



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 m² y para equipamientos deberá ser de 200 m². 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 m² 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 m². 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 (cementerios, osarios, centros de cremación, parques cementerios), 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 m² 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 30m² 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 ²	---	---
	2,2	Comercio aglomerado - Calles comerciales: locales con área de ventas hasta 500 m ²	1 x 250 m ²	1 x 50 m ²
	2,3	Comercio en grandes superficies	1 x 250 m ²	1 x 30 m ²
	2,4	Oficinas de servicios empresariales y financieros	1 x 60 m ²	1 x 100 m ²
	2,5	Servicios generales: locales de peluquería, lavandería, cafeterías, internet, con área de ventas hasta 60 m ²	---	1 x 60 m ²
		Servicios generales: funerarias	1 x 100 m ²	1 x 30 m ²
	2,6	Servicios de logística: Bodegas, Correo, Embalaje, Almacenamiento, Mantenimiento, Reparación	1 x 100 m ²	1 x 100 m ²
	2,7	Servicios de parqueadero	---	---
	2,8	Servicios turísticos	1 x 200 m ²	1 x 200 m ²
	2,9	Estaciones de combustible	1 x 60 m ²	---
INDUSTRIAL	4.1	Microindustria asociada la vivienda con área hasta 60 m ²	---	---
	4.2	Mediana industria con procesos de transformación	1 x 200 m ² de construcción	1 x 200 m ² de construcción
	4.3	Grandes bodegas y edificaciones industriales		



CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

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



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 ²	1 x 100 m ²
	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 ²	1 x 60 m ²
	5.3	Servicios de diversión: Discotecas, Tabernas, Bares, Galleras, Campos de tejo, Juegos de suerte y azar localizados	1 x 200 m ²	1 x 60 m ²
	5.4	Servicio de alojamiento por horas: moteles	1 x 450 m ²	1 x 30 m ²
		Servicio de alojamiento por horas: residencias	1 x 450 m ²	1 x 100 m ²
		Servicio de alojamiento por horas: hoteles de paso	1 x 450 m ²	1 x 100 m ²
	5.5	Servicios de prostitución: casas de lenocinio, casas de streap-tease	1 x 450 m ²	1 x 25 m ²
	5.6	Comercio pesado: venta de maquinaria pesada, venta de materiales de construcción a gran escala, comercio mayorista	1 x 200 m ²	1 x 120 m ²
	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 ²	1 x 500 m ² de área bruta de terreno
5.9	Concreteras	1 x 200 m ²	1 x 300 m ²	



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
DOTACIONAL (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 ²	1 x 200 m ²	1 x 200 m ²	1 x 300 m ²	---	---
	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 ²	1 x 200 m ²	1 x 200 m ²	1 x 300 m ²	---	1 x 100 m ²
	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 ²	1 x 200 m ²	1 x 100 m ²	1 x 200 m ²	1 x 50 m ²	1 x 100 m ²
	3,4	Bienestar social (Centros de atención a población vulnerable, centros de adopción, hogares de bienestar, sala cunas, jardines infantiles, guarderías)	1 x 100m ²	1 x 350 m ²	1 x 100m ²	1 x 350 m ²	1 x 50 m ²	1 x 100 m ²
	3,5	Culto (iglesias y centros de culto)	1 x 500 m ²	1 x 200 m ²	1 x 200 m ²	1 x 200 m ²	1 x 50 m ²	---
	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 ²	1 x 200 m ²	1 x 500 m ²	1 x 200 m ²	1 por cancha deportiva en parque	---
	3,7	Administración pública (sedes administrativas y servicios)	1 x 100 m ²	1 x 200 m ²	1 x 100 m ²	1 x 200 m ²	1 x 60 m ²	1 x 200 m ²
	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 ²	1 x 400 m ²	1 x 100 m ²	1 x 400 m ²	1 x 60 m ²	1 x 200 m ²



**CONCEJO MUNICIPAL
SINCELEJO – SUCRE**

FICHAS NORMATIVAS



Alcaldía de
SINCELEJO

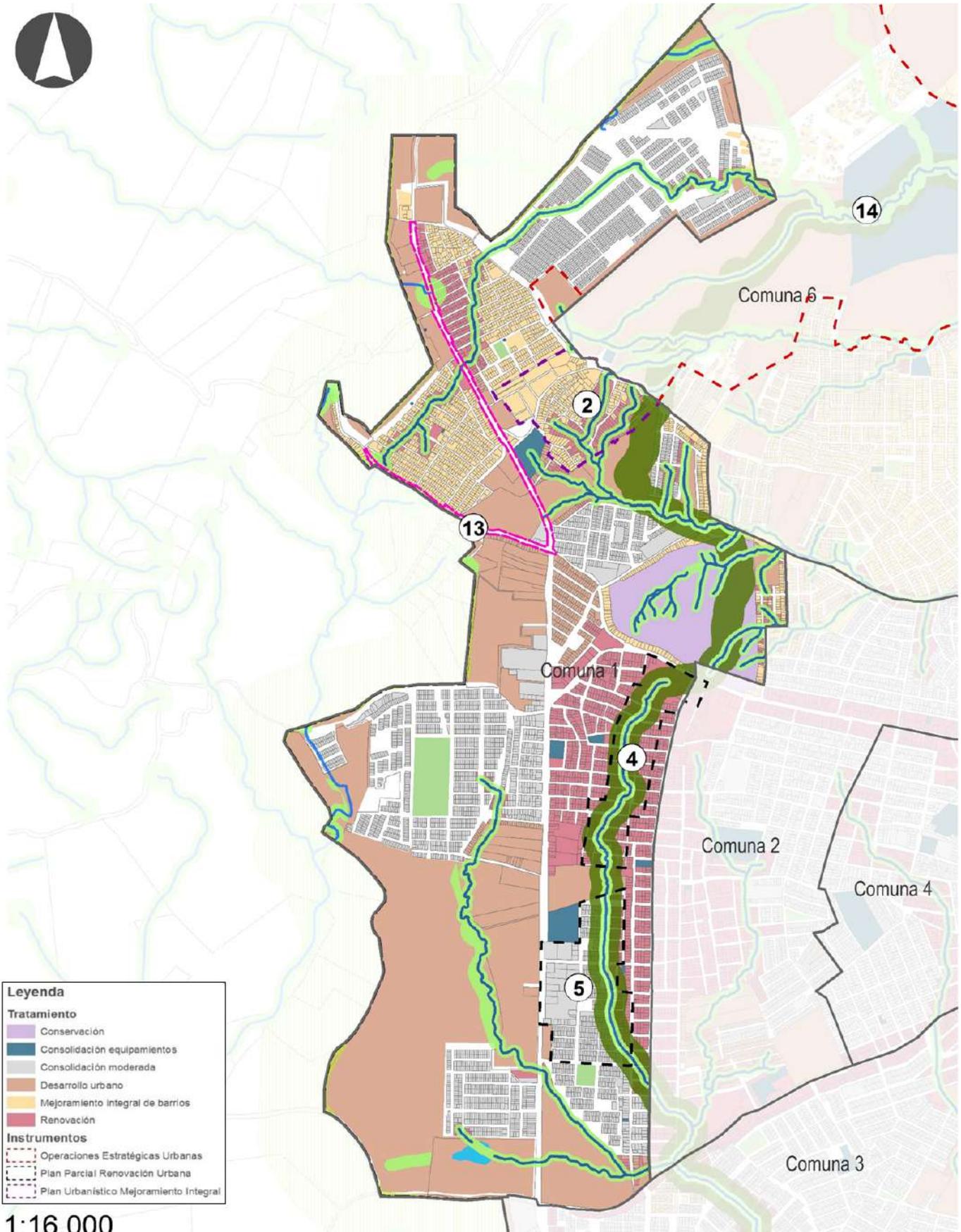


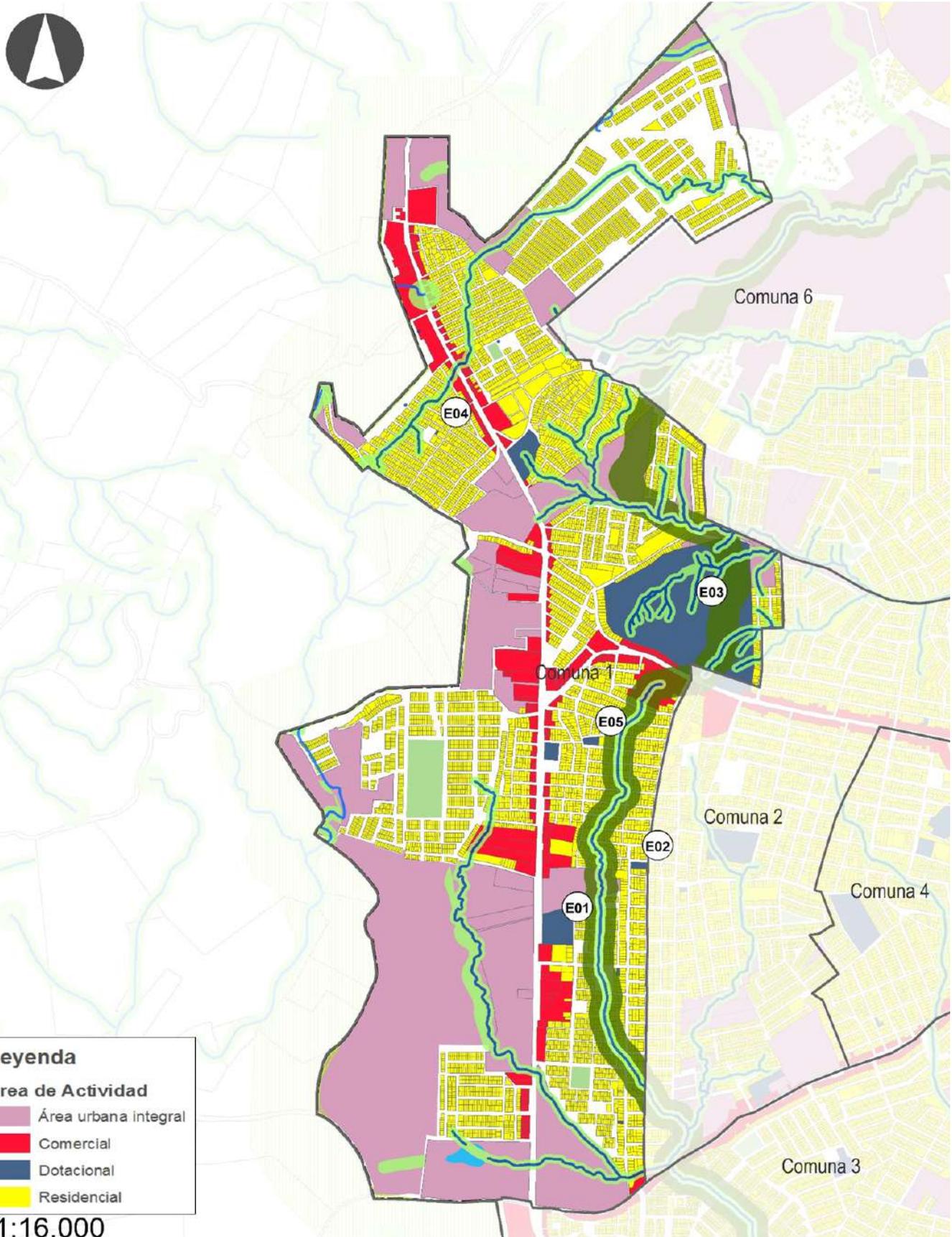
Sincelejo
Transformamos ciudad



**CONCEJO MUNICIPAL
SINCELEJO – SUCRE**

FICHA 1



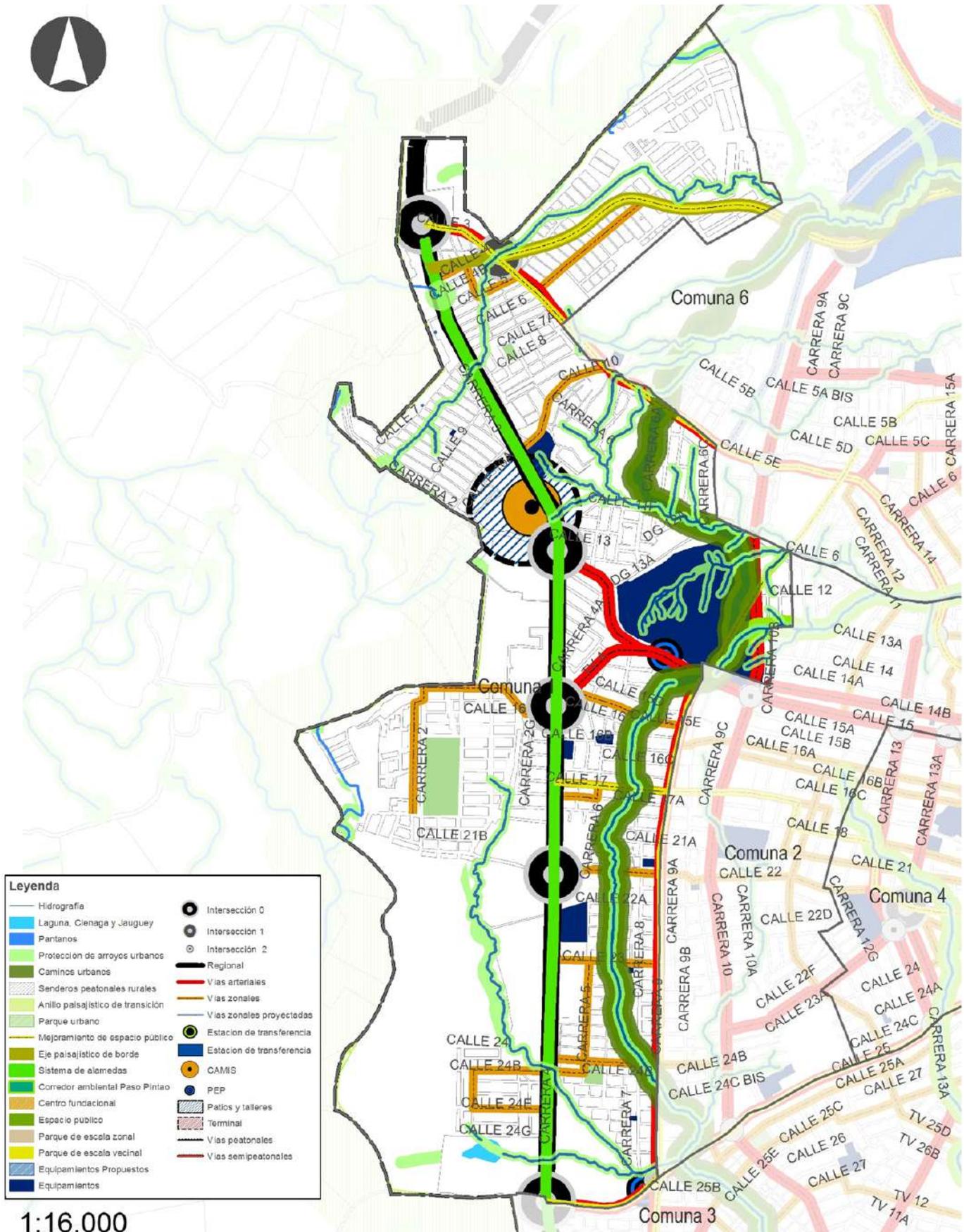




CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

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 ²	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 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 ²	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	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.	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

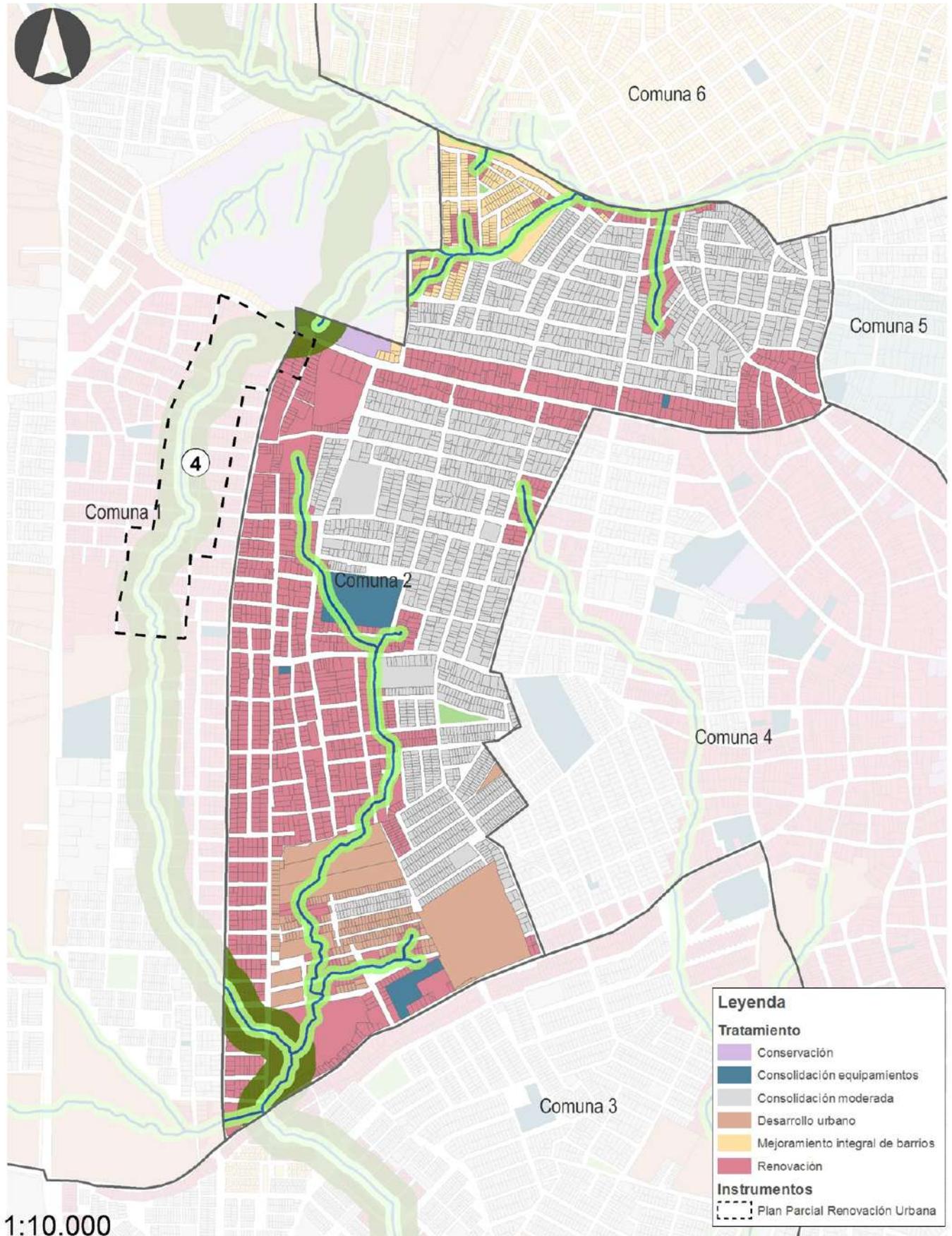
SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales	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	

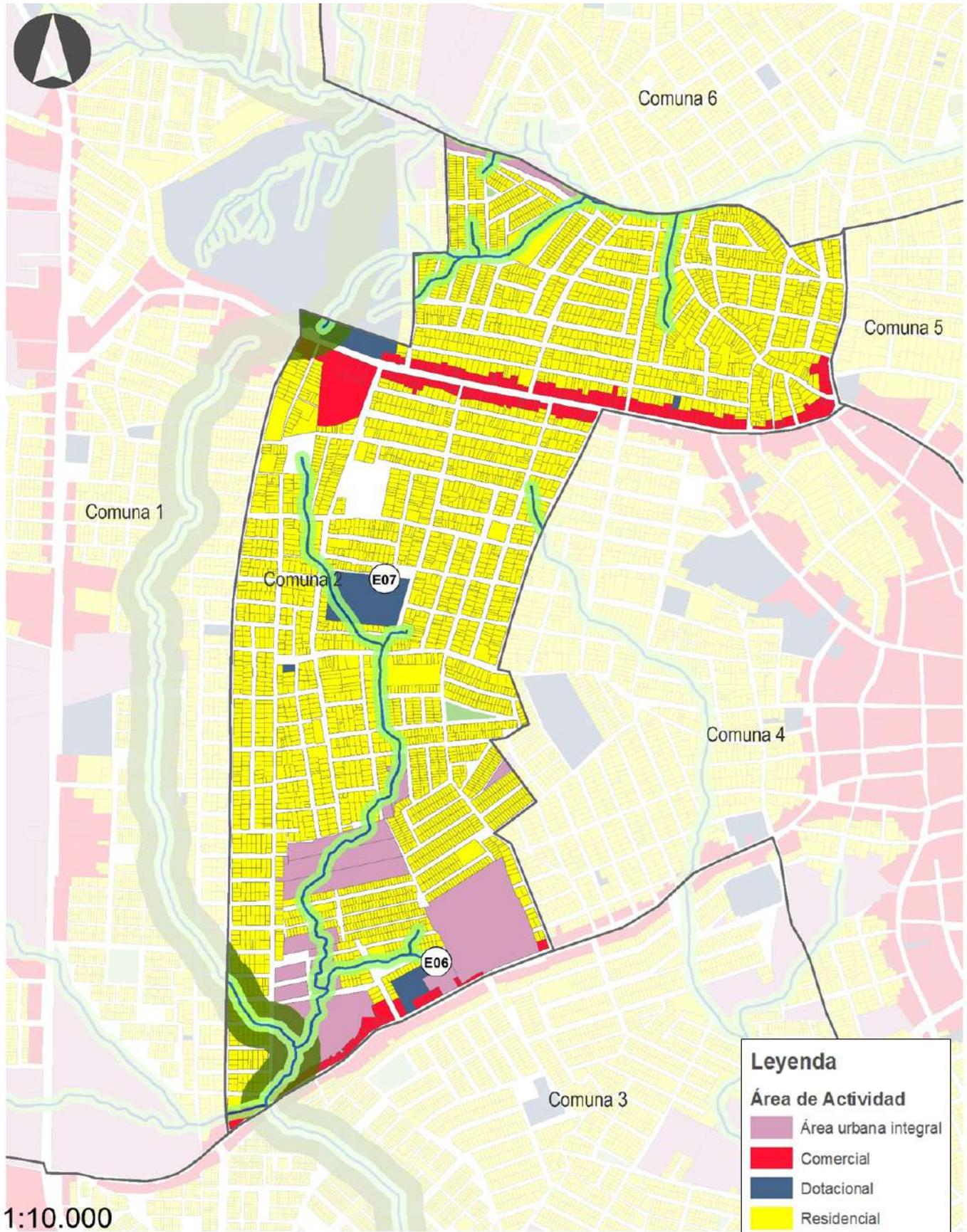


**CONCEJO MUNICIPAL
SINCELEJO – SUCRE**

FICHA 2





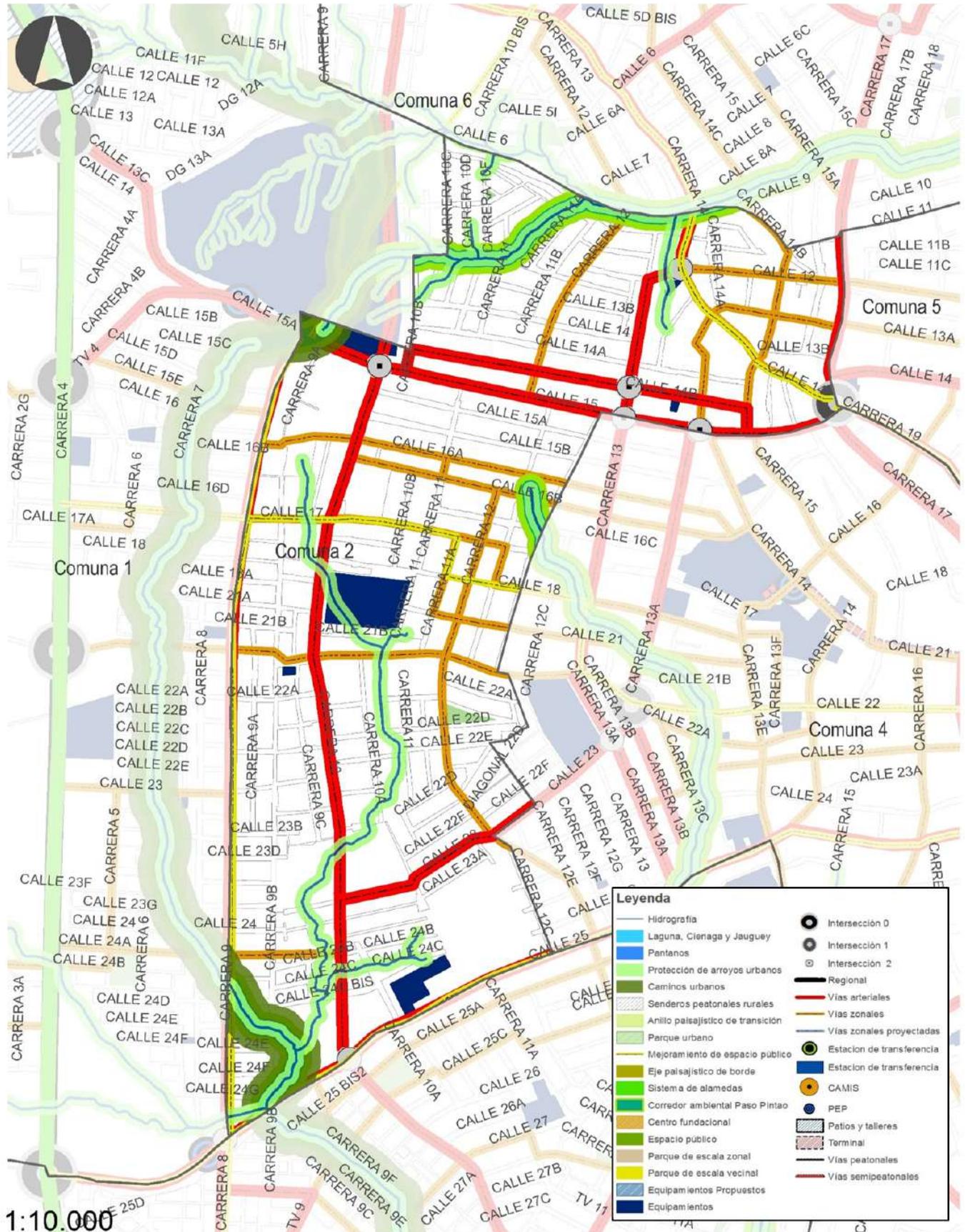




CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

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 m ²	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 ² 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 m ² 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.	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 ²	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 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>	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.	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.	



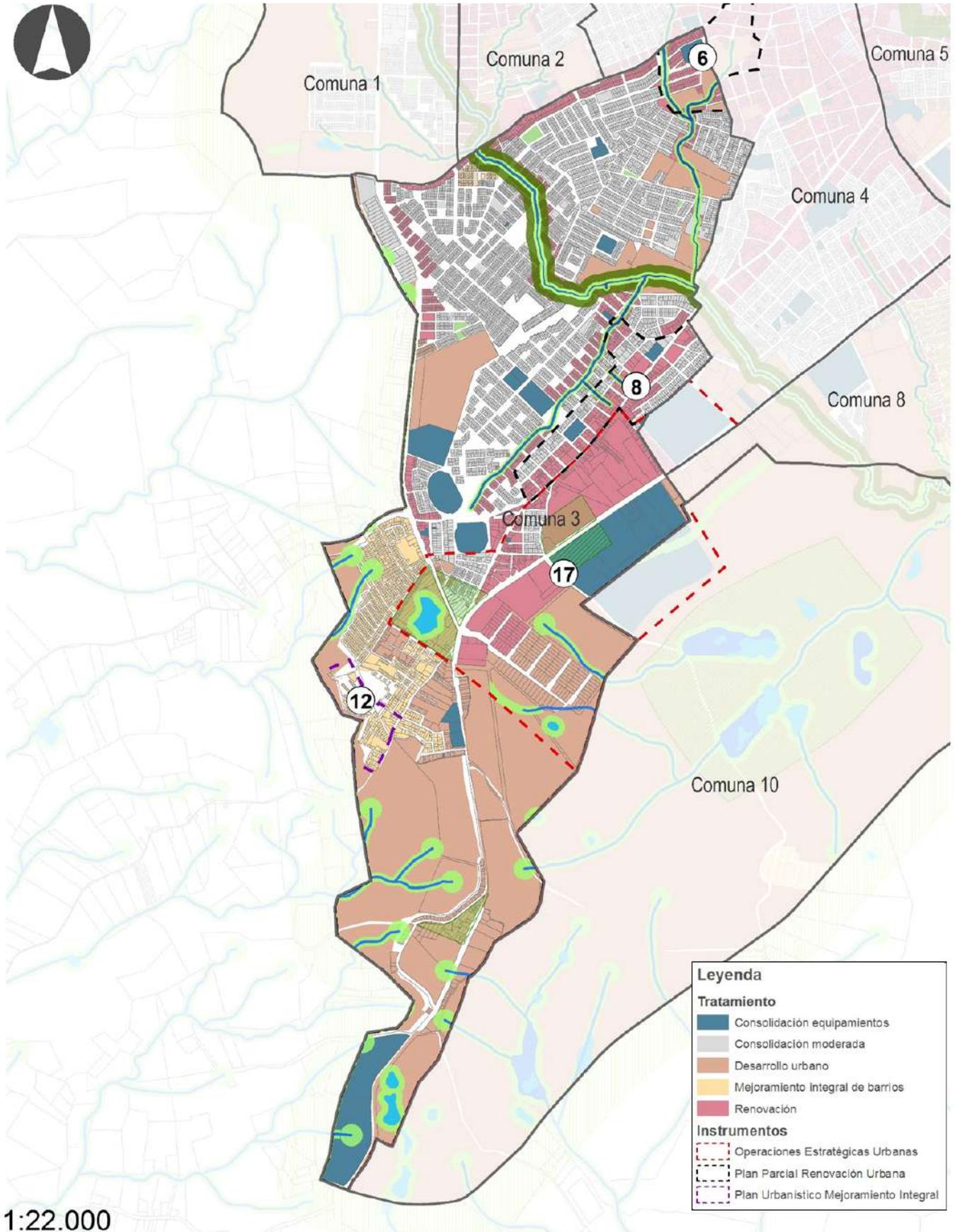
**CONCEJO MUNICIPAL
SINCELEJO – SUCRE**

FICHA 3



FICHA 3

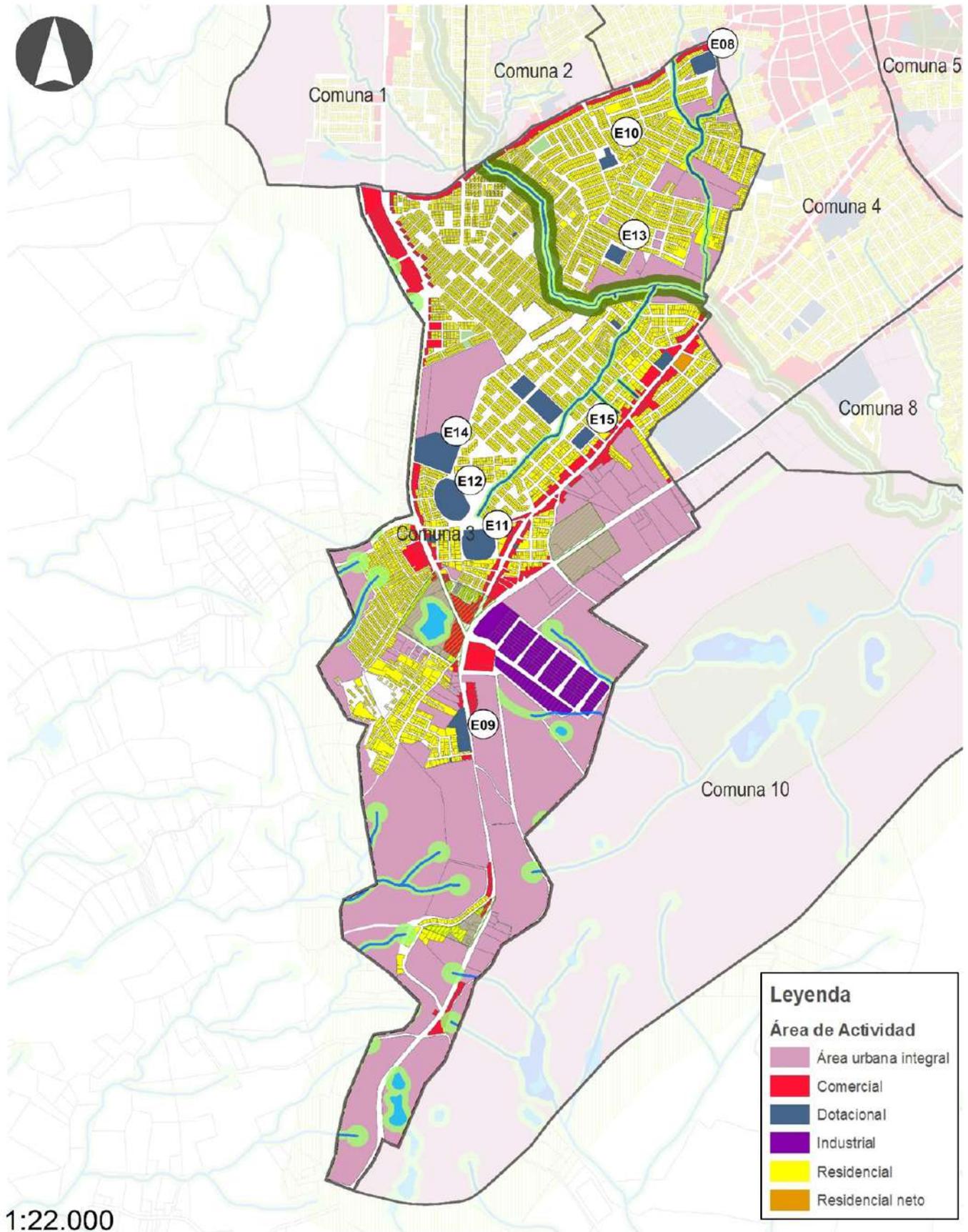
PLANO TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS





FICHA 3

PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD

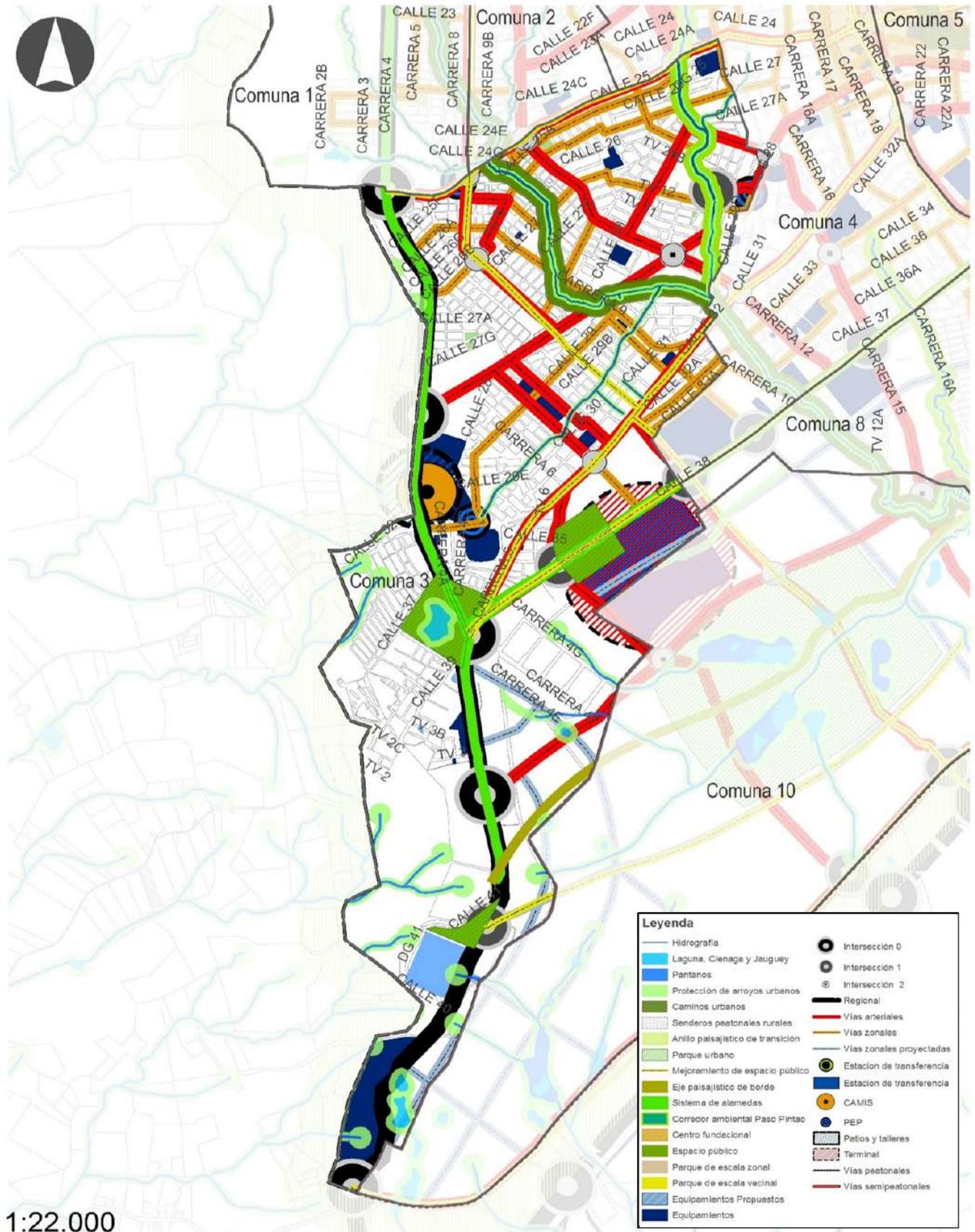




CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

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.	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.) 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.
		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.	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.		
		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.	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. 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.</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	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).
	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

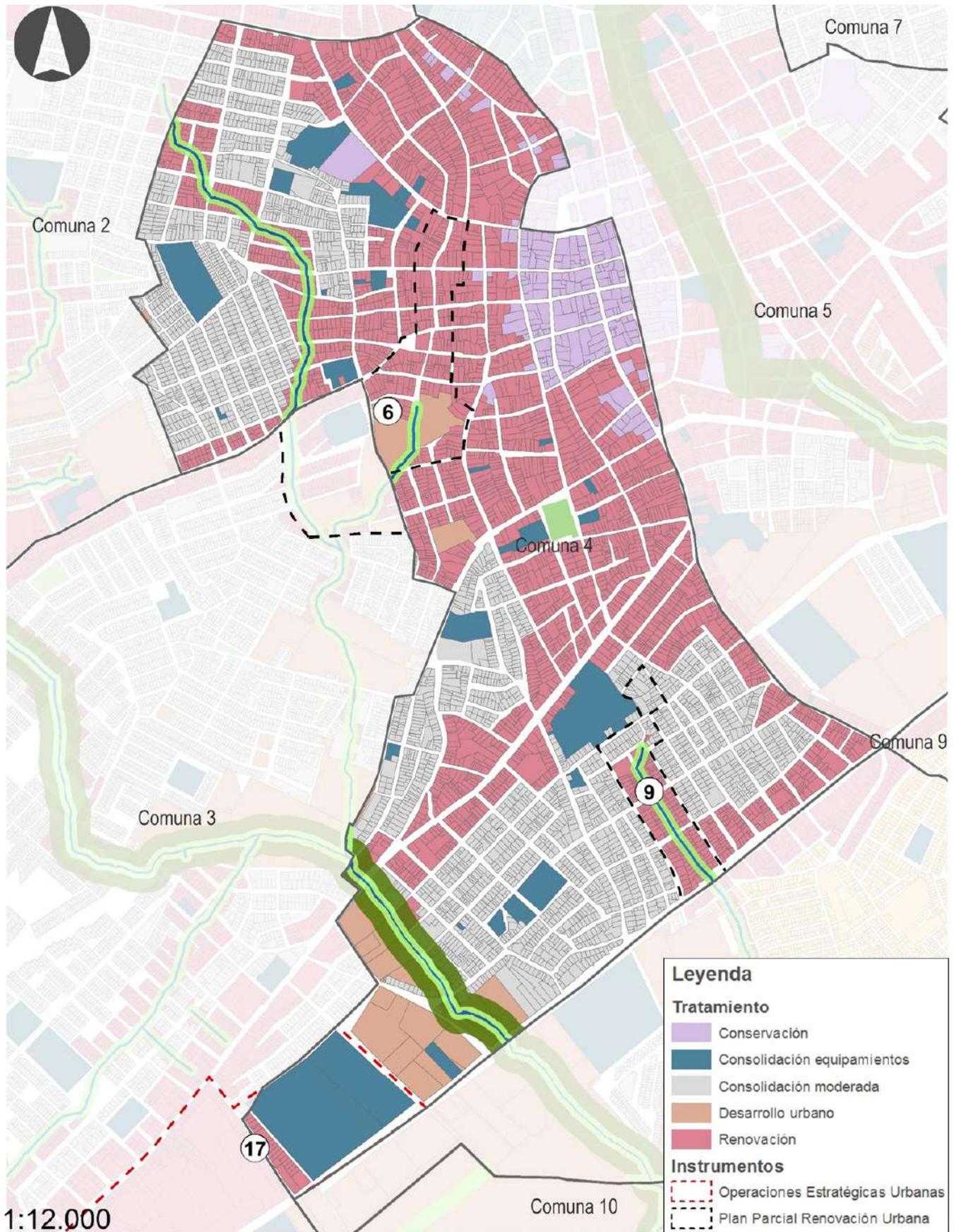
SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales.	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.



**CONCEJO MUNICIPAL
SINCELEJO – SUCRE**

FICHA 4

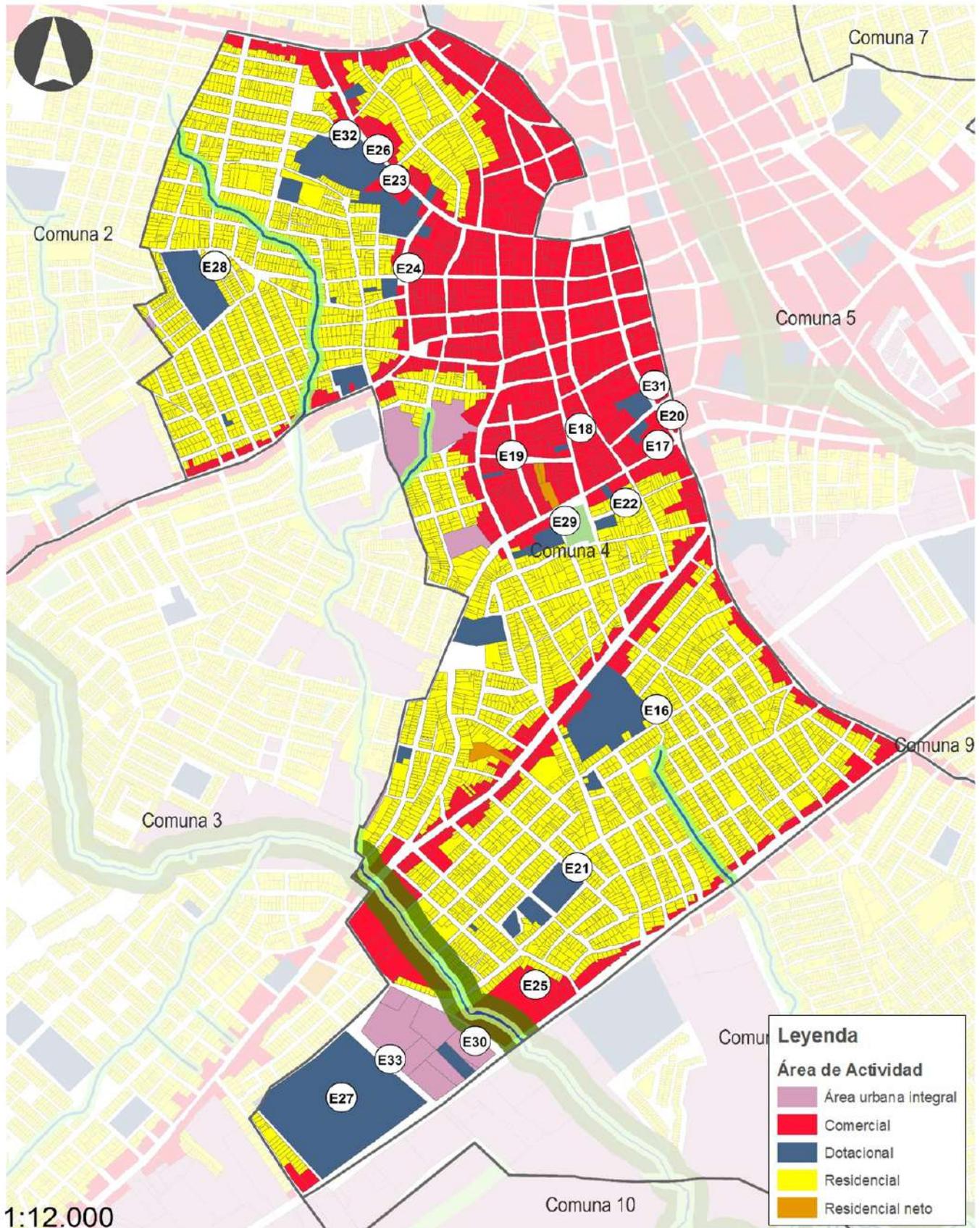






FICHA 4

PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD

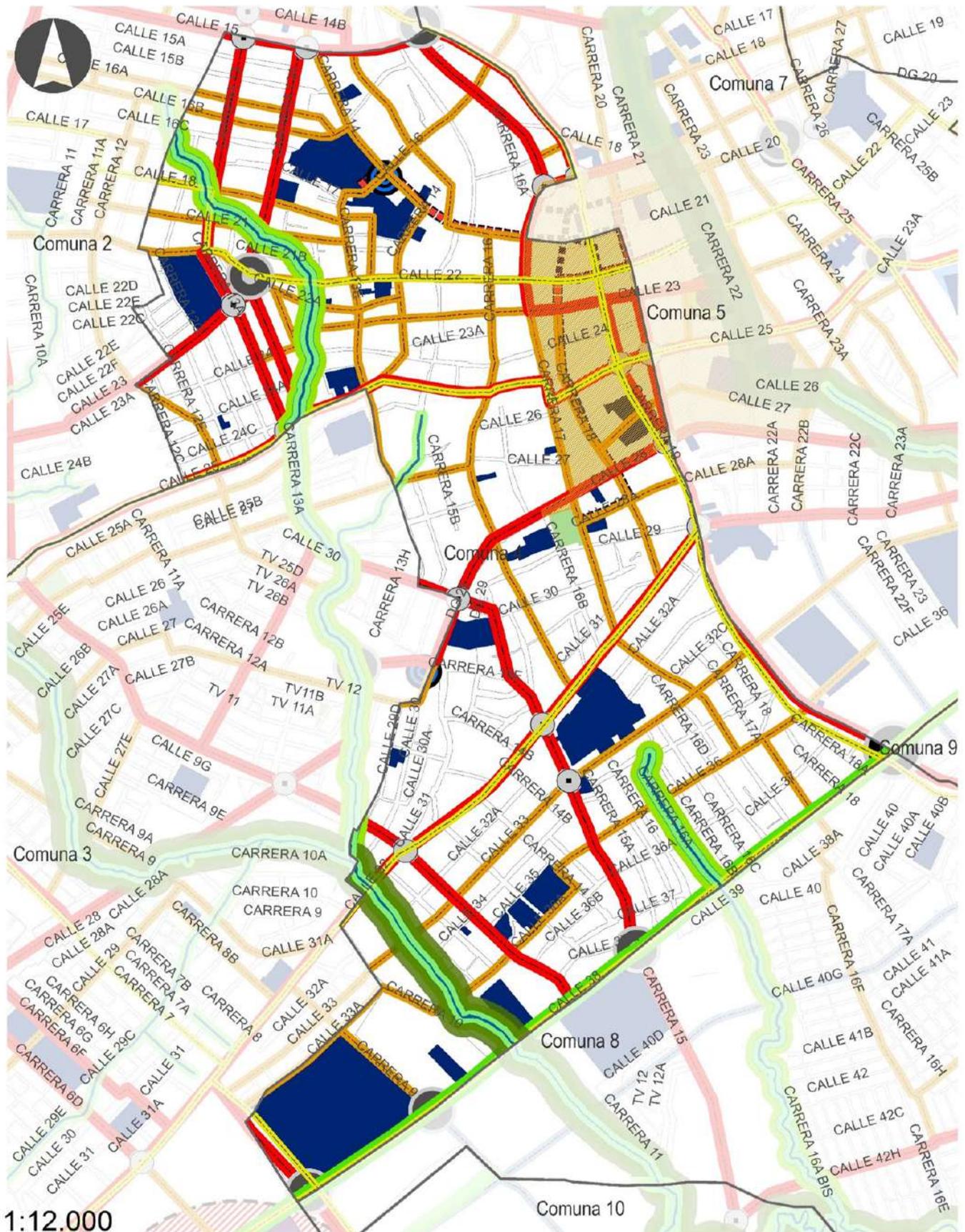




CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

FICHA 4

PLANO ESTRUCTURA URBANA





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 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.</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>	<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 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.	

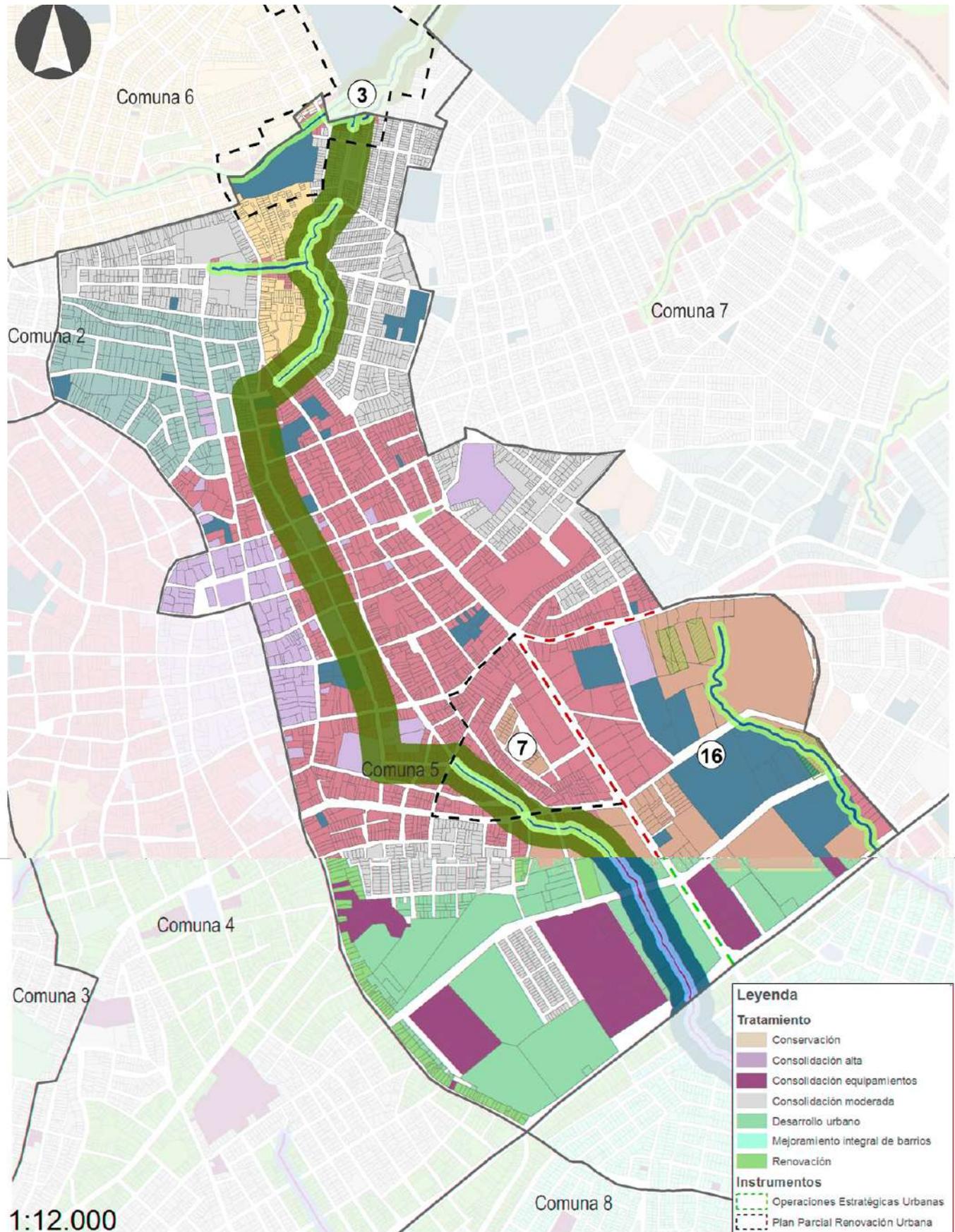


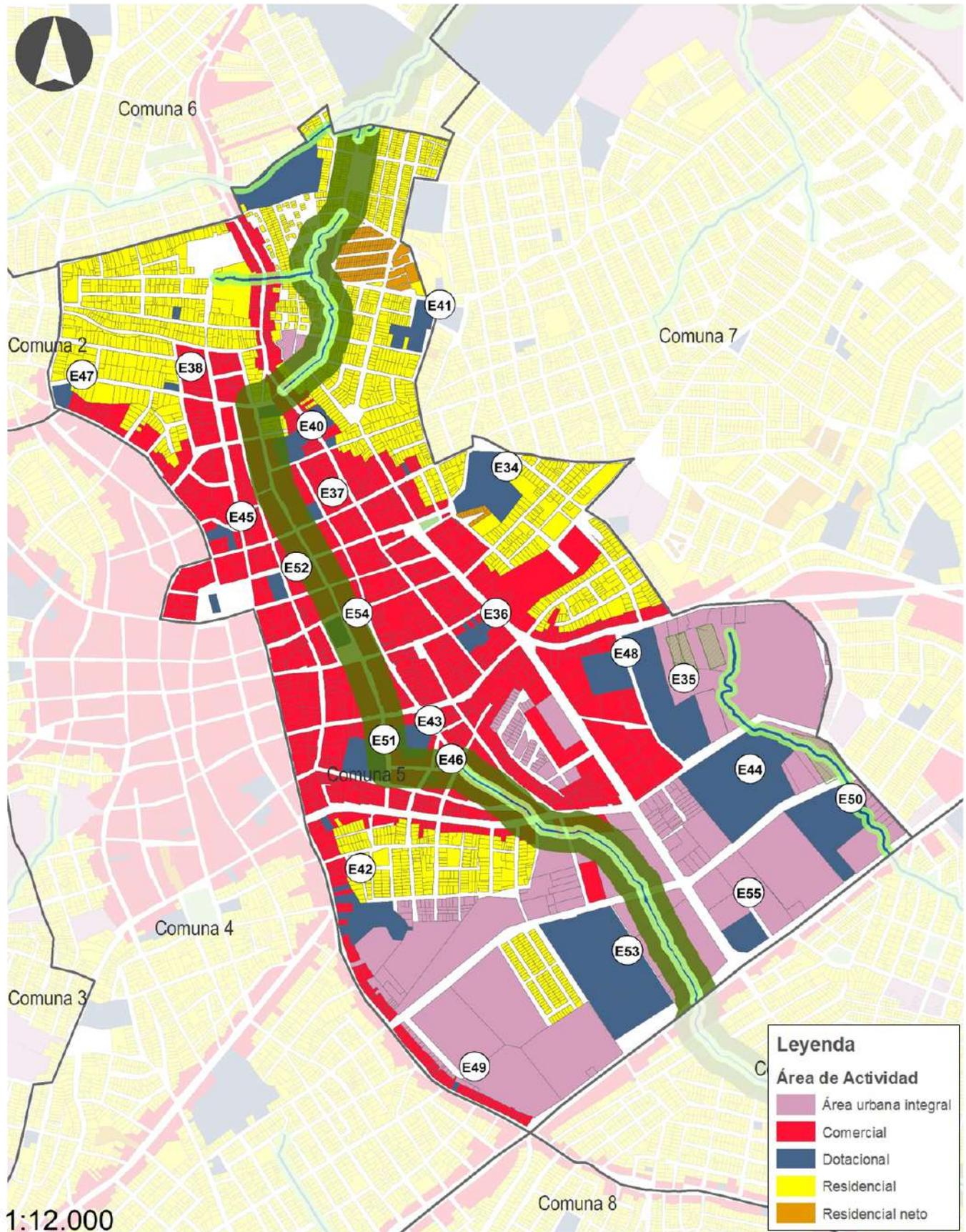
FICHA 5



FICHA 5

PLANO TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

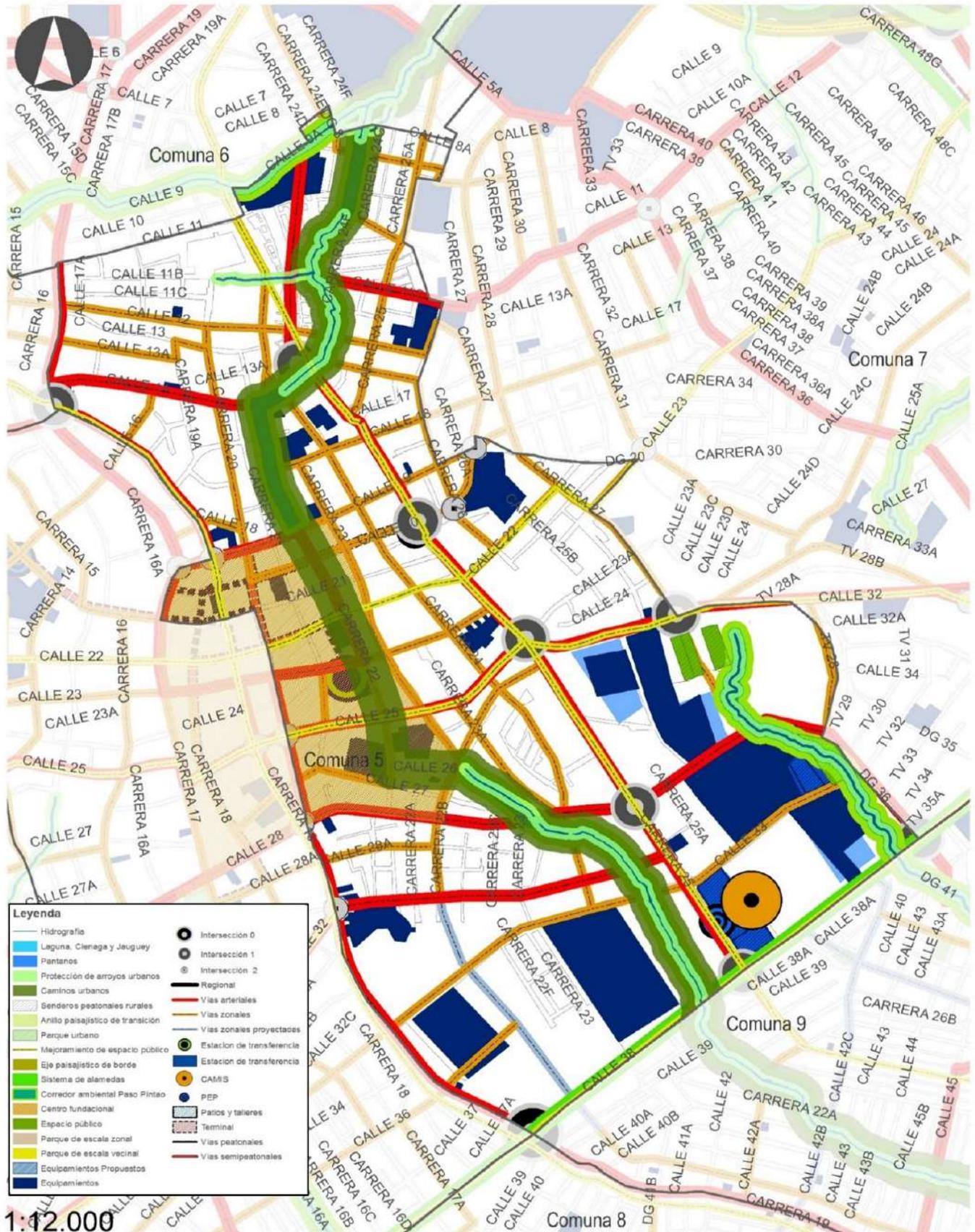






FICHA 5

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
		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)



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	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.	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. 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 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 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.	<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	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 m ²	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)



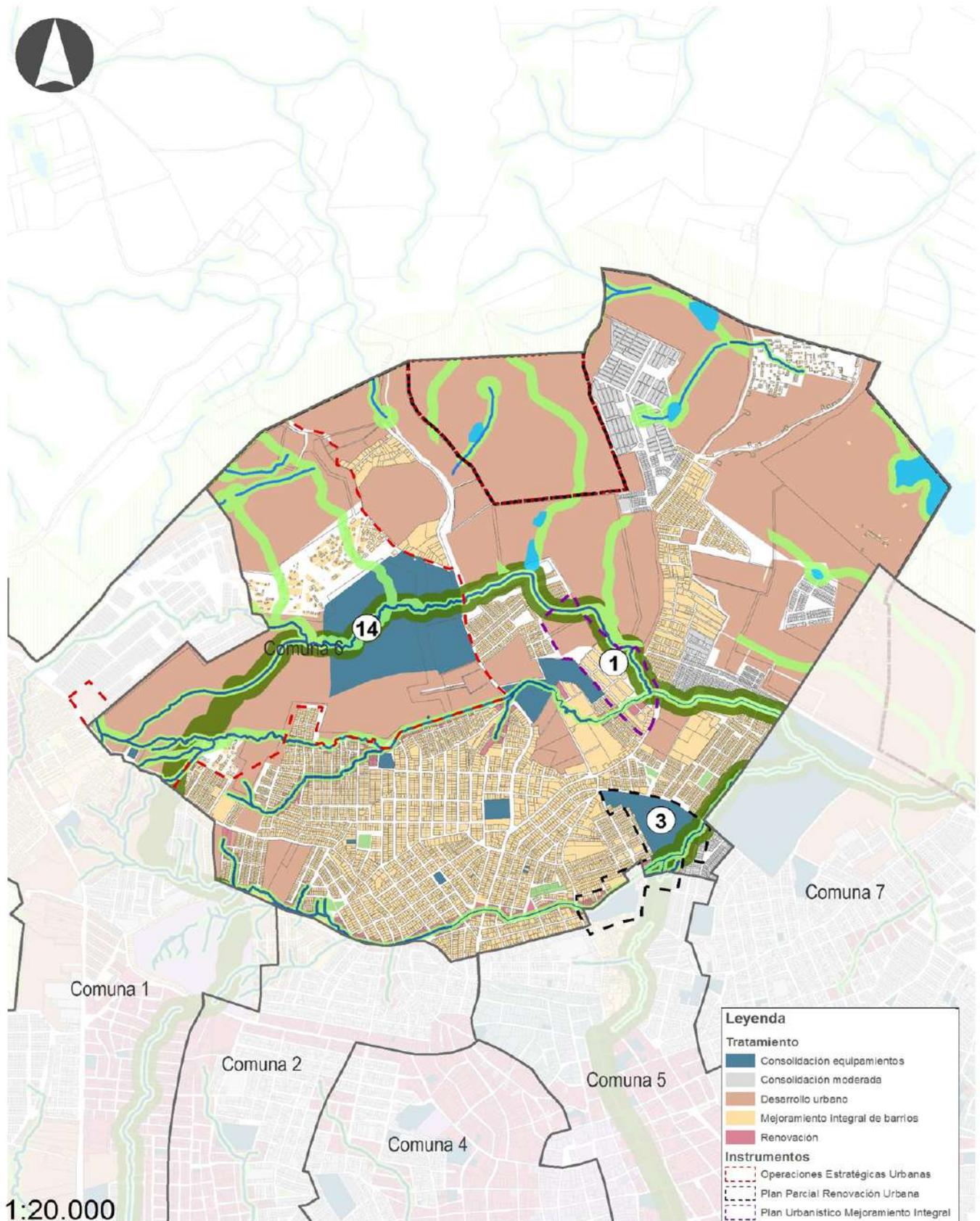
Sincelejo
Transformamos ciudad

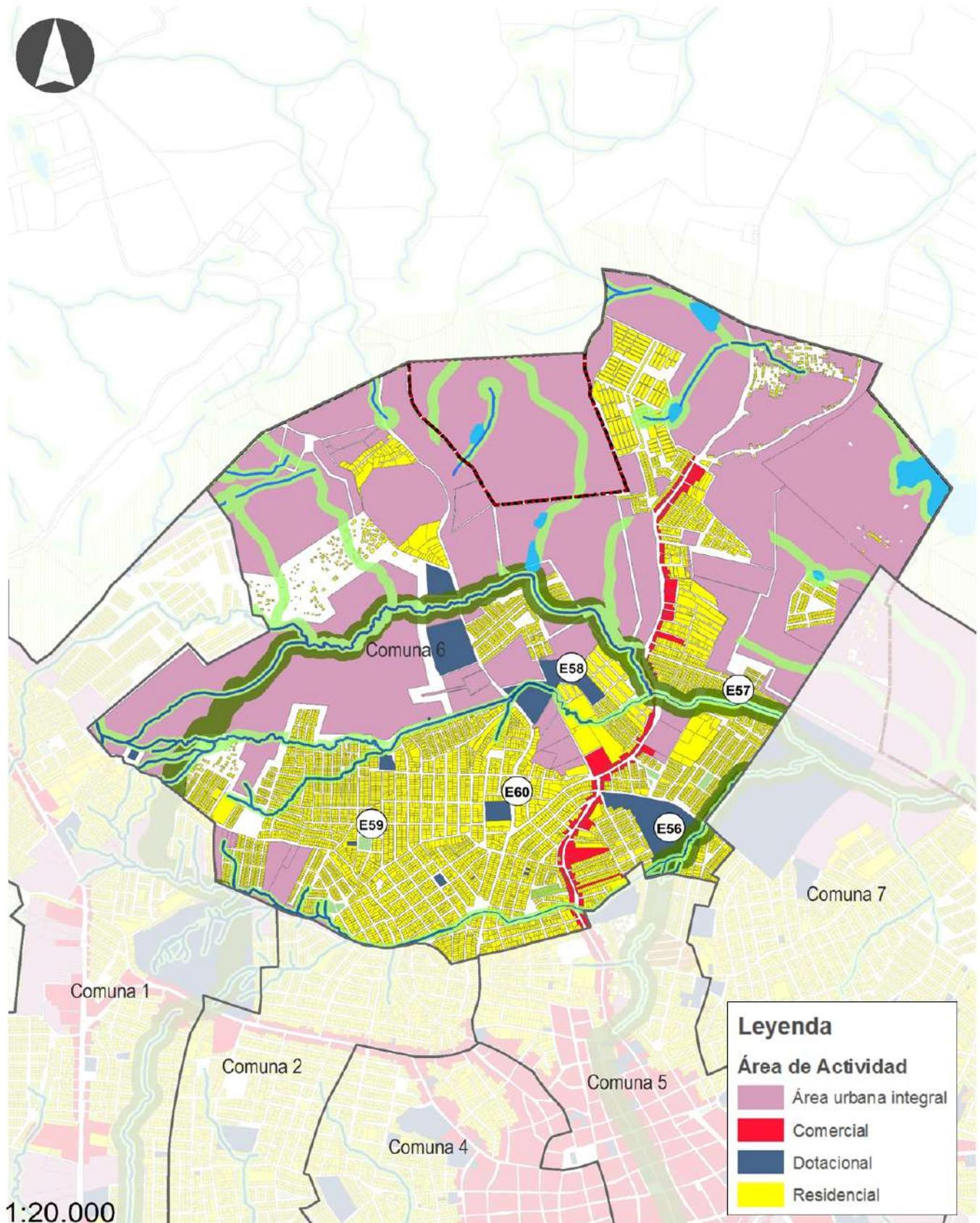
SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales.	60 m ²	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 ² 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 ² 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.	

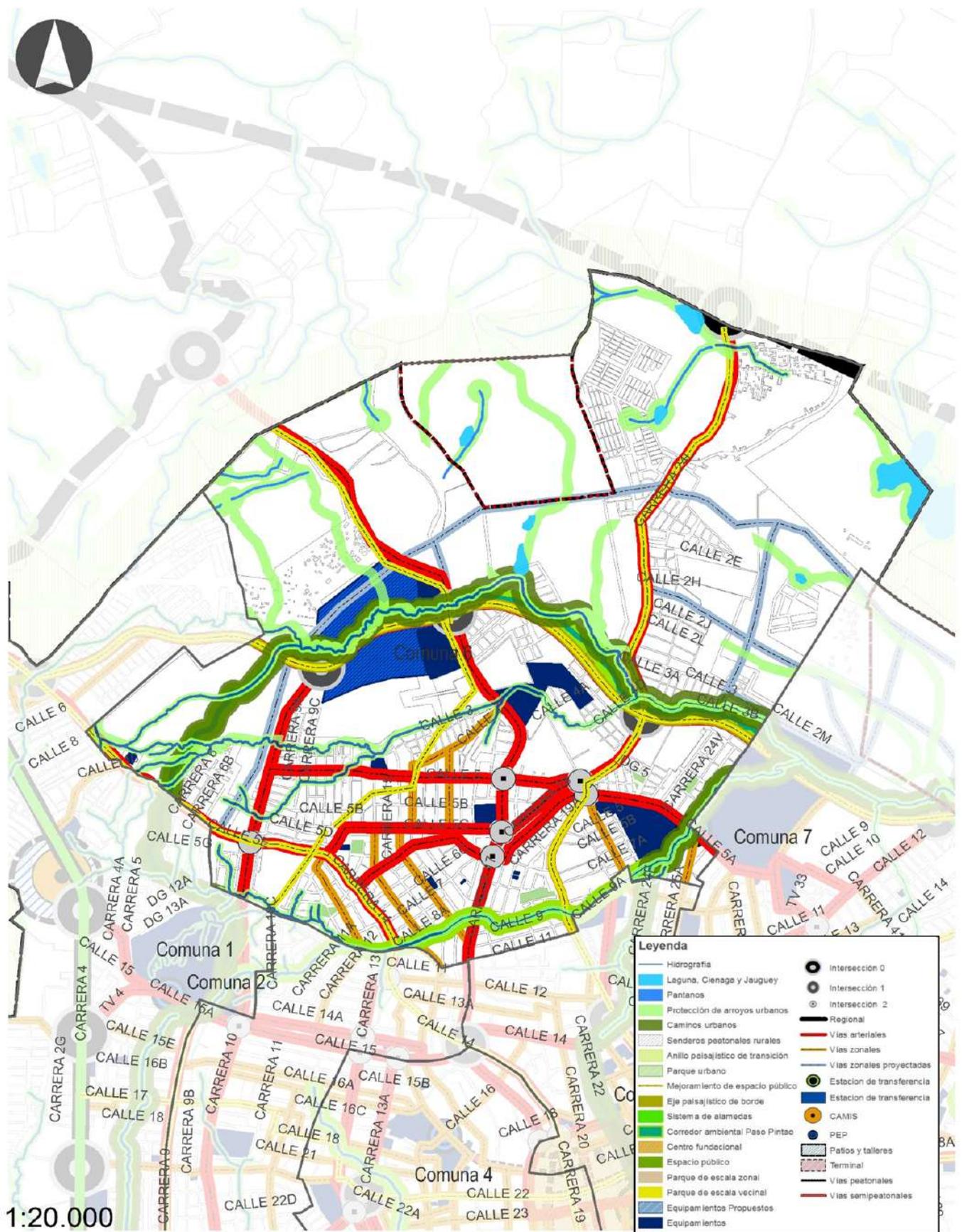


**CONCEJO MUNICIPAL
SINCELEJO – SUCRE**

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	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
		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.	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 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) 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.	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	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. 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 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.
		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 ²	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 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 m ² 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 ² 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)



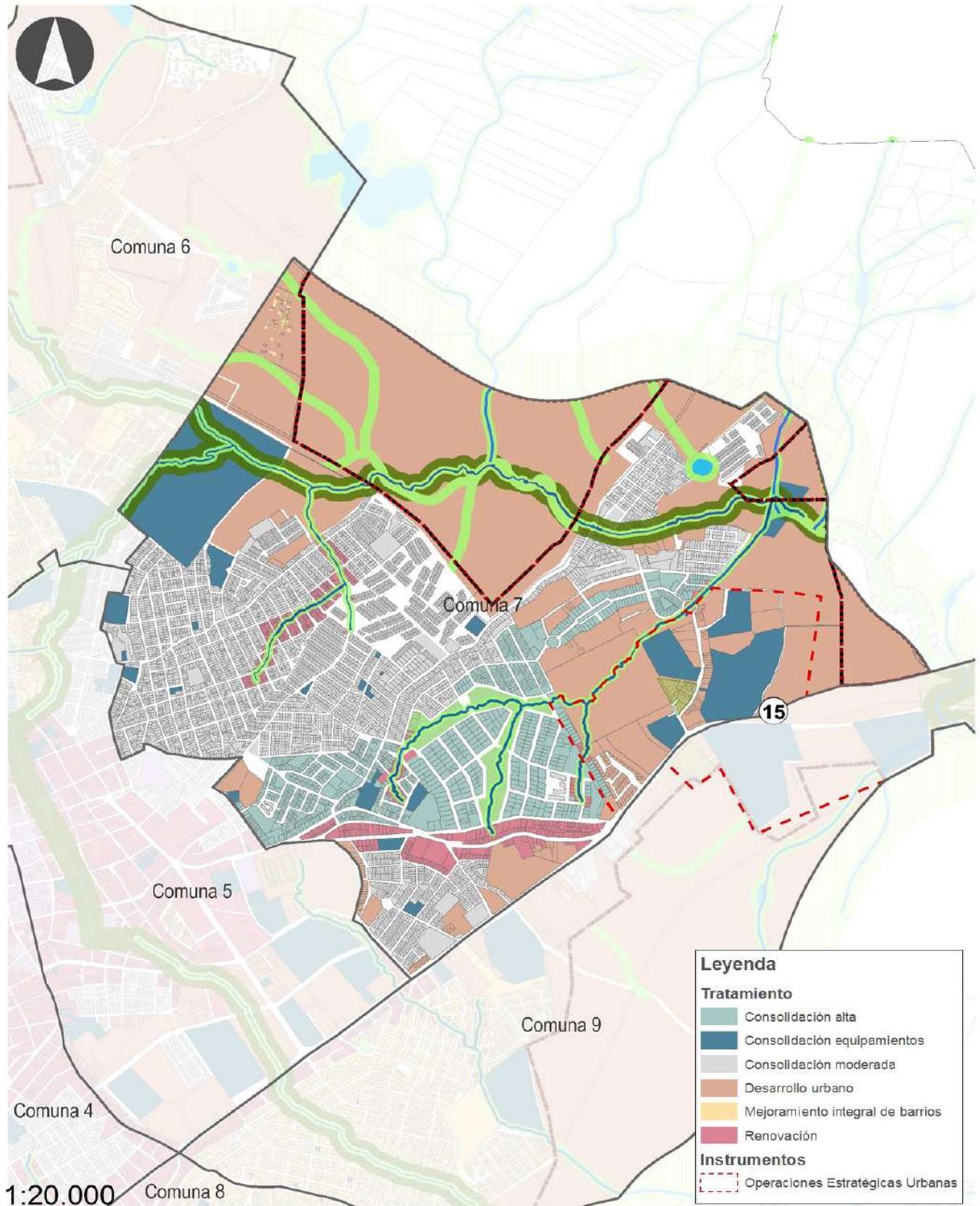
Sincelejo
Transformamos ciudad

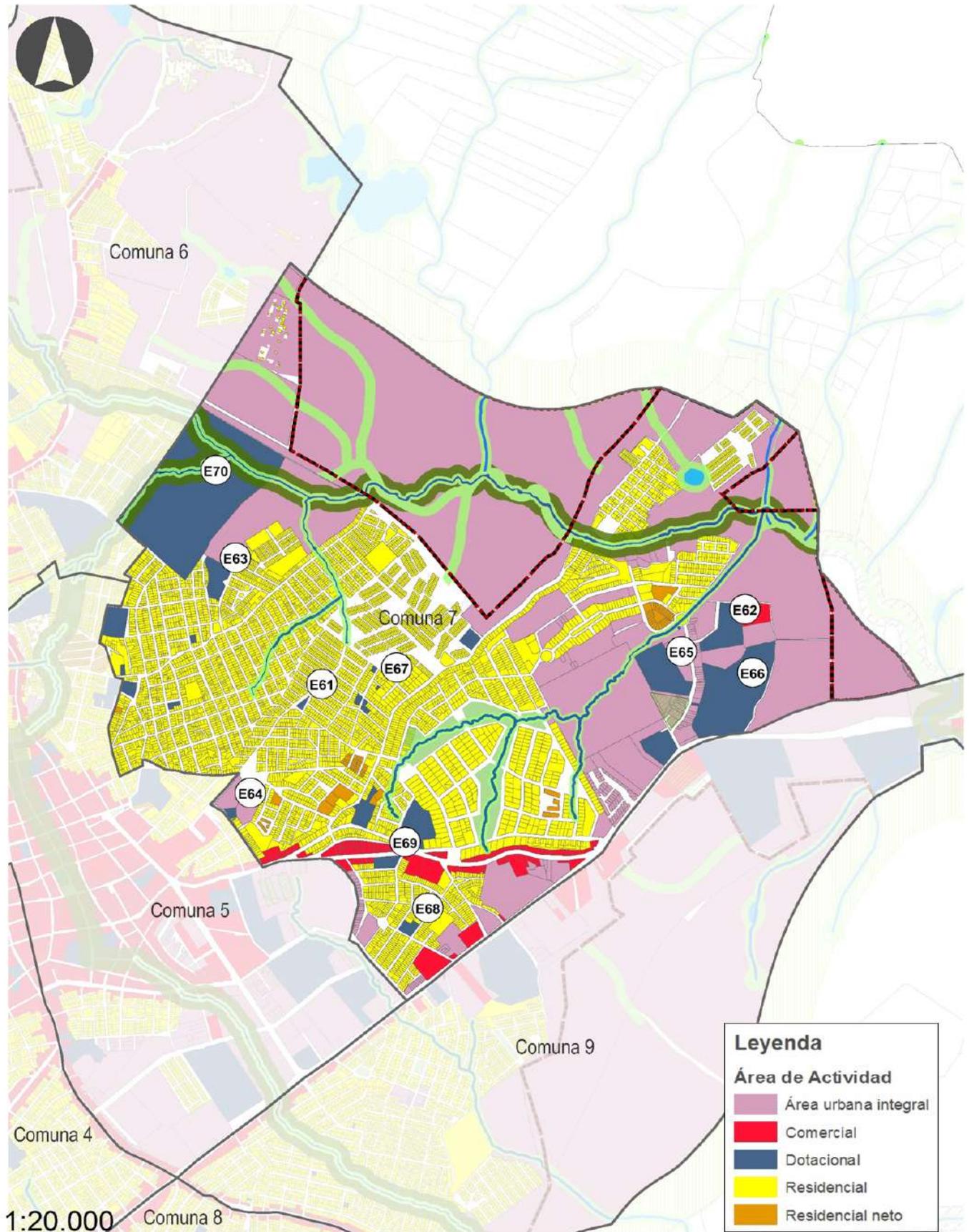
SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales.	60 m ²	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 ² 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 ² 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 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

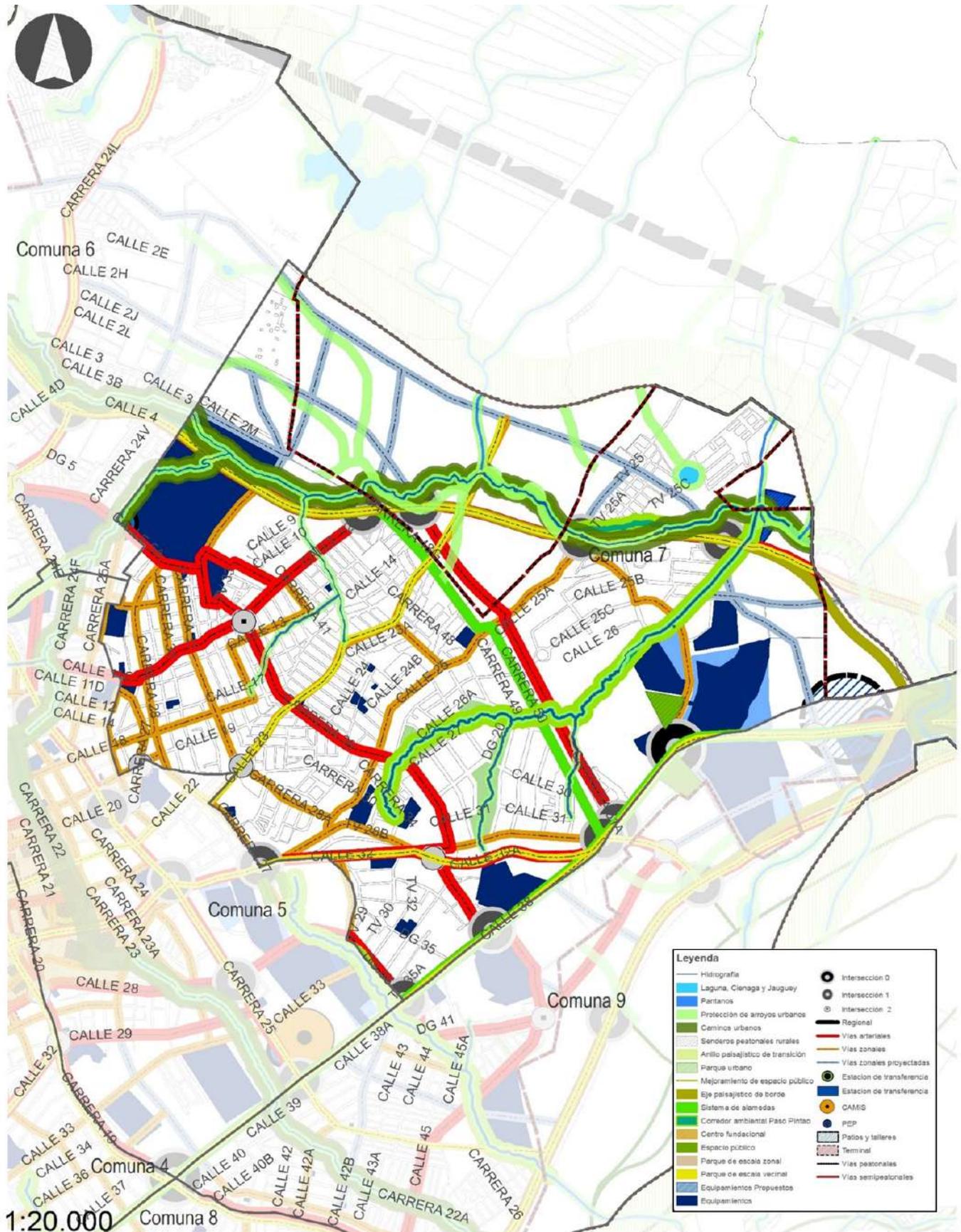






FICHA 7

PLANO ESTRUCTURA URBANA





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 Área 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.



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 ²	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 ² 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 ² 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

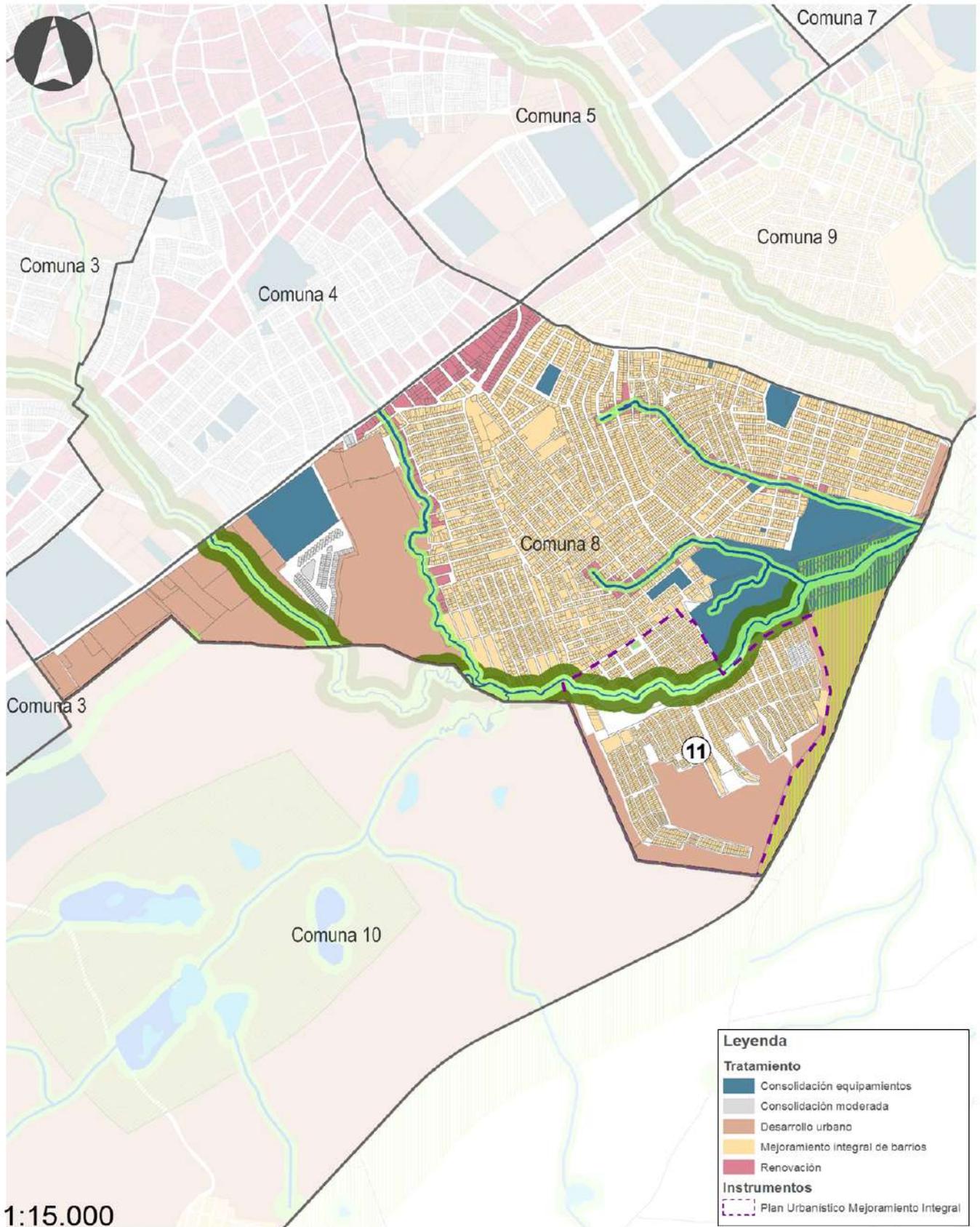
SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
6	Renovación urbana en predios individuales	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.	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

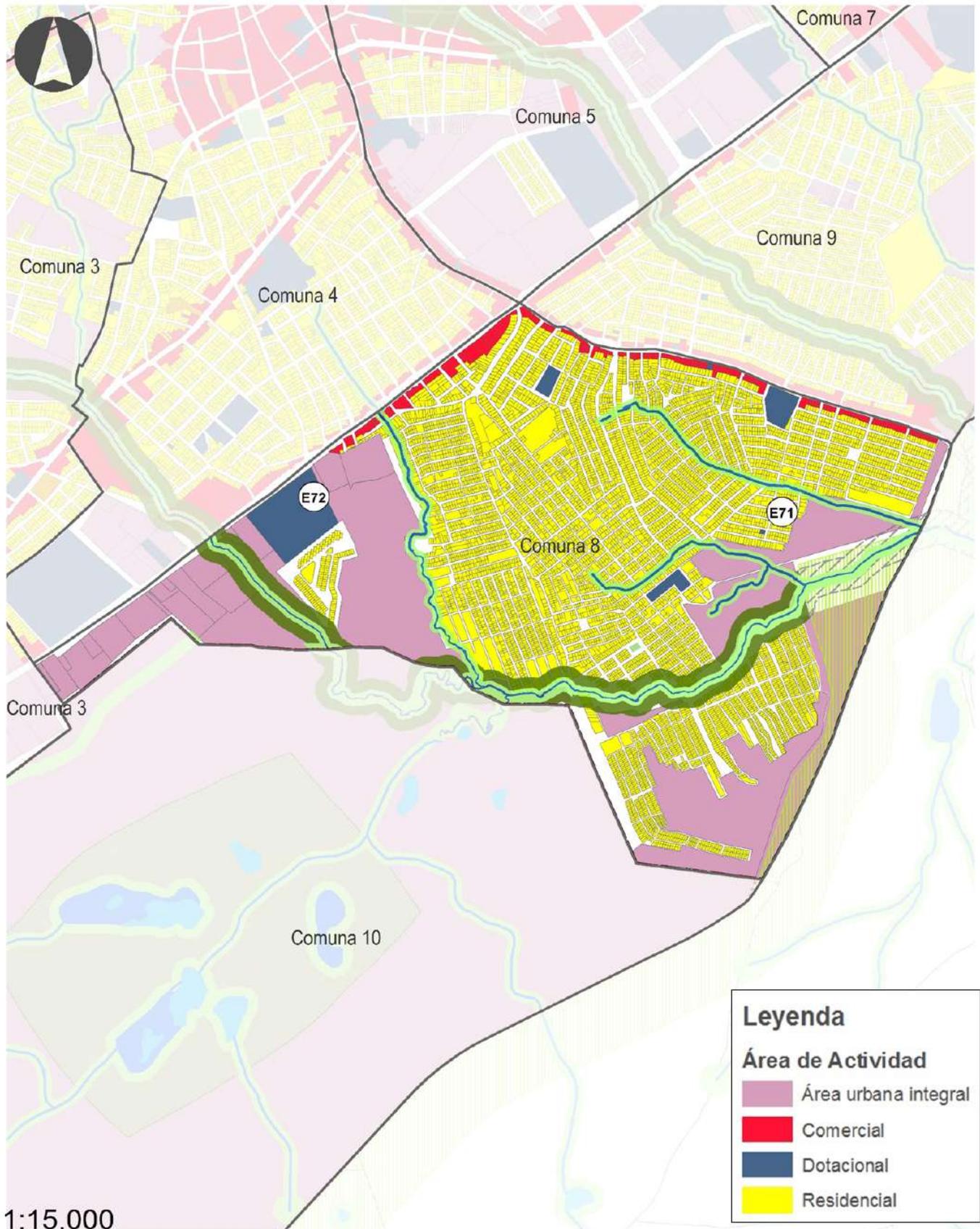






FICHA 8

PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD

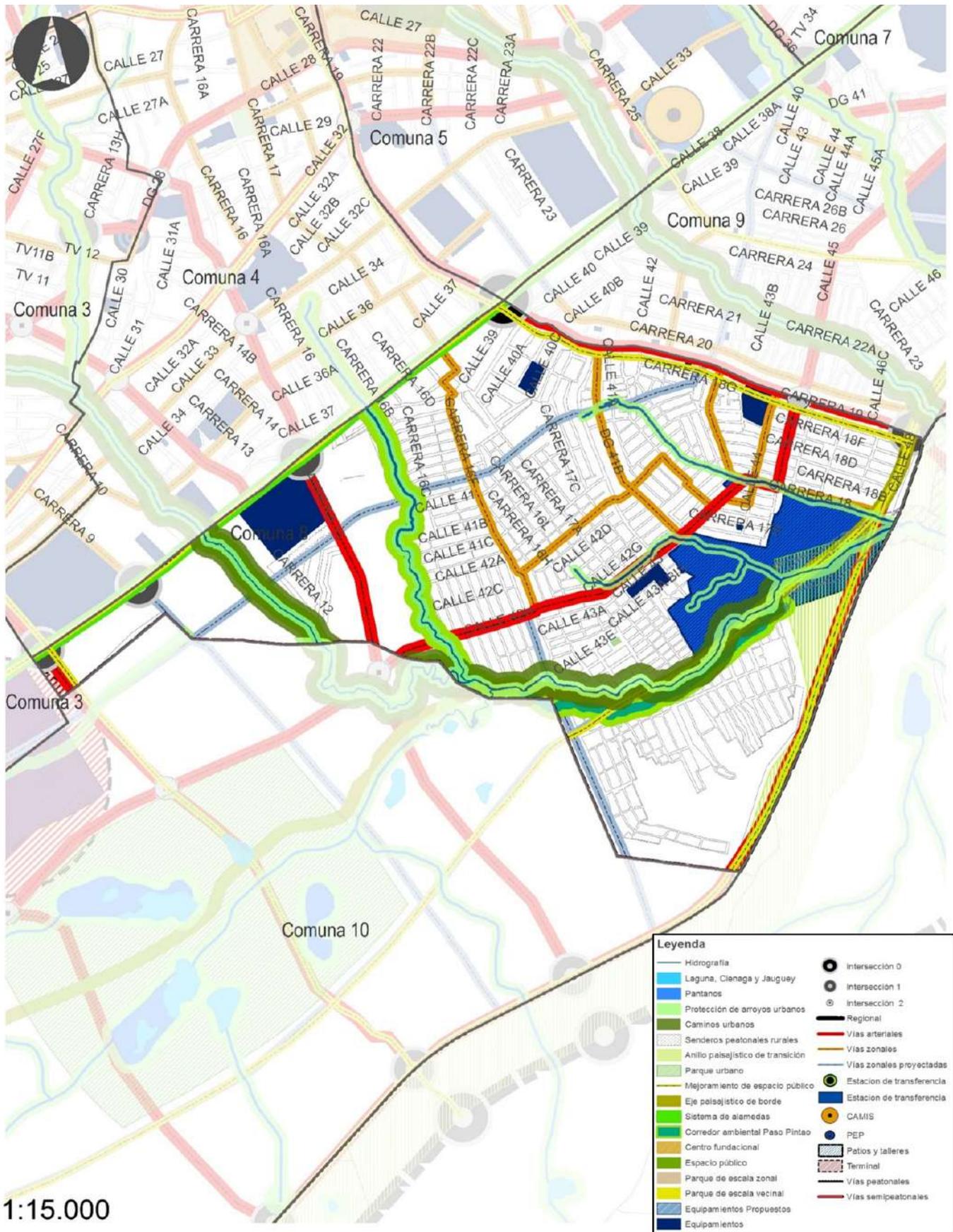




CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

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)



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 ²	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 ²	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.). 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 ² 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 ² 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)



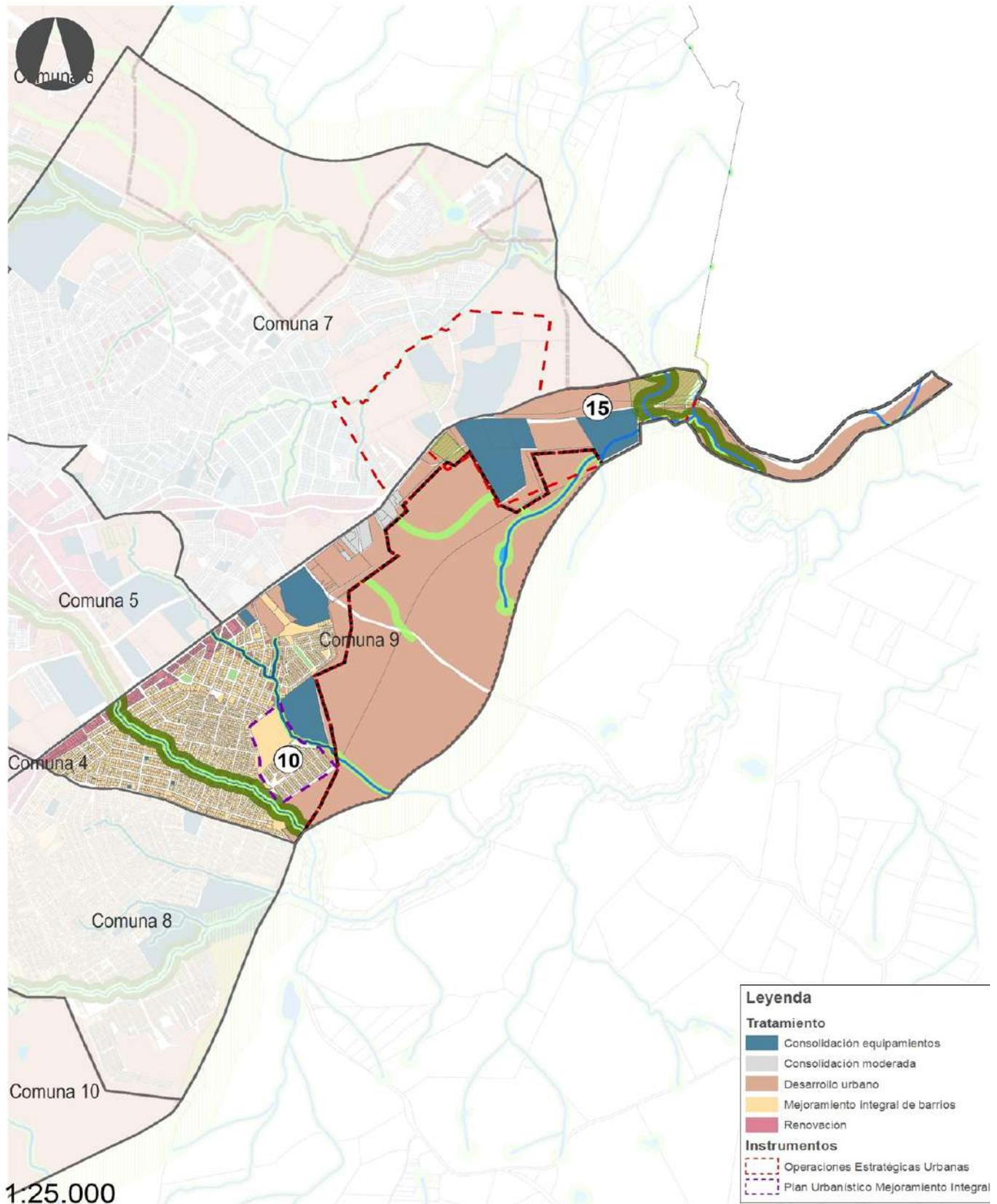
Sincelejo
Transformamos ciudad

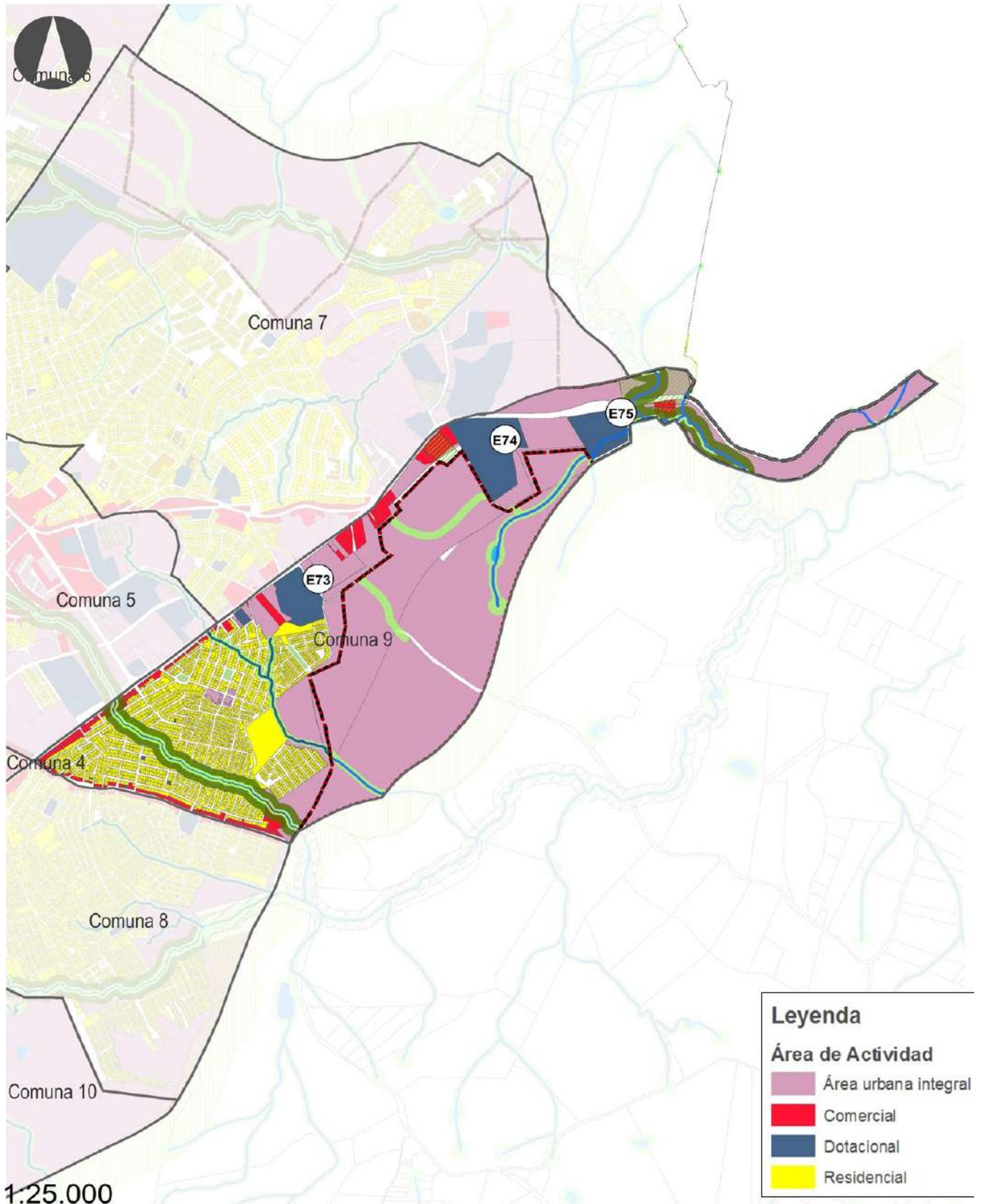
SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frete mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP	
6	Renovación urbana en predios individuales.	60 m2	6,00 a 8,00 metros	3 pisos	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.	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 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)



Alcaldía de 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 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 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.	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)

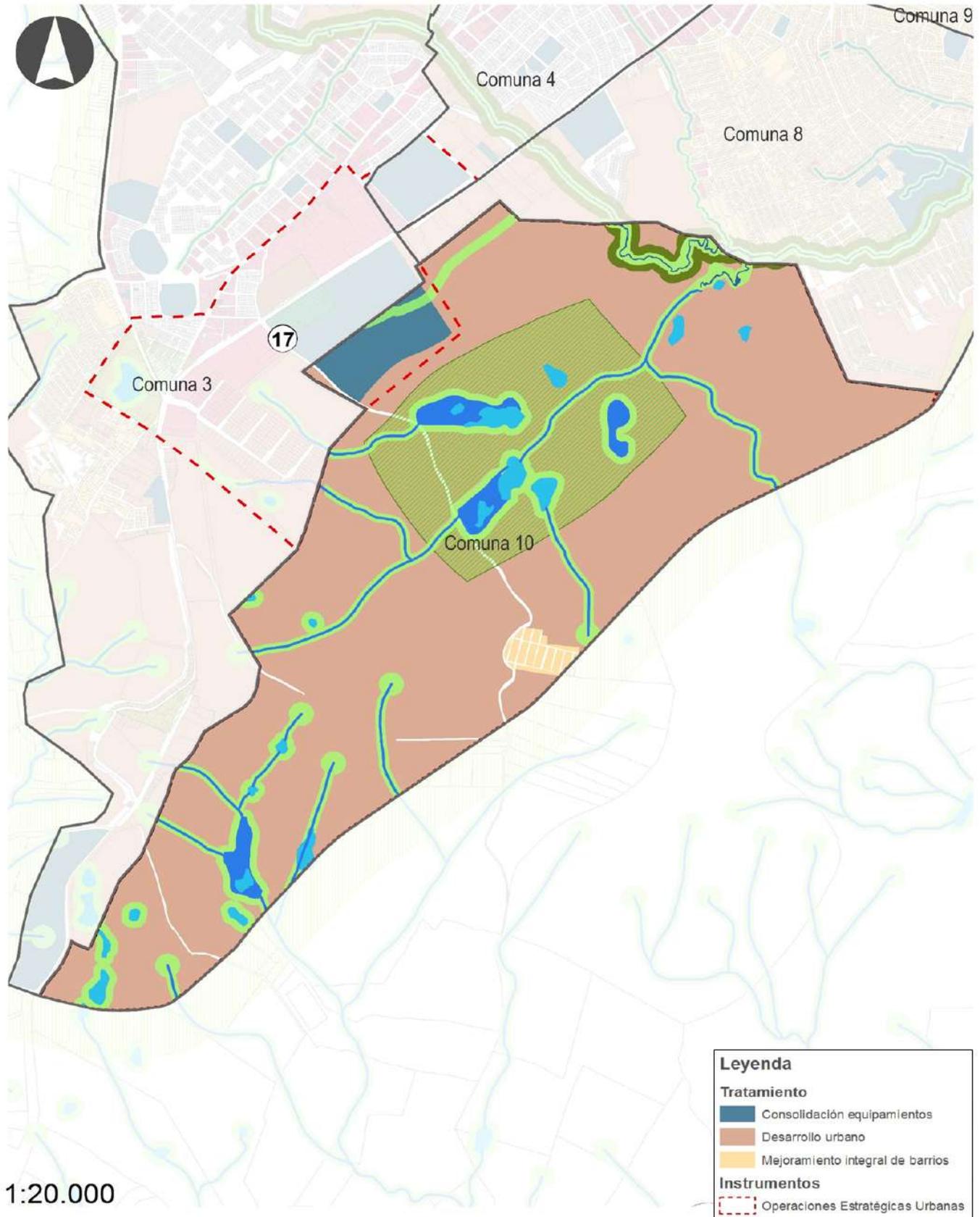


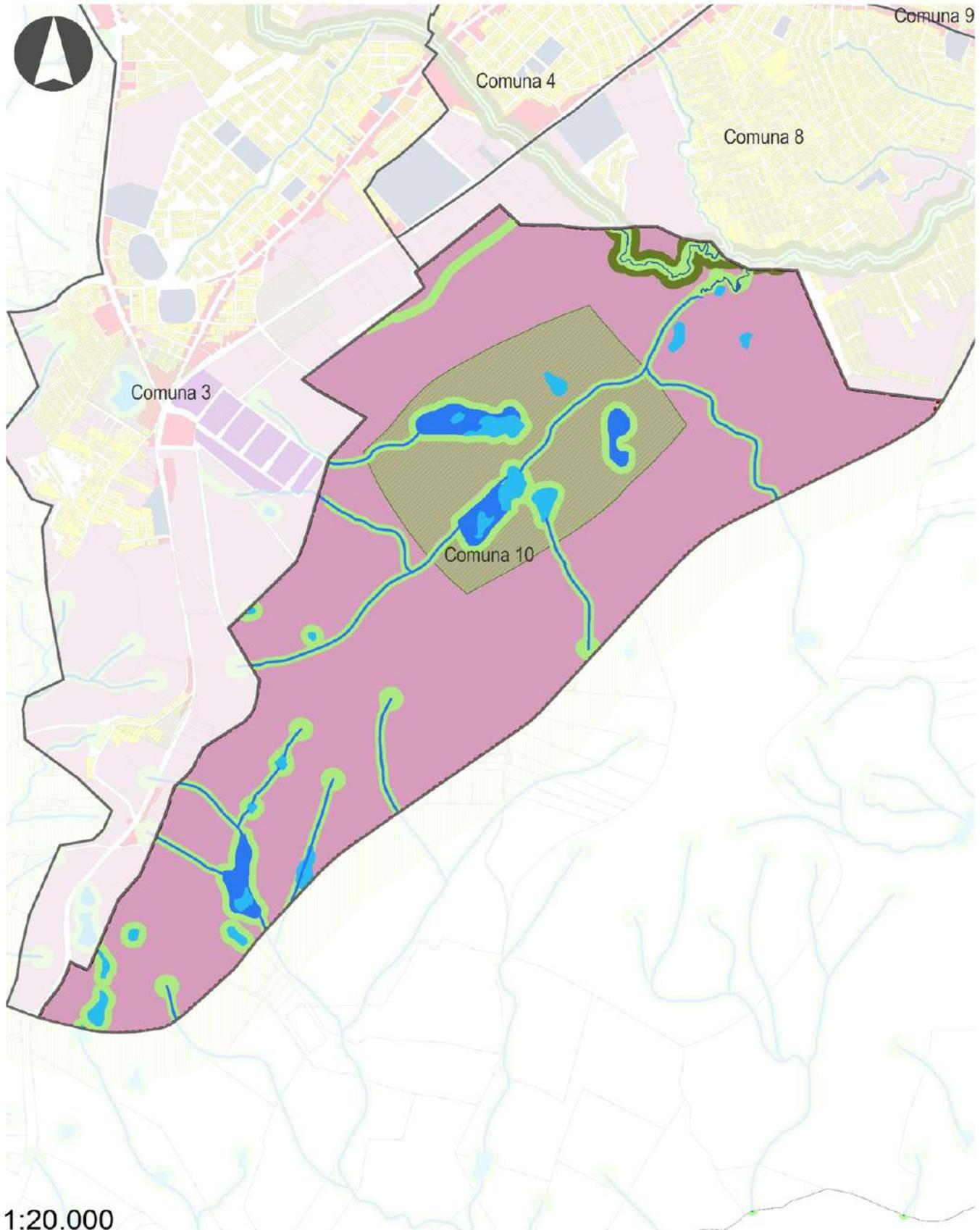
Sincelejo
Transformamos ciudad

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 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 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.	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 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.



FICHA 10



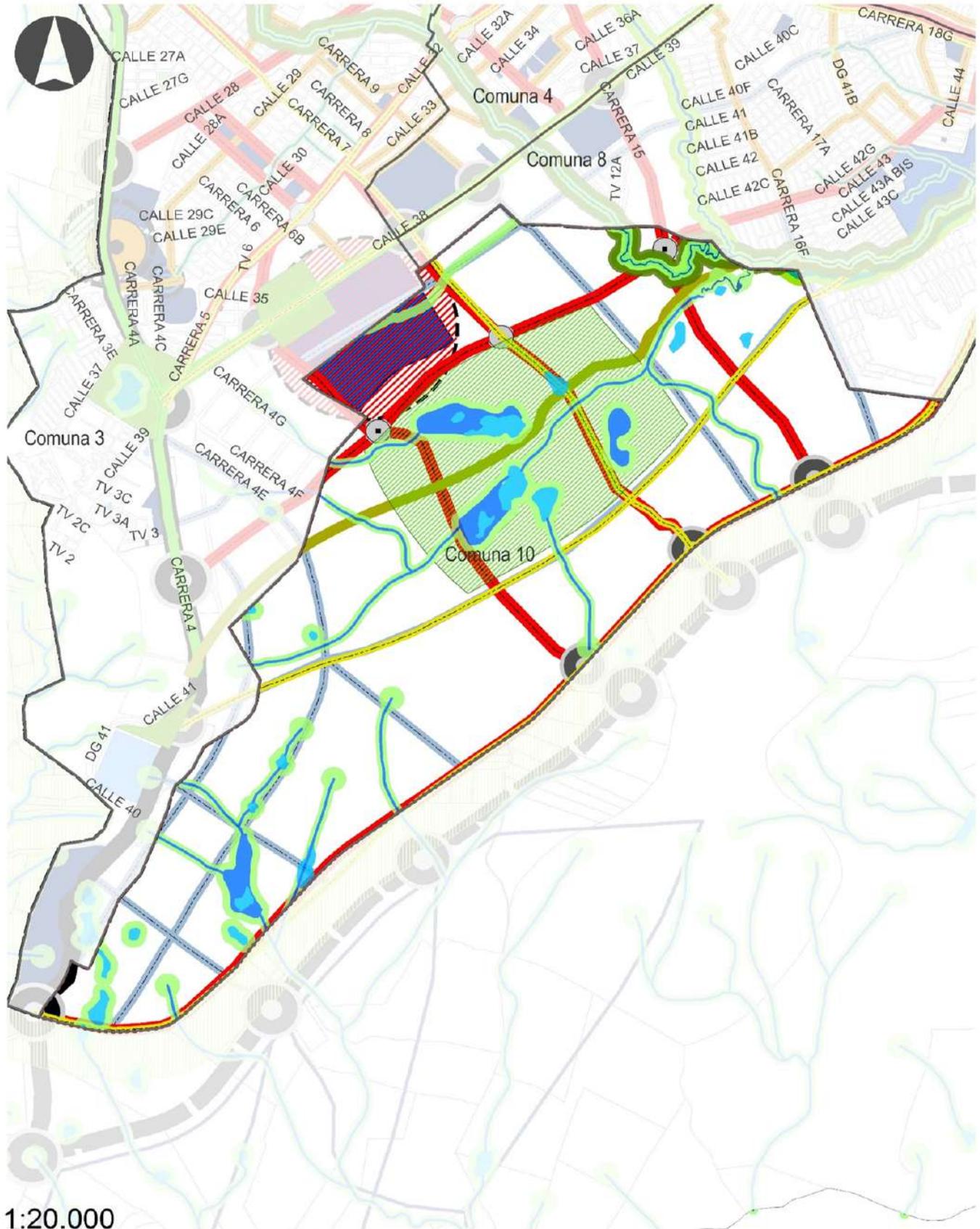




CONCEJO MUNICIPAL SINCELEJO – SUCRE

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 ²	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.	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 ² 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 ² 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.	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