

DECRETO No. 964 DE 2023

"POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS PORCENTAJES DE AREAS DE CESION, EN SUELO SUBURBANO, Y CENTROS POBLADOS DEL ACUERDO 147 DE 2015 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO Y SE DICTÁN OTRAS DISPOSICIONES"

EI ALCALDE MUNICIPAL DE SINCELEJO - SUCRE,

en ejercicio de sus atribuciones constitucionales conferidas pro el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, artículo 91 de la Ley 136 de 1994, Modificado por el artículo 29, Ley 388 de 1997, Decreto Municipal 695 de 2019,

Que la Constitución Política en su artículo 1 ° establece que "Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad, las personas que la integran y en la prevalencia del interés general".

Que el artículo 2º de la Constitución Política de igual manera establece en los fines esenciales del Estado para los cuales están instituidas: "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo."

Que el artículo 82 de la Constitución Política contempla que "es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular..."

Que la Constitución Política en su artículo 209 consagra que: "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones

Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que establece la ley.

Que el artículo 311 de la Constitución Política determina que "Al municipio como entidad fundamental de la división político administrativo del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la ley.

Que de conformidad con lo preceptuado en el numeral 1º del artículo 315 de la Constitución Política establece como atribuciones del alcalde, entre otras; 1. Cumplir y

hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo.

De igual manera en el numeral 3° estipula: 3. Dirigir a acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente; y nombrar y remover a los funcionarios bajo su dependencia y a los gerentes o directores de los establecimientos «y las empresas industriales o comerciales de carácter local, de acuerdo con las disposiciones pertinentes.

Que la Ley 136 de 1994 en su Artículo 91 establece las funciones de los alcaldes así: "Los alcaldes ejercerán las funciones que les asigna la Constitución, la ley, las ordenanzas, los acuerdos y las que le fueren delegadas por el presidente de la República o gobernador respectivo.

Además de las funciones anteriores, los alcaldes tendrán las siguientes:

a) En relación con el Concejo:

(..) 6. Reglamentar los acuerdos municipales.

Que de acuerdo con el artículo 5° de la Ley 9ª de 1989, por la cual se dictan reglas sobre reforma urbana a nivel nacional, se define el espacio público en los siguientes términos: "Entiéndase por espacio público el conjunto de Inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso a afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Que el artículo 7 de la Ley 9 de 1989 establece que cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los Concejos, si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de desarrollo. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Que el artículo 15 numeral 2 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1 de la ley 902 de 2004, reglamentado por el Decreto Nacional 4002 de 2004, expresa lo siguiente, 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 eficientemente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

Que la ley 388 de 1997, en su artículo 37 consagra: "Espacio público en actuaciones urbanísticas, las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de

inmuebles deben hacer con destino a vías focales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley.

También deberán especificar, si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano. Para las actuaciones que lo requieran como fa urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público; así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación".

Que el artículo 117 de la Ley 388 de 1997 adicionó un párrafo al artículo 5 de la Ley 9 de 1989, con el siguiente contenido: "El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el sólo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su Localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del propecto respectivo".

Que el Decreto 1504 de 1998, en su artículo 1, estipula: "Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular". En el cumplimiento de la función pública del urbanismo. Los municipios y distritos. Deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo".

Que el artículo 4 del Decreto 1504 de 1998, resalta: "El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por los Concejos Municipales o Distritales a través de los planes de ordenamiento territorial o de los instrumentos que los desarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalente o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización".

Que el Decreto 1469 de 2010, en el "Artículo 57 estipula: "Determinación de las áreas de cesión. Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación".

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares

apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.

Que el Decreto 1469. De 2010, en el artículo 72 establece: **Compensaciones.** "En el evento en que las normas municipales o distritales exigieran compensaciones por concepto de espacio público y estacionamientos debido al incumplimiento de las cargas urbanísticas asociadas al proceso de edificación, corresponderá a los municipios, distritos y al departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establecer las condiciones para hacer efectiva la compensación. Que deberá asumir et titular del acto de reconocimiento".

Que el artículo 2.2. 3.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017, establece que: "Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, los municipios y distritos deberán dar prelación a fa planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo".

Que el citado Decreto contiene las regulaciones relacionadas, entre otros aspectos, con el espacio público, las áreas de cesión, la incorporación de áreas públicas, la entrega material de las áreas de cesión y la entrega anticipada de cesiones. A su vez, los artículos 2.2.6. 1.4.6 y 2. 2. 6.1. 4.7 Ídem, atribuyen a los municipios y distritos la función de determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar la incorporación de las áreas públicas al inventario inmobiliario municipal o distrital y establecer los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

"Que el municipio de Sincelejo mediante el "Acuerdo 147 de 2015 adopto la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Sincelejo, mediante el acuerdo No. 007 de 2000"

"Que en el Acuerdo 147 de 2015, en su artículo 58 Áreas de actividad en suelo rural, establece, que para Los usos en los suelos rurales suburbanos se establecen según su disposición en zonas o corredores así".

En el cual se establece en su numeral 2 Área suburbana

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

(Sector la Arena)	<p>Vivienda campestre en parcelación o condominio con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.</p> <p>Uso compatible Equipamiento colectivos de escala zonal y regional</p> <p>Comercio y servicios de escala zonal y regional Servicios Turísticos y Recreativos de escala zonal y regional Industria Artesanal</p> <p>Actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras cumpliendo con todas las condiciones técnicas que aseguren una producción sostenible</p> <p>Actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras cumpliendo con todas las condiciones técnicas que aseguren una producción sostenible</p> <p>Usos condicionados Captación de aguas, en cumplimiento con la normativa vigente y siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.</p> <p>Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura (agua, electricidad, gas y comunicaciones, etc.) Siempre que cuente con un Plan de Manejo Ambiental.</p> <p>Actividades eco turísticas, etno turísticas, agro turísticas, acua turísticas, en desarrollos de baja ocupación y baja densidad, que desarrollen actividades que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno</p> <p>Usos prohibidos Minería, agroindustria, industria</p>
Zonas suburbanas categoría 2	<p>Uso principal UAF con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.</p> <p>Vivienda campestre en parcelación o condominio con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no habrá ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.</p> <p>Uso compatible Equipamiento colectivos de escala zonal</p> <p>Comercio y servicios de escala zonal</p> <p>Servicios Turísticos y Recreativos de escala zonal</p> <p>Industria Artesanal</p> <p>Actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras cumpliendo con todas las condiciones técnicas que aseguren una producción sostenible</p>



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

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

"Que en el artículo 59 establece. Artículo 59. Condiciones generales para todos los usos

1. Se entiende por vivienda campestre la edificación destinada al uso residencial o recreación, que podrá desarrollarse de manera individual; en unidades habitacionales en predios indivisos; o en varios predios que comparten áreas comunes y/o presenten agrupación de edificaciones, conforme a lo dispuesto en los decretos nacionales 097 de 2006 , 3600 de 2007 y 1469 de 2010.
2. Todos los nuevos desarrollos deberán presentar un Plan de Manejo Ambiental cuyo objetivo será establecer las acciones necesarias para el control de los posibles impactos derivados del uso y contemplando entre otros aspectos:
 - a. Tipo de captación de agua, en especial se deberá garantizar que el desarrollo no atentan contra el recurso hídrico existente.
 - b. Resolución del sistemas de alcantarillado con sus tratamientos finales y la disposición de desechos sólidos tendrán carácter prioritario teniendo como base las limitaciones ambientales, ecológicas, geológicas y de salubridad del predio.
 - c. Se deberá garantizar la recolección de basuras domésticas y su transporte a los sitios de recolección, disposición o incineración, bajo las condiciones que la

Calle 28 N.25A - 246 Sede Principal. Sincelejo - Sucre - Código Postal: 700003

Telefonos: (5) 2740241 - 2740242 - 2740245

Administración Municipal indique en el marco del plan del Manejo Integral de residuos sólidos.

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

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

Que en el artículo 61 del acuerdo 147 se establece. Artículo 61. Tratamientos en suelo rural".

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

1. Tratamiento de protección

Para el tratamiento de protección se establecen las siguientes modalidades:

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

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

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

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

Que a pesar de que se definieron índices de edificabilidad Para suelos suburbanos y centros poblados, no se reglamentaron las cesiones tipo A para cada uno de ellos, en el caso de los suelos suburbanos (Áreas suburbanas, corredores suburbanos regionales y de servicio rural) y para los centros poblados rurales, ni tampoco las secciones viales al interior de los desarrollos campestres, en suelos suburbanos y centros poblados rurales.

Que en El Plan Maestro de Espacio Público ¹del municipio de Sincelejo establece en su "ARTÍCULO 52. PROGRAMA 5.3 ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLES PÚBLICOS MUNICIPALES. Para proceder con el mantenimiento, la administración, financiamiento, manejo, control y vigilancia del espacio en Sincelejo, es necesario tener certeza del inventario inmobiliario del espacio público municipal."

En ese orden de ideas, se deberán establecer procesos de titulación y saneamiento de la propiedad pública inmobiliaria, pues esto permite la consolidación de la propiedad y titularidad de los bienes inmuebles en el patrimonio del Municipio.

Por lo anterior, se deben generar mecanismos eficaces de diagnóstico, identificación y definición de la situación jurídica, que permitan aplicar los instrumentos jurídicos disponibles para sanear la propiedad, debido a que algunos inmuebles de propiedad pública presentan situaciones irregulares en su tradición que, además de afectar el estado contable de la entidad territorial, impide realizar inversiones y actos de disposición, generando incertidumbre en la identificación de los recursos físicos.

¹ Decreto 695 de 2019, mediante el cual se adopta el Plan Maestro de Espacio Público

La mayor afectación se presenta en el déficit del espacio público, además de que su no titularización a nombre del Municipio, imposibilita cualquier inversión sobre éste, su plena Disposición y su indeterminación dificulta el control y vigilancia por parte de la administración municipal.

El espacio público se encuentra definido comprensivamente por el artículo 5° de la Ley 9ª de 1989, adicionado por la Ley 388 de 1997. Se resalta que en dichas normas nacionales se delegó en cabeza de los municipios la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo Financiero del espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales,

También se establece en el precitado decreto en su artículo "ARTÍCULO 12. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS QUE CONFORMAN EL ESPACIO PÚBLICO. El patrimonio inmobiliario del espacio público en el Municipio de Sincelejo, está conformado en gran medida por cesiones obligatorias y gratuitas, según lo contemplado en las normas sobre la materia. Las cesiones tipo A y compensaciones en parques y zonas verdes corresponden a una contraprestación a cargo del urbanizador, constructor o propietario en favor del municipio, en virtud de la valoración del suelo, como consecuencia de la intervención urbanística representada en las licencias de urbanización, construcción o parcelación, y dentro del principio fundamental de cargas y beneficios"

Que el Decreto 3600 de 2007, en su Artículo 19. Cesiones obligatorias. Modificado por el art. 8, Decreto Nacional 4066 de 2008 establece que: "De conformidad con lo previsto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, las reglamentaciones municipales y distritales deberán determinar las cesiones obligatorias que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para las actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en suelo rural.

Los propietarios quedan obligados a realizar las cesiones obligatorias de terrenos que establezca el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen y complementen. En los planos que acompañan la licencia se hará la identificación precisa de las áreas objeto de cesión obligatoria.

Las cesiones obligatorias incluirán entre otros componentes las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el artículo 11 del presente decreto.

En ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles."

Que la Ley 388 de 1997, en su **ARTÍCULO 102.- Interpretación de las normas establece que** "En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares." Por lo anteriormente expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO: Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, téngase en cuenta las siguientes definiciones,

Calle 28 N.25A - 246 Sede Principal. Sincelejo - Sucre - Código Postal: 700003

Telefonos: (5) 2740241 - 2740242 - 2740245

ÁREA NETA URBANIZABLE: Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos,

CESIÓN OBLIGATORIA A TÍTULO GRATUITO - CESIÓN TIPO A: Es la proporción del área neta parcelable, urbanizable o construible de todo terreno en proceso de urbanismo, parcelación y/o edificación, que se deberá ceder al Municipio, a título gratuito, con destino a dotar a la comunidad en general de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público o colectivo, zonas de servicios sociales o institucionales y zonas del sistema vial local público.

CESIÓN DE USO Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO: Es la proporción del área útil de todo terreno en proceso de desarrollo o construcción que se deberá destinar al equipamiento comunal privado. Son componentes de esta categoría de cesiones privadas los siguientes: Los usos recreativos, representados por parques, zonas verdes, jardines, plazuelas, juegos cubiertos, piscinas y/o zonas húmedas y otros similares; los servicios comunales y administrativos, representados por salones múltiples, lavanderías, cafeterías y/o restaurantes, depósitos, guarderías, oficinas de administración, puestos de celaduría, enfermería y otros similares; y las vías internas, los estacionamientos de los propietarios y los estacionamientos para visitantes, que se encuentran al interior de los proyectos urbanísticos para el disfrute de sus residentes y/o propietarios, las cuales no hacen parte de las Cesiones Obligatorias a Título Gratuito,

ESPACIO PÚBLICO: El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes y comprende:

- a. Los bienes de uso público, es decir, aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo;
- b. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público;
- c. Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen

EQUIPAMIENTO: Áreas, edificaciones e instalaciones de uso público o privado, destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios colectivos de carácter educativo, formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo, religioso y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos del municipio,

INFRAESTRUCTURA O RED VIAL LOCAL: Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización o parcelación.

MOBILIARIO URBANO: Conjunto de Elementos, objetos y construcciones dispuestos o ubicados en la franja de amueblamiento, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público.

ZONA VERDE: Espacio de carácter permanente, abierto y erradicado, de dominio o uso público, que hace parte del espacio público efectivo y destinado al uso recreativo

ARTÍCULO SEGUNDO: LAS CESIONES EN SUELO RURAL DEBERÁN CUMPLIR CON LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

1. La red de nodos de equipamientos sociales rurales deberá distribuirse de manera equitativa y equilibrada en todo el territorio rural del municipio, con énfasis en las zonas urbanas, las centralidades suburbanas, los corredores especiales de conectividad y los corredores suburbanos, en relación a las necesidades de la población beneficiada.
2. No generar fragmentación de la cobertura vegetal nativa ni de los hábitats de la fauna nativa, e Integrar paisajísticamente la infraestructura al entorno natural.
3. Las vías para bicicletas no podrán exceder un ancho de 2 metros, los senderos peatonales no podrán exceder un ancho de 5 metros y privilegiarán el uso de materiales naturales y permeables.
4. La iluminación de las vías para bicicleta y el sendero peatonal deberá estar dirigida hacia el suelo y limitar su radio de acción y horario para prevenir la contaminación lumínica y el efecto sobre la fauna nativa.

ARTÍCULO TERCERO: CESIONES URBANÍSTICAS EN SUELO SUBURBANO

En cumplimiento del Decreto 4066 de 2008 los propietarios quedan obligados a realizar la cesión obligatoria para espacio público y equipamientos comunales, establecido para el desarrollo del suelo suburbano, esta corresponderá a 10% del área neta urbanizable para la construcción de parques, plazas, plazoletas y alamedas y, el 5% del área neta urbanizable se destinará a la construcción de equipamiento comunal público.

PARÁGRAFO PRIMERO. En cumplimiento del Decreto 4066 de 2008 los propietarios quedan obligados a realizar la cesión obligatoria para espacio público y equipamientos comunales, establecido para el desarrollo del suelo suburbano de comercio y servicios, esta corresponderá a 10% del área neta urbanizable para la construcción de parques, plazas, plazoletas y alamedas y, el 5% del área neta urbanizable se destinará a la construcción de equipamiento comunal público.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En cumplimiento del Decreto 4066 de 2008 los propietarios quedan obligados a realizar la cesión obligatoria para espacio público y equipamientos comunales, establecido para el desarrollo del suelo suburbano industrial, esta corresponderá a 10% del área neta urbanizable para la construcción de parques, plazas, plazoletas y alamedas y, el 5% del área neta urbanizable se destinará a la construcción de equipamiento comunal público. El pago de la cesión obligatoria deberá consignarse en el Fondo Municipal de Espacio Público y Equipamientos, el cual será utilizado para disminuir el déficit de espacio público.

ARTÍCULO CUARTO: CESIONES PARA CENTROS POBLADOS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO



CESIONES	Espacio Público	Las áreas de cesión obligatoria y gratuita para espacio público, parques y equipamientos, corresponden como mínimo al 25% del área neta urbanizable.	La cesión mínima para parque es del 17% del área neta urbanizable. Los parques deben ser entregados al municipio construidos y dotados. Las áreas de parque deberán ser continuas y tener acceso por vías vehiculares. Por lo menos el 50% del área de la cesión debe localizarse en un solo globo de terreno. Equipamientos $VCE = (10 \text{ metros} \times NTU) \times (VCME)$ VCE=Valor compensatorio a pagar por
	Equipamiento	$VCE = (10 \text{ metros} \times NTU) \times (VCME)$	VCE=Valor compensatorio a pagar por equipamiento NTU= Número total de unidades de vivienda VCME= Valor catastral del m2 de construcción de equipamientos, actualizado anualmente con el Índice de predios de la construcción DANE Todo proyecto desarrollado bajo la modalidad de plan parcial deberá anexar el certificado expedido por la Secretaría de Hacienda municipal en la que conste haber efectuado el pago compensatorio equipamientos

ARTÍCULO QUINTO: ESTRATEGIAS PARA CONFORMAR EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Son estrategias para conformar y consolidar en el corto, mediano y largo plazo el sistema de espacios públicos y ecoturísticos del Municipio de Sincelejo, las siguientes:

- Apoyar la recuperación y reforestación de las áreas de conservación ambiental e incorporarlas al sistema de espacio público.
- Definir los ejes ambientales de los arroyos rurales y sus tributarios como elementos estructuradores del sistema público del municipio
- Formular y promover el desarrollo de paseos urbanos en las principales vías del municipio, de manera que se mejore sustancialmente la calidad paisajística y ambiental del sistema vial

Promover la reconstrucción, recuperación y/o adecuación de todos los andenes del municipio para constituir una malla completa de movilidad peatonal que vincule equipamientos colectivos, actividades económicas y vivienda.

- Recuperación y reforestación de las áreas de conservación ambiental e incorporarlas al sistema de espacios ecoturísticos.
- Desarrollo de nuevo espacio público efectivo articulado en las áreas de protección y a los equipamientos existentes y propuestos.

PARÁGRAFO PRIMERO. En cumplimiento del Decreto 4066 de 2008 los propietarios quedan obligados a realizar la cesión obligatoria para espacio público y

Calle 28 N.25A - 246 Sede Principal. Sincelejo - Sucre - Código Postal: 700003

Telefonos: (5) 2740241 - 2740242 - 2740245

equipamientos comunales, establecido para el desarrollo del **suelo suburbano**, esta corresponderá a 10% del área neta urbanizable para la construcción de parques, plazas, plazoletas y alamedas y, el 5% del área neta urbanizable se destinará a la construcción de equipamiento comunal público

PARAGRAFO SEGUNDO. CARGAS LOCALES Los nuevos desarrollos que se localicen en la zona de transición de los centros poblados, asentamientos menores y en los nodos de equipamientos y servicios deberán cumplir con una cesión obligatoria mínima del 6% del área neta urbanizable. En el ámbito de la licencia de parcelación, las áreas de cesión se destinarán a parques únicamente. Estas cesiones deberán amojonarse y deslindarse y se señalarán expresamente en el cuadro de áreas de los planos de la licencia de parcelación.

PARÁGRAFO TERCERO. Las vías locales, caminos y vías peatonales, ciclo rutas que surjan como producto de la parcelación serán construidos, dotados y cedidos gratuitamente al municipio por los propietarios de los predios

PARÁGRAFO CUARTO 4. La cesión mínima y gratuita para vías al interior de los centros poblados deberá ser equivalente al perfil vial PV-02 (2,5 m medido a partir del eje vial) para calzadas con dos carriles. El número y extensión de estas, dependerá del proyecto urbanístico y del concepto positivo de la autoridad urbanística municipal o quien haga sus veces.

ARTÍCULO SEXTO: VIVIENDA CAMPESTRE

En cumplimiento del Decreto 4066 de 2008 los propietarios quedan obligados a realizar la cesión obligatoria para espacio público y equipamientos comunales, establecido para el desarrollo de las áreas destinadas a vivienda campestre, esta corresponderá a 10% del área neta urbanizable para la construcción de parques, plazas, plazoletas y alamedas y, el 5% del área neta urbanizable se destinará a la construcción de equipamiento comunal público. El pago de la cesión obligatoria deberá consignarse en el Fondo Municipal de Espacio Público y Equipamientos.

CONDICIONES							
1	<p>Fajas de retiro obligatorio o áreas de exclusión</p> <p>En correspondencia, con el artículo 2 de la Ley 1228 de 2008 reglamentado parcialmente por el Decreto 4550 de 2009 y la Ley 1682 de 2013, se considera para carreteras de primer orden una faja de retiro obligatorio de sesenta (60.00) metros, de los cuales se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía, es decir treinta (30.00) metros</p>						
2	<table border="1"> <tr> <td>Franja de aislamiento</td> <td>Mínima de cinco (5) metros, contador a partir del borde exterior de la vía y ejes complementarios.</td> <td>Deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el presente</td> </tr> <tr> <td>Calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios</td> <td>Para permitir el acceso a los predios, se debe respetar como mínimo el ancho mínimo de ocho (8) metros contados a partir de la franja mínima de aislamiento</td> <td>Acuerdo y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento</td> </tr> </table>	Franja de aislamiento	Mínima de cinco (5) metros, contador a partir del borde exterior de la vía y ejes complementarios.	Deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el presente	Calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios	Para permitir el acceso a los predios, se debe respetar como mínimo el ancho mínimo de ocho (8) metros contados a partir de la franja mínima de aislamiento	Acuerdo y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento
Franja de aislamiento	Mínima de cinco (5) metros, contador a partir del borde exterior de la vía y ejes complementarios.	Deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el presente					
Calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios	Para permitir el acceso a los predios, se debe respetar como mínimo el ancho mínimo de ocho (8) metros contados a partir de la franja mínima de aislamiento	Acuerdo y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento					

CONDICIONES		
		deberá ser empedrada.
3	Accesos y salidas de las calzadas de desaceleración	Ubicación mínima cada quinientos (500) metros
4	Desarrollo por parcelación o construcción	Deberá quedar vinculado al sistema vial público, cumpliendo con la sección mínima estipulada en la jerarquía vial.
5	Áreas de maniobra para vehículos de carga y cuotas de estacionamientos	Las áreas destinadas al correcto funcionamiento del uso en el corredor, las cuotas de estacionamientos, incluidas las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación.

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando se trate de las cesiones urbanísticas rurales en sus diferentes categorías, de los proyectos que estén dentro de una operación estratégica, estos se podrán desarrollar, y ceder las respectivas cesiones, con la norma existente hasta que se formule dicha operación estratégica.

ARTICULO SEPTIMO: CESIONES PARA LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN CORREDORES VIALES SUBURBANO

Los proyectos que desarrollen divisiones dentro de esta zona deberán ceder como mínimo el 5% del área neta como área de cesión, ya sea en el corredor o donde la respectiva UPR así lo indique

PARAGRAFO PRIMERO: En los casos que la afectación destinada al sistema vial sea superior al porcentaje antes descrito, en la respectiva licencia se podrá indicar dicho porcentaje en forma adicional al requerido para el cumplimiento de los perfiles contemplados de la malla vial arterial o local del municipio, sin que en ningún caso se afecte el porcentaje mínimo establecido para espacio público o áreas de uso público. En los casos en que no existan áreas destinadas a la malla vial y equipamiento colectivo, o se consideren inconvenientes, el porcentaje total de cesión será destinada para espacio público efectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se exceptúan de la aplicación de cesiones en suelo Rural los desarrollos por construcción establecidos a continuación:

a) Los determinados como dotacionales destinados a educación, recreación y deporte, asistenciales, siempre y cuando se mantenga el predio en forma indivisible, no se generen unidades públicas, comunes y privadas, en ningún caso podrán ser sometidos al régimen de propiedad horizontal.

b) Las áreas de cesión obligatoria o Cesión Tipo A con destino a vías y espacio público, aplicables a proyectos localizados en suelo rural suburbano, no podrán ser compensadas en dinero, ni podrán ser canjeadas por otros inmuebles, adicionalmente estas deberán ser dotadas y/o construidas como requisito para ser recibidas por la administración Municipal.

c) Áreas del Sistema Vial local: Las vías locales son de obligatoria construcción, por tanto, todo urbanizador en suelo rural, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual, asegurando el acceso a todos los lotes previstos y siguiendo las normas sobre anchos, materiales y tratamientos paisajísticos, que se prevén en los respectivos perfiles determinados.

PARAGRAFO TERCERO: El urbanizador presentará, junto con la solicitud de licencia y los planos de la urbanización, la propuesta de sección transversal de las vías locales,



la cual deberá contener todos los aspectos de estructura y adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación, Todas las vías, principales o locales, deben ser diseñadas y construidas de acuerdo con las normas nacionales INVIAS o quien llaga sus veces,

PARÁGRAFO CUARTO. Cuando se trate de espacio público efectivo se deberá presentar la propuesta ante la Secretaría de Planeación en los términos que esta indique o en las normas relacionadas con el espacio público que sean adoptadas.

ARTÍCULO OCTAVO: SUELO SUBURBANO - CORREDORES DE SERVICIO RURAL.

AREAS DE CESION SUELO RURAL SUBURBANO	PORCENTAJE EQUIVALENTE AL 15% DEL AREA NETA - URBANIZABLE
Áreas de uso público (Parques- Zonas verdes Zonas verdes – plazoletas – alamedas Espacio público en general	10%
Rea de equipamiento colectivo	5%

ARTÍCULO NOVENO: VIGENCIA: El presente Decreto rige a partir de su sanción y publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Firmado en el Despacho del alcalde Municipal de Sincelejo, a los

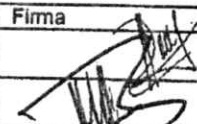
26 DIC 2023

Tatiana Nieves Florez

TATIANA NIEBLES FLOREZ

Alcaldesa de Sincelejo (E)

Decreto departamental No 493 de 10 de agosto de 2023

	Nombre	Cargo	Firma
Elaboró:	RAFAEL PATERNINA DIAZ	PROFESIONAL UNIVERSITARIO	
Revisó:	MARCO MONTES BOHORQUEZ	SECRETARIO DE PLANEACIÓN	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del remitente.