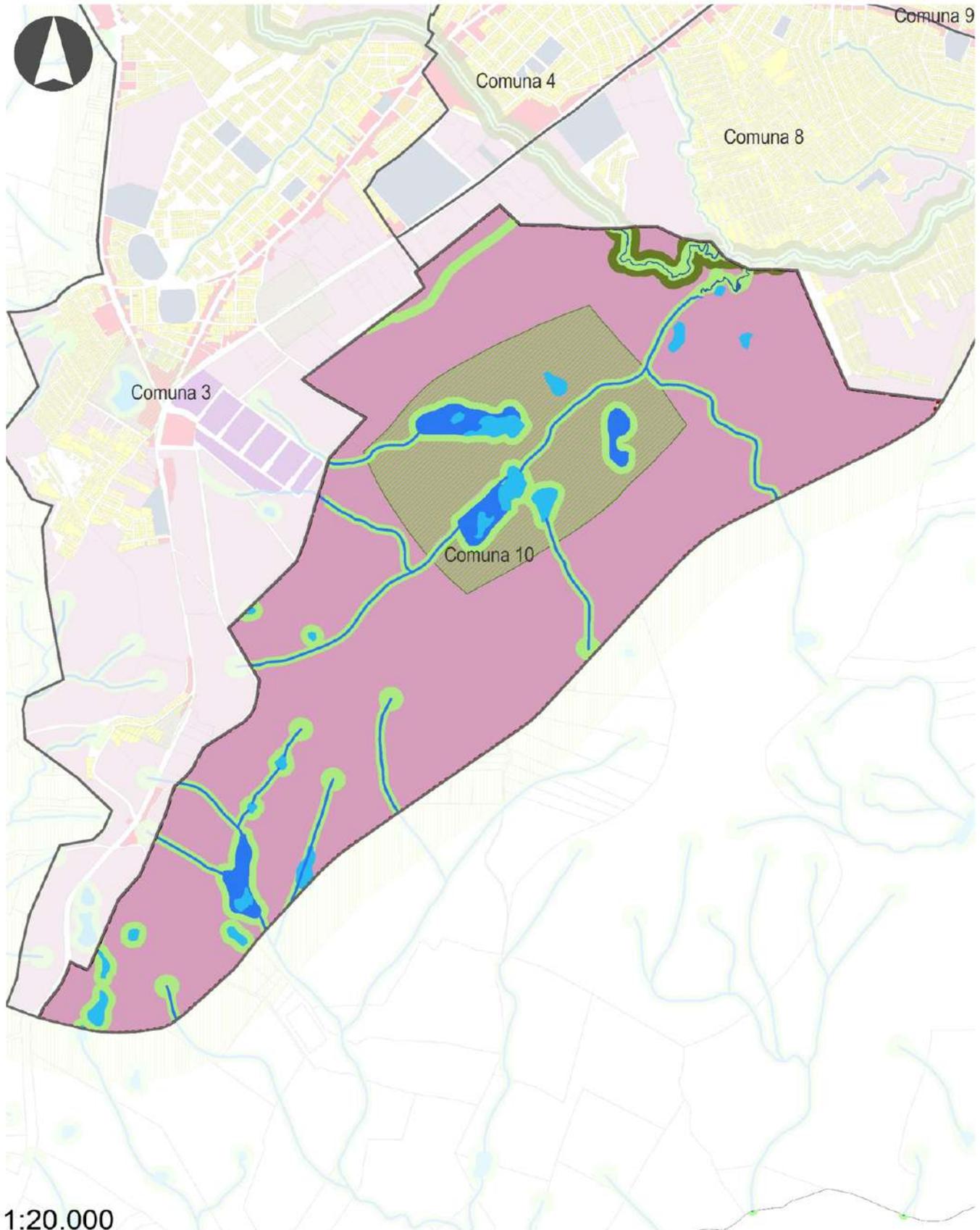
**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP	
6	Renovación urbana en predios individuales	60 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m2 con un lado mínimo de 3.00 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 con un lado mínimo de 3.00 metros.</p> <p>d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	No se exige.	No se exige.	No se exige.	
	8,01 a 10,00 metros		6 pisos												
10,01 a 15,00 metros	10 pisos														
			15,01 a 25,00 metros o más	15 pisos											
	Renovación urbana mediante plan parcial.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales.	



# **FICHA 10**



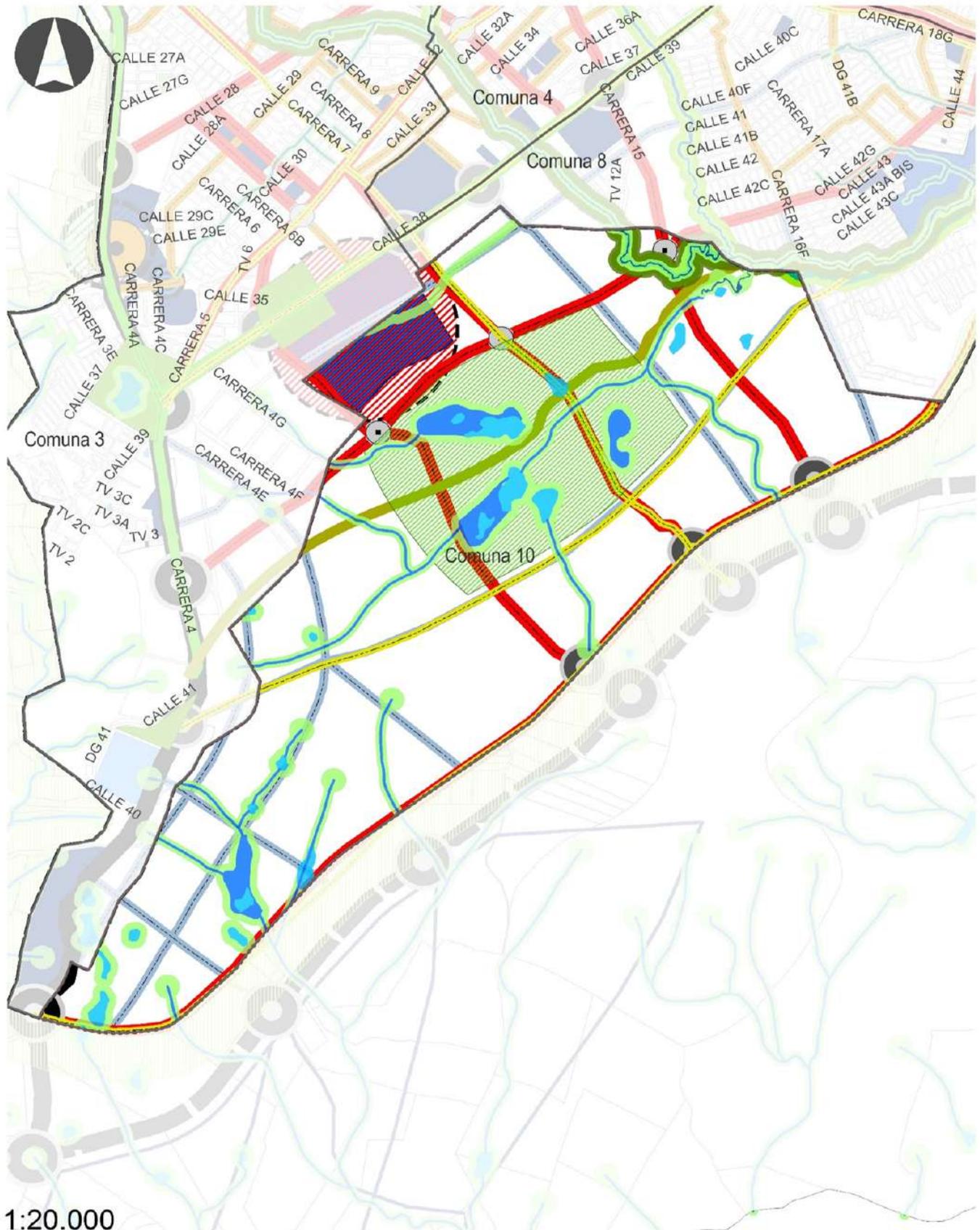




# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 10

## PLANO ESTRUCTURA URBANA





# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## FICHA 10

## CUADRO DE USOS

TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
4	Mejoramiento Integral	Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 - 2.8.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.6
5	Desarrollo Urbano	Área Urbana Integral	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6 - 3.10 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3.1 - 5.3.2 - 5.3.3 - 5.6
7	Consolidación de equipamientos	Área Urbana Integral	Dotacional: todos Los demás como usos complementarios al principal.	Comercio y servicios: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.9 - 2.6 - 2.7 - 2.9 Industria: 4.1 Solamente se permiten si son compatibles con el uso principal.	5.7 - 5.8. Otros usos de alto impacto, únicamente si son compatibles con el uso dotacional principal, en el marco del plan parcial.



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	60 m2	4,50 a 5,99 metros	2 pisos	<p>a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo.</p> <p>b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros.</p> <p>c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho.</p> <p>d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.</p>	<p>a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.</p> <p>b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. Cuando la edificación no contemple antejardín, no se permite.</p> <p>c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. No se permiten voladizos o balcones en culatas adosadas o que no cumplan con las normas de aislamiento.</p>	<p>a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros.</p> <p>c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros.</p> <p>d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros.</p> <p>e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.</p>	<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros.</p> <p>d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>
		6,00 a 8,00 metros	3 pisos					
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos					
		12,01 a 18,00 metros o más.	10 pisos					



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

## NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS TRATAMIENTO DE DESARROLLO (ver notas)



**Sincelejo**  
Transformamos ciudad

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento entre edificaciones al interior del mismo proyecto	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
5	Licencia de urbanismo, sin plan parcial	60 m <sup>2</sup>	4,50 a 8,00 metros (Únicamente se permiten frentes entre 4,50 y 5,99 metros para VIS y VIP. Otros tipos de vivienda y otros usos tienen frente mínimo de 6,00 m.)	3 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2,3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4,3, se deberá dejar un antejardín de 5,00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3,00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5,00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2,00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2,00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3,00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5,00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) En vivienda en serie o loteos de comercio, servicios y bodegas hasta 3 pisos, no se exige aislamiento entre edificaciones. b) Para edificaciones de más de 3 pisos y hasta 6 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 6 m. c) Para edificaciones de más de 6 pisos y hasta 10 pisos, se exige aislamiento entre edificaciones de 10 m. d) Para edificaciones de más de 10 pisos, incluidos los pisos destinados a parqueadero ubicados por encima del nivel 0, se exige aislamiento entre edificaciones de 1/3 de la altura total.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1,70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1,00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3,00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1,00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1,70 m.), o un aislamiento de 3,00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos. b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m <sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m <sup>2</sup> con un lado mínimo de 3,00 metros. d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.	20 % de área neta urbanizable para EP. Incluye la destinación del suelo y la construcción del EP (Ver nota 15).	7 % del área neta urbanizable para equipamiento público, incluye la destinación del suelo (Ver nota 15).	20% del área útil residencial en planes parciales o proyectos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión. (ver nota 14).
	Con plan parcial		Las dimensiones mínimas de frente y área del loteo que se defina deberán cumplir con lo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según lo defina el plan parcial, sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo, según el tamaño del loteo que se defina.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.	El Plan Parcial adoptará como máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ficha.	Según norma del plan parcial.				



# CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE



Alcaldía de  
SINCELEJO



Sincelejo  
Transformamos ciudad