



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



**ACUERDO No 003
(28 DE FEBRERO DE 2006)**

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE COVEÑAS.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE COVEÑAS

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confieren el numeral 7 del artículo 318 de la Constitución Política y la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.

ACUERDA:

PRIMERA PARTE

EL COMPONENTE GENERAL

TÍTULO I

NORMAS ESTRUCTURALES

CAPÍTULO I

OBJETO

ARTÍCULO 1º. CONTENIDO:

Contiene las normas destinadas a asegurar la consecución de los objetivos, Políticas y estrategias adoptadas en el componente general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano del mismo Plan, las cuales prevalecen sobre las demás normas del Plan, de conformidad con el numeral 1 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

**CAPÍTULO II.
DEFINICIONES**

ARTÍCULO 2º. Para los efectos del presente Acuerdo regirán las siguientes definiciones:

Acceso: Vía pública hacia donde da frente un lote o propiedad.

Andén: Cualquiera de las orillas de un vía pública y paramento de los predios y construcciones reservada para la circulación peatonal.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Adoquín: Pieza empleada como pavimento o empedrado, puede ser de piedra labrada en forma de prisma rectangular o poligonal y demás formas consideradas para el diseño urbano.

Adecuación funcional: Intervención tendiente a hacer viable una estructura para un determinado uso: principal, compatible o complementario, garantizando la permanencia del inmueble original, la conservación de sus características tipológicas, morfológicas y estructurales, de sus valores arquitectónicos, índices de ocupación y demás elementos auténticos.

Afectación: Es la destinación de áreas de reserva para obras de utilidad pública, de protección de obras e inmuebles, por riesgo o de interés social.

Aislamiento: Distancia horizontal libre, comprendida entre el lindero y el paramento de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior, o anterior, dependiendo de la distancia que salva el paramento con respecto al lindero respectivo.

Abardilla: Coronación o remate para la protección de un muro, con una saliente a ambos lados del paramento.

Alero: Parte de la cubierta que sobresale del plano de la fachada, sostenida generalmente por canes o canecillos.

Altura reglamentaria: Aquella definida por la reglamentación vigente para las edificaciones.

Amoblamiento urbano: Se entiende por amoblamiento urbano, el conjunto de elementos complementarios a las funciones del espacio público, parques y espacios abiertos, los cuales facilitan el cumplimiento de las funciones, que le son inherentes a los espacios públicos, tales como: bancas, postes de alumbrado, señalizaciones, teléfonos públicos, buzones, cestos de basura, fuentes de agua y demás elementos de ornamento, embellecimiento y dotación de áreas de uso público.

Ampliación: Acción dirigida a la construcción de nuevos espacios o volúmenes anexos al inmueble existente.

Área del lote: Es la superficie de terreno comprendida entre sus linderos.

Área construida: Es la parte edificada al interior de las áreas urbanizadas o en proceso de desarrollo y corresponden a la sumatoria de las superficies de los pisos de la edificación, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

Área de ocupación: Es la superficie de un predio ocupada por el inmueble.

Área libre: Es la superficie que queda luego de descontar el área de ocupación. También se refiere a las áreas de uso público a nivel urbano.

Atrio: Altozano, andén o plazoleta que está frente a la iglesia y conventos.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Aviso: Letreros, placas, emblemas, impresos o vallas localizados en un inmueble, ya sea directamente sobre las superficies exteriores o adosadas a la fachada.

Azotea: Cubierta horizontal de un inmueble.

Bahía: Zona adyacente a la calzada de una vía que sirve de estacionamiento transitorio para los vehículos.

Balcón: Parte de un inmueble que sobresale del plano de la fachada y que está protegido por un antepecho, una barandilla o una balaustrada.

Barda: Muro que limita el espacio público y la propiedad privada.

Bienes Culturales urbanos: Elementos e inmuebles que permiten o facilitan las actividades y comportamientos de la población, acordes con sus creencias, tradiciones, costumbres, expectativas, ideologías y normas, posibilitando a la comunidad la permanencia de sus costumbres y patrones de comportamiento. Proporcionan a sus habitantes sentido de identidad y pertenencia, mereciendo ser conservados por su excepcionalidad o por constituirse como parte de la vida cotidiana.

Cala: Rompimiento de una pared para reconocer sus elementos constitutivos y su espesor.

Calzada: Superficie de rodamiento de la vía pública comprendida entre las dos aceras o bordillos, destinada a los vehículos.

Calle: Vía pública que constituye la base del sistema de espacio público de las ciudades.

Callejón: Calle pequeña y estrecha.

Can: Cabeza de viga del techo que se apoya en el muro y sobresale al exterior para sostener la corona de la cornisa, conformando el alero.

Canal: Cauce para la conducción de aguas lluvias o residuales.

Canecillos: Maderos en voladizo que soportan un alero o un balcón.

Canefa: Dibujo de ornamentación con base en elementos reiterativos, colocado sobre muros, pavimentos y techos.

Corredor de playa: Área donde se encuentra un desarrollo lineal sobre el litoral, comprendiendo edificaciones de tipo hotelero y de destino turístico.

Conservación Ambiental: Acción tendiente a preservar, conservar y mantener los recursos naturales y demás elementos constitutivos del medio ambiente natural, que por su valor como ecosistemas, su riqueza paisajística y su importancia para el desarrollo futuro municipal, se debe impedir, controlar y mitigar, el impacto de actividades, contaminantes, deteriorantes y destructivas del patrimonio Ambiental.



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

Conservación Arquitectónica: Acción tendiente a preservar y mantener elementos individuales de la estructura urbana, que por su capacidad testimonial o documental o por sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, estructurales, referidos a su estilo arquitectónico, forma, técnica, singularidad, representatividad o significado, deben protegerse, garantizando su permanencia.

Conservación Histórico-Cultural: Acción tendiente a preservar y mantener los bienes y valores del patrimonio construido y no construido, el conjunto urbano e inmuebles individuales, tradiciones, costumbres, hábitos, creencias, y demás expresiones y huellas del pasado, que por sus valores históricos, culturales, testimoniales o documentales, sus connotaciones de carácter fundacional, su correspondencia con hechos evocadores de épocas pasadas, hacen parte del patrimonio y sobre ellos prevalece el interés histórico y cultural existente, dada su evolución y permanencia en el tiempo. Proporcionan a sus habitantes, sentido de identidad y pertenencia, mereciendo ser conservados por constituirse en testigos y parte de la vida cotidiana.

Conservación Integral: acción tendiente a preservar y mantener los valores históricos, culturales, tipológicos, contextuales, ambientales y demás manifestaciones del patrimonio cultural a nivel de bienes y valores culturales, tales como las tradiciones, las costumbres, hábitos, así como el conjunto de bienes materiales y no materiales, muebles e inmuebles que poseen especial interés histórico, artístico, tradición oral, estético, plástico, arquitectónico, urbanístico, arqueológico, ambiental, ecológico, lingüístico, musical, testimonial, documental, antropológico y otras manifestaciones y representaciones de la cultura doméstica y popular.

Conservación Paisajística: Acción tendiente a preservar y mantener todos los elementos constitutivos del paisaje natural y construido, el paisaje urbano y entorno ambiental, la relación entre arquitectura y naturaleza, con el fin de garantizar el mantenimiento de los recursos que por su estética, su significado y su armonía, merecen su mantenimiento.

Conservación Urbanística: Acción tendiente a preservar y mantener el conjunto urbano, sus partes y componentes, referidos a su forma y estructura urbana, inmuebles, espacio público y privado, elementos individuales y de contexto, silueta y perfil urbano, posibilitando la integración de los inmuebles a la dinámica urbana, garantizando su permanencia, como patrimonio colectivo, valores y símbolos de sus habitantes.

Culata: Muro que delimita los linderos laterales o posteriores de un inmueble con las propiedades vecinas.

Densidad: Número de habitantes o viviendas correspondiente a una unidad de área.

Desarrollo Sostenible: aquel desarrollo que conduce al crecimiento económico a la elevación de la calidad de vida y al bienestar social, sin agotar la base de recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus propias necesidades. (Ley 99/93).

Desenglobe: Acción jurídica mediante la cual se divide la unidad predial.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Empate: Continuidad entre los paramentos, alturas, techumbres y aleros de un inmueble con sus vecinos.

Empedrado: Pavimento de piedras. El empedrado ciclópeo se usa para la pavimentación de las calles y el empedrado de canto rodado se utiliza para cubrir las superficies de alares, patios y zaguanes, en este se utilizan piedras de río de menor tamaño que las utilizadas en el empedrado ciclópeo.

Englobe: Acción jurídica mediante la cual se agrega varias unidades prediales.

Enladrillado: Cubrimiento de superficies con pavimento de ladrillo.

Enlosado: Pavimento de losas de piedra.

Espacio Público: Conjunto de espacios, lugares e inmuebles públicos y de elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses privadas de los habitantes. La defensa, generación y preservación de éste, prevalece sobre los intereses particulares.

Estancia: Espacio libre, de uso público, dentro o fuera del núcleo urbano.

Franja costera: Sector paralelo a la línea de costa, donde se concentran actividades de tipo turístico y/o recreacional.

Franja de protección de ciénagas: Zona de amortiguamiento comprendiendo una extensión mínima de 30 metros a cada lado de la línea de máxima de inundación.

Impacto: Modificación y alteración positiva o negativa de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos o culturales del poblado, ocasionado por la acción e intervención del hombre o de la naturaleza.

Índices de construcción: Cociente resultante de relacionar el área de una construcción con el área bruta del terreno en que se erige.

Kiosco: Edificación de uso público, que se erige en parques, plazas, jardines y playas.

Legalización: Procedimiento por el cual se adoptan medidas legales y administrativas tendientes a la aceptación y aprobación de intervenciones ya realizadas.

Liberación: Acción dirigida a remover adiciones que ocultan valores de la tipología espacial del inmueble, alterándolo o afectando sus componentes, materiales y espacios o la estabilidad estructural. O su valor patrimonial

Lindero: Línea común que comparten dos predios y que sirve para definir sus respectivos límites.

Línea de construcción: Determina el perímetro de un inmueble en su primera planta.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Línea de demarcación: Lindero entre el predio y el área de uso público.

Línea de paramento de la construcción: Línea o plano vertical que limita la fachada de un inmueble con el espacio público.

Mantenimiento: Acción tendiente a la recuperación y protección de los elementos y valores originales en un inmueble, sin que ello implique alteración alguna de sus características formales y funcionales.

Materiales compatibles: Son aquellos materiales de construcción, que presentan un comportamiento físico y químico afín con los materiales originales de una edificación, del espacio público o del amoblamiento urbano.

Manzana: Área comprendida entre las calles que constituyen el trazado urbano.

Mejoramiento: Incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, en inmuebles, estructuras elementos o áreas naturales y espacios urbanos de la ciudad.

Modificación externa: Cambios introducidos a una edificación en cualquiera de sus fachadas o elementos arquitectónicos externos.

Modificación interna: Cambios introducidos en el interior de una edificación, sin incrementar el área construida con el fin de aumentar la densidad predial, las unidades habitacionales o las unidades de uso para los cuales se haya destinado una edificación o conjunto de estas, manteniendo sus características originales, a nivel tipológico, morfológico, volumétrico, arquitectónico y estructural.

Obra nueva: Construcción de una nueva edificación, en un lote edificable, para el cual se debe obtener licencia de construcción.

Ordenamiento Territorial: El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

Pañete: acabado de Revestimiento de las paredes.

Paramento: Plano vertical que delimita la fachada de un inmueble sobre un área pública o privada.

Patio: Espacio descubierto delimitado por paredes o galerías.

Plan Básico de Ordenamiento Territorial: El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

Plan vial: Conjunto de disposiciones elaboradas por un municipio con el fin de ordenar el desplazamiento vehicular y peatonal.

Playa pública: Definidas como franjas de arena paralelas al mar, comprende las playas a lo largo de la Costa del Golfo de Morrosquillo, siendo un espacio de uso público, donde se desarrollan actividades turísticas recreacionales y servicios complementarios.

Plaza: Espacio libre, de uso público, al interior de un núcleo urbano.

Portales: Pórtico cubierto dispuesto sobre la fachada y en la planta baja de un inmueble, a manera de galerías, soportado por pilares, columnas o arquerías.

Predio: unidad de suelo de propiedad pública o privada, codificada e identificada dentro de la estructura predial del municipio.

Preservación: Conjunto de políticas y medidas destinadas a mantener las condiciones que propician la evolución y continuidad del medio ambiente, del proceso de desarrollo urbano, de los inmuebles, de la cultura y en general de los recursos naturales y construidos, protegiéndolos, de aquellas intervenciones, afectaciones y transformaciones que impliquen el deterioro y la destrucción o desaparición de los valores arquitectónicos, urbanísticos, contextuales, tipológicos, ambientales, históricos, artísticos, y culturales del Municipio y su entorno.

Prevención: Conjunto de acciones anticipadas orientadas a proteger y evitar el deterioro de los valores arquitectónicos, urbanísticos, contextuales, tipológicos, ambientales, históricos, artísticos y culturales del municipio.

Protección: Conjunto de medidas orientadas a mejorar y controlar el deterioro de bienes inmuebles y estructuras, que tengan valores arquitectónicos, urbanísticos, contextuales, tipológicos ambientales, históricos, artísticos y culturales y de los bienes no materiales, constitutivos de las tradiciones y manifestaciones culturales de la población.

Reintegración: Obras dirigidas a restituir los elementos originales perdidos en los inmuebles o que se hace necesario retirar por su deterioro irreversible, con el fin de recuperar la unidad formal del inmueble.

Renovación: Tratamiento encaminado a recuperar y/o transformar, las áreas ya desarrolladas de la ciudad que presentan procesos avanzados de deterioro físico y/o del medio ambiente urbano, o que presentan una potencialidad de desarrollo en el marco del modelo de ocupación definido en el Plan Básico de ordenamiento territorial

Reparaciones locativas: Acción de sustitución, mejoramiento, o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas por taponamiento, obsolescencia, fracturas, y otros. Para ello deben conservarse, restituirse o restaurarse, pañetes, muros, pisos y demás elementos y materiales.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Residente: Habitante del municipio de Coveñas.

Restauración: Acción que busca recuperar, conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un bien inmueble, soportado en el rescate por los elementos antiguos y sus partes auténticas, conservando su uso original o asignándole otro que respete su estructura formal y espacial.

Retroceso: Desplazamiento al interior del predio, con relación a la línea de paramento existente, de una parte de la fachada del inmueble.

Revitalización: Medidas y acciones encaminadas a la reactivación de la vida cultural, social o económica de un sector urbano o de un inmueble.

Ronda de río: Área circundante a ambos costados de un río, arroyos, cañada o quebrada, la cual debe ser destinada como reserva ecológica, no edificable, y no urbanizable, para la protección y el control ambiental y la prevención de riesgos.

Ruina: estado de alto deterioro de un inmueble, a nivel de su estructura y demás elementos constitutivos de éste, interiores y exteriores, sujeta a intervenciones de recuperación, mejoramiento, restauración, rehabilitación o demolición.

Sección transversal (de una vía): Perfil en que se especifican las dimensiones de las calzadas, separadores, andenes, zonas verdes y demás elementos que la conforman.

Subdivisión: Acción tendiente a intervenir en un inmueble existente, con el fin de adecuarlo mediante el aumento de unidades de un determinado uso, conservando su estructura original, sin destruir las características tipológicas, arquitectónicas, morfológicas, estructurales, sus valores arquitectónicos y demás elementos de acabados o decorativos, asegurando la conservación y permanencia de los valores originales.

Tipología: Características formales originales de la construcción, según la función y uso específico para la cual fue inicialmente construido.

Tramo frontero: Crujía(s) de un inmueble con frente a la calle, incluyendo los espacios y elementos que lo conforman (vanos, carpinterías, molduras), incluido el muro de paramento, el primer muro continuo paralelo, el cerramiento del patio y sus circulaciones.

Umbral: Superficie interior o escalón del vano de una puerta.

Unidad Arquitectónica: edificación originalmente completa e independiente, construida en un predio debidamente delimitado y registrado en el Catastro Municipal, que presenta unidad tipológica estructural y formal evidente en fachadas y cubiertas.

Unidad de Actuación Urbanística: Área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas del componente urbanístico del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que debe ser intervenida como unidad de planeamiento.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Urbanización: Es el proceso mediante el cual un terreno de cualquier extensión queda plenamente vinculado a la malla urbana a través de la dotación de servicios básicos, de infraestructura vial y de áreas libres, comunales y recreativas y habilitado para los desarrollos urbanísticos y constructivos.

Uso: Es la destinación que se da a las diferentes áreas zonas y sectores del suelo urbano, de expansión urbana y al suelo rural.

Uso permitido: Es el tipo de utilización asignado a las diferentes áreas zonas y sectores del suelo urbano, de expansión urbana y al suelo rural, o a parte de la ciudad, terrenos, una edificación, un inmueble, conjunto de inmuebles, o una parte de estos. Las normas relacionadas con el tipo de uso, están consignada en le presente acuerdo.

Uso principal: Es el señalado como uso predominante, que determina el carácter asignado a áreas o zonas de actividad especializada, y pueden aparecer, sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o variación.

Usos compatibles: Son aquellos no requeridos para el buen funcionamiento de los Uso Principal, desarrollables en una zona o área de actividad, siempre y cuando se controlen los impactos negativos que produce.

Usos complementarios: Son usos complementarios:

- Los indispensables como factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes a las del uso predominante.

Usos restringidos o condicionados: Por sus características son susceptibles de producir conflictos con los usos principales y permitidos. Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona, estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad del POT y requisitos ambientales exigidos por CARSUCRE y además deben ser aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal.

Usos prohibidos: Los que por su naturaleza producirán impactos altamente negativos sobre los usos principales y permitidos o sobre el medio ecológico de determinada zona.

Valores Documentales: Están referidos a un momento de la historia que permite explicar un hecho del presente. Permiten establecer un nexo entre expresiones culturales y contienen en sí mismos elementos que representan un momento determinado.

Valores testimoniales: Son los asociados a eventos económicos, políticos, sociales religiosos del desarrollo de la ciudad, que hacen parte de su historia Son edificaciones, sitios, espacios y conjuntos urbanos cuyo valor se refiere a eventos y acontecimientos en los que éstos bienes han servido de escenario o testimonio de hechos sociales, políticos o personajes del pasado relevantes en la historia del lugar.

Valores tipológicos: Son aquellos elementos de la estructura urbana y edificaciones que permiten leer un momento dado de la historia del desarrollo urbano, que definen diferentes categorías de edificaciones en función de su estructura original y las relaciones entre ellas, y el contexto urbano.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Viabilidad de la estructura: Idoneidad de un inmueble para el funcionamiento de un uso permitido, sin alterar sus valores y características originales.

Vivienda compartida: Corresponde a edificaciones que albergan espacios aptos como unidades de vivienda, que no están segregados predialmente, ni sometidos al régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.

Vivienda unifamiliar: Corresponde al desarrollo residencial en el que un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso, y que no comparte con los demás inmuebles de la zona, ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

Vivienda turística: Corresponde al desarrollo turístico en el que un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso, y que no comparte con los demás inmuebles de la zona, ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

Voladizo: Saliente sobre el paramento de la planta baja, a través del cual se amplía el área de cualquiera de las plantas superiores.

Volumetría: Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble, como: alturas, voladizos, antejardines, aislamientos, y paramentos.

Zaguán: Espacio cubierto de transición interior-externo, que sirve de vestíbulo en la entrada de una vivienda, y de transición en sus espacios interiores.

Zócalo: Basamento ornamental exterior, pintado o en relieve, en la parte inferior de la fachada de los inmuebles.

TITULO II

CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LOS USOS GENERALES DE LOS MISMOS

CAPÍTULO I

ARTÍCULO 3º. CLASES DE SUELO: El territorio del municipio de Coveñas se clasifica en las siguientes clases de suelo:

Suelo urbano
Suelo de expansión urbana
Suelo rural
Suelo suburbano
Suelo de protección.

ARTÍCULO 4º. DEFINICIÓN DE SUELO URBANO: De conformidad con el artículo 31 de la Ley 388 de 1997, el suelo urbano lo constituyen las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación.



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

Pertenecen a esta clase de suelo, aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificaciones que se delimitan dentro del perímetro urbano, al igual que las áreas del suelo de expansión que sean incorporadas.

ARTÍCULO 5°. PERÍMETRO URBANO: El nuevo perímetro urbano Quedará compuesto por la unión de 17 puntos georeferenciados y detallados literalmente permitiendo su fácil localización en terreno y señalados en el [Plano N° 5](#) agregado al presente Acuerdo.

Conforme al [Plano N° 05](#) e integrante del presente documento, se fijará el Perímetro Urbano del Municipio de **COVEÑAS**, de conformidad a los alinderamientos que enseguida se expresan: Punto N° 1, ubicado en la desembocadura del Arroyo El Silencio, con coordenadas X: 1.532.900 N; Y: 821.753 E; se sigue con rumbo SW, se atraviesa la carretera Lorica – Coveñas, se continúa con la misma dirección hasta el límite de la zona Industrial Petrolera con las Parcelas, donde se ubica el Punto N° 2, con coordenadas X: 1.531.276 N; Y: 821.633 E, se sigue luego por la colindancia entre la Zona Industrial y las Parcelas, con rumbo NE hasta encontrar el carreteable que conduce hasta Las Parcelas, donde se encuentra el Punto N° 3, con coordenadas: X: 1.531.375 N, Y: 822.084 E; se continúa entonces por el carreteable que conduce a Las Parcelas, hasta llegar al sector de Guayabal, donde se localiza el Punto N° 4, con coordenadas: X: 1.530.581 N, Y: 822.881 E, se toma entonces con rumbo EE, sobre el carreteable que lleva a de Guayabal a las Parcelas, donde se localiza el Punto N° 5, con coordenadas X: 1.530.584 N, Y: 823.378 E, luego se toma rumbo SE, hasta llegar al sitio donde se intersecta con el borde norte del Arroyo Pirú, sitio donde se ubica el Punto N° 6, con coordenadas X: 1.530.154 N, Y: 823.484 E; se toma rumbo EE, en línea recta, llegando al Punto N° 7, con coordenadas X: 1.530.251 N, Y: 823.958 E; desde allí se toma rumbo NN, tomando el límite de Guayabal a 140 metros de la vía conocida como Callejón de los Tramposos hasta llegar al sitio donde se encuentra el punto N° 8, con coordenadas X: 1.531.000 N; Y: 823.975 E; de este punto se parte con rumbo EE, en línea recta, llegando hasta donde se ubica el Punto N° 9, con coordenadas X: 1.530.976 N; Y: 825.251 E, de allí se toma rumbo NE, hasta el encuentro con la vía regional Lorica – Tolú con la vía perimetral de la Urbanización Alicante, lugar del Punto N° 10, con coordenadas X: 1.531.594 N; Y: 824.378 E; se sigue por la vía regional Lorica – Tolú, hasta su encuentro con el eje del Arroyo Amansaguapos, lugar del Punto N° 11, cuyas coordenadas son: X: 1.531.624 N; Y: 824.686 E; se toma entonces rumbo NW, por el cauce del arroyo Amansaguapos hasta su encuentro con la vía paralela a la antigua vía Coveñas – Tolú, lugar del Punto N° 12, con coordenadas: X: 1.531.746 N; Y: 824.654 E; se toma entonces rumbo NE, por el borde de la vía paralela a la antigua vía Coveñas – Tolú, hasta su encuentro con la vía perimetral del Sector El Edén, lugar del Punto N° 13, cuyas coordenadas son: X: 1.531.897 N; Y: 824.892 E; se toma entonces rumbo SE, por la vía del sector el Edén, hasta su encuentro con la vía que es paralela a la vía regional Lorica – Tolú, en dicha intersección se ubica el Punto N° 14, con coordenadas: X: 1.531.762 N; Y: 824.971 E; se sigue por la vía paralela hasta su encuentro con el manglar Isla de Gallinazo, donde se ubica el Punto N° 15, con coordenadas: X: 1.532.004 N; Y: 825.417 E; se sigue por el borde sur del manglar con la Isla de Gallinazo, hasta el punto de encuentro con la zona de expansión urbana al sur, donde se encuentra el Punto N° 16, con coordenadas: X: 1.533.421 N, Y: 827.155 E; se toma la colindancia por el borde norte con la zona de expansión urbana Isla de Gallinazo, encontrándose con el borde occidental del acceso a Punta de Piedra, donde se localiza el Punto N° 17, con coordenadas: X: 1.533.518 N, Y: 827.282 E; se toma el carreteable de acceso a Punta de Piedra, se sigue hasta su encuentro con la línea de costa del Mar Caribe, hasta el borde de Punta de Piedra, donde se ubica el Punto N° 18, con coordenadas



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



X: 1.533.889 N; Y: 827.081 E, de allí se toma con rumbo SO, siguiendo el límite de playa, hasta llegar a la desembocadura del Arroyo El Silencio en el Mar Caribe, donde se ubica el Punto N° 1, lugar de origen y cierre del Polígono.

Área del Perímetro: 614 Has 7.414 metros cuadrados.

También hacen parte del perímetro urbano, las incorporaciones existentes al momento de la expedición del presente Acuerdo y las que se realicen en el suelo de expansión urbana.

ARTÍCULO 6°. DEFINICIÓN DE SUELO DE EXPANSIÓN URBANA: Se define como suelo de expansión urbana, las áreas del territorio municipal aptas para el desarrollo urbano en el corto, mediano y largo plazo. El suelo de expansión urbana está comprendido por el área colindante del área urbana.

Los suelos de expansión previa a su construcción, deben ser dotadas de infraestructura, de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial y de transporte, equipamientos colectivos, sociales y públicos, zonas recreativas y áreas verdes. La habilitación de los suelos de expansión se hará utilizando los procedimientos e instrumentos para el desarrollo urbano establecidos por la ley.

Los suelos de expansión urbana definidos se encuentran señalados en el [Plano de Clasificación de los Suelos \(Mapa N° 4\)](#). Los suelos de expansión se incorporan al desarrollo, mediante la formulación y adopción previa de sus respectivos planes parciales, que contemplen la totalidad del área para ser incorporada, en el marco del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Cada zona de incorporación por expansión, debe considerar los requerimientos en equipamientos, espacios público e infraestructura necesarias para cubrir los requerimientos de la población en cada una de dichas zonas, según lo establecido en las normas del componente urbanístico, del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Las áreas determinadas como de expansión, se incorporan de forma progresiva al suelo urbano, de acuerdo a la temporalidad establecida, una vez hayan sido habilitadas y urbanizadas, según lo establecido en el respectivo plan parcial.

PARÁGRAFO. Corresponde a la Administración Municipal, en el término de seis (6), meses, contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, contratar el amojonamiento y geoposicionamiento de los perímetros de suelo urbano y de expansión urbana.

ARTÍCULO 7°. PERÍMETRO DE EXPANSIÓN URBANA: Está determinado por el potencial de crecimiento de la Cabecera Municipal o del área urbana y se encuentra enmarcado dentro del modelo de ocupación territorial que establece el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y está definido, en el Mapa de [Clasificación del Suelo \(Plano N° 4\)](#)

Se definen cinco (5) zonas de Expansión Urbana:

La primera de estas áreas corresponde a un área de 19 Has 0.597 m2, limitado por la actual zona de Alicante, Guayabal y los predios ubicados al este de dichas áreas, en planicies actualmente dedicadas al pastoreo extensivo.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Esta área tiene como fin el permitirle al Municipio establecer el equipamiento básico para su correcta administración y funcionamiento, especialmente aquellos de tipo colectivo.

La ubicación de la primera zona es la siguiente: El Punto N° 1, se localiza en el punto con coordenadas planas: X: 1.530.921 m N, Y: 824.215 m E; desde allí se toma rumbo NN, hasta el punto de encuentro de la vía perimetral del la Urbanización Alicante con la vía Nacional Lórica – Tolú, lugar de ubicación del Punto N° 2, cuyas coordenadas son: X: 1.531.594 m N, Y: 824.379 m E; se toma rumbo EE, por la vía La Gulf, llegando al Punto N° 3, con coordenadas: X: 1.531.624 m N; Y: 824.686 m E; desde este sitio se toma rumbo SE, siguiendo la ronda del Arroyo Amansaguapos, hasta llegar al Punto N° 4, con coordenadas: X: 1.531.377 m N, Y: 824.771 m E; de allí se toma el rumbo EE, para tomarlo luego SS y llegar al Punto N° 5, con coordenadas: X: 1.531.080 m N, Y: 824.582 m E; de este sitio se sigue rumbo NW, para llegar al Punto N° 6, con coordenadas: X: 1.531.128 m N; Y: 824.439 m E; desde allí se toma entonces rumbo SW, llegando al Punto N° 7, con coordenadas: X: 1.530.893 m N; Y: 824.376 m E; para finalmente tomar rumbo WW, hasta encontrar el Punto N° 1, lugar de origen y cierre del polígono descrito.

La segunda de ellas se encuentra en colindancia con la zona urbana en el sector del Callejón de los Tramposos y se destinará para áreas de reserva para Vivienda de Interés Social. Estas son de un total de 2 Has 4.597 m² localizados en dicha zona, ya que lo restante es de carácter urbano.

Se encuentra encerrada en un polígono con las siguientes características: El Punto N° 1, ubicado en la colindancia con la zona urbana del Callejón de los Tramposos, con coordenadas X: 1.530.640 m N, Y: 823.967 m E; se toma rumbo NN, hasta el Punto N° 2, con coordenadas: X: 1.530.945 m N; Y: 823.974 m E; se toma entonces rumbo EE, hasta el Punto N° 3, cuyas coordenadas son: X: 1.530.937 m N; Y: 824.060 m E; se toma el rumbo SS, llegando al Punto N° 4, con coordenadas: X: 1.530.683 m N; Y: 824.060 m E; desde allí se toma el rumbo WW, encontrándose nuevamente con el Punto N° 1, que es el de origen y cierre del presente polígono.

Las Áreas de Reservas Desarrollables para la Urbanización para uso futuro se declaran Áreas Congeladas, en consecuencia no se expedirán Licencias para Urbanizaciones ni Edificaciones en esas áreas.

La tercera de ellas se encuentra en colindancia con las zonas Industrial e Institucional, en el cruce de la vía que conduce desde San José a Guayabal y el carretable que se desprende desde esta hacia las Parcelas. Tiene un área de 7 Has 9.395 m².

Esta área será destinada a la ubicación de los diferentes tipos de industrias permitidas para establecerse en el territorio.

Su ubicación estará enmarcada dentro de los siguientes linderos: Punto N° 1, ubicado en la colindancia de la zona con la vía que conduce desde San José a la entrada de Las Parcelas, con coordenadas: X: 1.531.007 m N; Y: 822.289 m E; se sigue por el borde sur de la mencionada vía, hasta en encuentro con la vía que lleva a Las Parcelas, sitio del Punto N° 2 con coordenadas: X: 1.530.842 m N; Y: 822.472 m E; desde allí se sigue paralelo al margen occidental de dicha vía, con rumbo SW, hasta llegar al Punto N° 3, con coordenadas: X: 1.530.642 m N; Y: 822.217 m E; se toma entonces rumbo NW, hasta el Punto N° 4, cuyas coordenadas son: X: 1.530.848 m N; Y:



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



822.048 m E; luego se toma rumbo NE, hasta encontrar el Punto N° 1, lugar de origen y cierre del polígono descrito.

La cuarta zona comprende el área de la Isla de Gallinazo, con 98 Has 7.541 m², donde se encuentra un desarrollo nucleado espontáneo donde se entremezclan actividades residenciales y de comercio en el contorno de la vía nacional Lórica - Tolú, en esta área es donde se pretende hacer las adecuaciones correspondientes en materia vial y de servicios.

Para el área de expansión de Isla de Gallinazo, el polígono colindante con el área urbana, la vía La Gulf al sur, la zona de manglares de la Ciénaga La Caimanera al este, la zona urbana en el sector de Punta de Piedra y el área de manglares de Isla de Gallinazo. Dicho polígono se encuentra delimitado por los siguientes linderos: El Punto N° 1, si sitúa en la ubicación del Punto N° 3 de la Zona de Expansión Alicante, con coordenadas X: 1.531.624 m N, Y: 824.686 m E; se continúa con rumbo NN, hasta el sitio de ubicación del Punto N° 2, con coordenadas: X: 1.531.755 m N, Y: 824.649 m E; se toma entonces el límite de la zona de la Isla la Zona de Desarrollo Turístico del Sector El Edén, sentido NW, llegando al Punto N° 3, que tiene como coordenadas: X: 1.531.897 m N, Y: 824.892 m E; se sigue entonces con rumbo SE, hasta encontrar el Punto N° 4, con coordenadas X: 1.531.762 m N, Y: 824.971 m E; se toma rumbo NE, por la colindancia con el perímetro urbano con el manglar Isla de Gallinazo, incluido este dentro de dicha Zona de Expansión, llegando al Punto N° 5, que demarca el borde norte del área urbana en el sector Punta de Piedra, cuyas coordenadas son: X: 1.533.518 m N, Y: 827.282 E; se toma rumbo SE, hasta llegar al punto de encuentro de la zona de Barra con el manglar, llegándose al Punto N° 6, con coordenadas X: 1.533.488 m N, Y: 827.320 m E; se toma entonces el borde del manglar de Isla de Gallinazo, en sentido SW, hasta el encuentro de la vía interna de la Isla con la vía La Gulf, donde se encuentra ubicado el Punto N° 7, con coordenadas X: 1.531.359 m N, Y: 825.666 m E; se continúa por la vía La Gulf, hasta el Punto N° 8, con coordenadas X: 1.531.547 m N; Y: 824.692 m E; se toma entonces rumbo NN, hasta encontrar el Punto N° 1, lugar de origen y cierre del polígono.

La quinta zona se encuentra localizada desde la intersección del carreteable de acceso a Punta de Piedra y la vía Nacional Lórica – Tolú, bordea este eje vial hasta la entrada a las playas de Puerto Viejo, incluyendo las zonas de terreno consolidado ubicadas a la margen derecha de la vía que desde la entrada de Punta Piedra y Cabañas Morrosquillo y que sean reconocidas como tal en el Estudio de Deslinde de las Zonas de manglar que se llevará a cabo por CARSUCRE, DIMAR, Municipio, INCODER, IGAC y demás entidades con injerencia en la zona, esta actualmente se encuentra dedicada a la actividad turística, donde se asientan los más grandes complejos destinados a dicho usos, así como condominios y establecimientos similares, tales como cabañas, apartahoteles y hoteles propiamente dichos. Su área es de 153 Has 9.984 m² en total.

Su ubicación geográfica se sitúa en el área encerrada por el siguiente polígono: El Punto N° 1, donde se encuentran las vías de acceso al área de Punta de Piedra con la vía Nacional Lórica – Tolú, coincidiendo con el Punto N° 5 del área de Expansión de la Isla de Gallinazo, con coordenadas: X: 1.533.488 m N; Y: 827.282 m E; se toma entonces el borde norte de la carretera Nacional mencionada, hasta su encuentro con el carreteable que conduce hacia el Corregimiento de Puerto Viejo (Pertenece a Tolú), sitio del Punto N° 2, cuyas coordenadas son: X: 1.539.080 m N; Y: 832.065 m E; de allí se sigue con rumbo NW, siguiendo el carreteable hasta su encuentro con la línea de costa, sitio de ubicación del Punto N° 3, con coordenadas X: 1.539.198 m N, Y: 831.866 m E; se toma entonces rumbo SW, por el borde de la línea costera, hasta el punto de encuentro de



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



la misma con el carretable que sirve de acceso a Punta de Piedra, donde se sitúa el Punto N° 4, cuyas coordenadas son: X: 1.533.703 m N, Y: 827.214 m E, se toma entonces por el carretable de acceso a Punta de Piedra, hasta el sitio de encuentro con la vía Nacional Lórica – Tolú, ubicándose de nuevo en el Punto N° 1, sitio de origen y cierre del polígono.

Estas áreas se podrán incorporar al desarrollo de la Ciudad Mediante Acuerdo Municipal que las declare de Desarrollo Prioritario previa solicitud de la Junta de Planeación o de la entidad que en el Municipio Cumpla esa Función, y existencia de proyectos que consulten el propósito para lo cual se declara.

ARTÍCULO 8°. DEFINICIÓN DE SUELO RURAL: Está constituido por los terrenos no aptos para los usos urbanos por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrarios, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

ARTÍCULO 9°. PERÍMETRO DEL SUELO RURAL: Corresponden a la clase de suelo rural las áreas que se encuentran ubicadas entre:

- El perímetro de expansión urbana, de suelo suburbano y los límites administrativos del perímetro urbano del municipio.
- Los núcleos de corregimientos y veredas definidos como suburbanos en el Plan Básico de Ordenamiento y los límites administrativos del municipio.
- El perímetro urbano, el de suelo suburbano y los límites administrativos del municipio que no están incluidos dentro del perímetro de expansión urbana.

Para ello se hace la delimitación del área total del territorio del Municipio de Coveñas, lo que llevará a que la Administración Municipal controle el proceso de organización territorial y sobre la explotación de los recursos naturales dentro del ámbito de su jurisdicción.

El mencionado límite del Municipio de Coveñas con sus territorios vecinos, se georeferencia en puntos con coordenadas planas usadas por la Red Geodésica Nacional, empleadas por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (Caso Coveñas con San Antero – Departamento de Córdoba) y coordenadas geográficas determinadas con GPS (Límites con los Municipios de San Antonio de Palmito y Santiago de Tolú, siendo los oficiales determinados por el IGAC en el proceso de deslinde), quedando establecido de la siguiente forma:

a. Límites con el Municipio de San Antero- Departamento de Córdoba. El punto Uno (1), se localiza en el cruce de la línea litoral con la el eje de la línea que forma el arroyo Rabito en su desembocadura al Oeste de Coveñas, extremo sur occidental del Municipio, correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas: X = 1,532.900 m N; Y = 821.753 m E; de allí el perímetro Municipal se traza tomando rumbo a lo largo del arroyo Rabito hasta la intersección de la vía regional Tolú - San Antero, en dirección Sur Oeste, hasta encontrar el punto Dos (2), localizado en el límite de la zona Industrial Petrolera con las Parcelas, con coordenadas X: 821.633 E; Y: 1.531.276 N; de allí continúa con rumbo Sur-Oeste , hasta encontrar el punto 3, correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas: X=1.528.403 m N; Y = 821.344 m E; a partir del



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

punto Tres (3), el límite Municipal sigue en dirección Sur-Este, hasta el borde este de la Represa de Villeros, hasta encontrar el punto 4. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas: X = 1.527.843 m N, X = 822.474 m E, desde el punto 4 el límite sigue en dirección Este formando una línea accidentada, debido a la forma de los predios de la zona, hasta encontrar el punto Cinco (5) correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas: X = 1 527 544 m N; Y = 823 079 m E; desde el punto 5 el límite sigue en dirección Sur, hasta encontrar el punto Seis (6), correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas: X = 1.526.506 m N; Y = 823.288 m E; desde el punto 6 el límite sigue en dirección Norte-Este, hasta encontrar el punto Siete (7) correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas: X = 1.526.673 m N; Y = 823 301 m E; de allí continúa con rumbo Este-Este, hasta encontrar el punto 8, correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas: X = 1.526.685; Y = 823 439 M E; a partir del punto Ocho (8), el límite Municipal sigue en dirección Sur, hasta encontrar el punto 9, localizado en el cruce de la vía que de el Corregimiento de Guayabal Conduce al Corregimiento de Aserradero en el Departamento de Córdoba correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas: X = 1 526 167 m N; Y = 823.464 m E; que se constituye como punto final del límite entre el Municipio de Coveñas y el Municipio de San Antero Departamento de Córdoba.

b. Límites con el Municipio de San Antonio de Palmito. Partiendo del punto de Coordenadas Geográficas tomadas con GPS (WGS84) 9° 24' 20.76" Latitud Norte y 75° 37' 02.40" Longitud Oeste, sobre el Arroyo San Antonio, lugar de concurso de los Municipios de Palmito, Tolú y Coveñas, se continúa en dirección sur por el lindero entre predios: 00-02-004-022, 00-02-004-056, 00-02-004-057 y 00-02-004-058 localizados en la jurisdicción municipal de Palmito, y 00-02-002-001, 00-02-002-028, 00-02-002-486, 00-02-002-487 y 00-02-002-495 localizados en jurisdicción municipal de Coveñas, hasta el punto de Coordenadas Planas de Gauss Origen Oeste 1.527.450 m.N y 1.157.000 m.E., lugar de concurso de los Municipios de Palmito y Coveñas (Sucre) y Purísima (Córdoba).

c. Límites con el Municipio de Santiago de Tolú. "Partiendo del punto de Coordenadas Geográficas tomadas con GPS (WGS84) 9° 28' 07.45" de Latitud Norte y 75° 36' 26.80" de Longitud Oeste, lugar de concurso de los Municipios de Coveñas y Tolú con el Mar Caribe, se continúa en dirección sureste al Mojón No 1, ubicado en el extremo sureste del cruce de la antigua vía Tolú – Coveñas y el carretable a Puerto Viejo, en el punto de Coordenadas Geográficas tomadas con GPS 9° 28' 06.06" Latitud Norte y 75° 36' 25.32" Longitud Oeste. Del Mojón N° 1 se sigue por el costado sur de la vía que llega al cruce de la actual carretera Tolú – Coveñas con el carretable que conduce a Puerto Viejo, lugar donde se encuentra el Mojón N° 2, localizado en el extremo sureste del cruce, en el punto de Coordenadas Geográficas tomadas con GPS 9° 28' 03.88" Latitud Norte y 75° 36' 20.92" Longitud Oeste. Se continúa por la vía Tolú – Coveñas, por el costado sureste de la misma, hasta el Mojón N° 3, localizado en los límites entre los predios 00-02-001-170 (Esqueda Benítez Manuel) ubicado en jurisdicción de Tolú y 00-02-001-164 (Luis Fernando Martínez y Cía.) ubicado en jurisdicción Municipal de Coveñas, punto de Coordenadas Geográficas 9° 27' 13.11" Latitud Norte y 75° 36' 50.09" Longitud Oeste. Se sigue por este mismo lindero en dirección sureste y luego en dirección sur por los predios 00-02-001-164 (Luis Fernando Martínez y Cía.) y 00-02-001-336 (Martínez Mejía Juan Fernando), 00-02-001-199 (Martínez Meza Luis Fernando) y 00-02-001-337 (Martínez Luis Fernando), para continuar en dirección general sur por los pantanos de Marta, atravesando el predio 00-02-001-164 (Luis Fernando Martínez y Cía.), quedando este en jurisdicción de los Municipios de Coveñas y Tolú, hasta encontrar el lindero entre predios 00-02-002-001 (La Nación) ubicado en jurisdicción municipal de Coveñas y 00-02-001-184 (Hermanos



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Merlano) y 00-02-001-163 (Hermanos Merlano). Por este lindero hasta encontrar el Mojón N° 4 localizado al costado sur del Arroyo San Antonio, en el punto de Coordenadas Geográficas 9° 24' 20.76" Latitud Norte y 75° 37' 02.04" Longitud Oeste, lugar de concurso de los Municipios de Palmito, Tolú y Coveñas".

Para el cierre del polígono Municipal se tendrá en cuenta la unión del primer punto con el lugar de concurso de los municipios de Coveñas y Tolú con el Mar Caribe, sin tener en cuenta áreas marinas y submarinas, pues estas son de competencia directa de la Nación y no del Municipio de Coveñas.

PARAGRAFO TRANSITORIO. En virtud de la discrepancia encontrada entre la cartografía presentada para el Proyecto Coveñas Municipio (Planeación Departamental, IGAC y comunidades) y la cartografía oficial que elaboré en el deslinde respectivo el IGAC, se acatará el resultado de un fallo proferido por el Tribunal Contencioso Administrativo de Sucre o instancias superiores sobre una demanda de simple nulidad sobre el Acta de Deslinde y amojonamiento del IGAC y el Decreto Departamental que los acogió, y en consecuencia, se modificará el área territorial, incorporándose el terreno en cuestión y se definirán los usos del suelo del mismo, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1.997.

ARTÍCULO 10°. DEFINICIÓN DE SUELO SUBURBANO: Está constituido por las áreas ubicadas en el suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de usos, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 11°. PERÍMETRO DEL SUELO SUBURBANO: Pertenecen a esta clase las siguientes áreas:

La franja ubicada al sur de la zona urbana, en la vía que parte desde Guayabal a las Parcelas, colindando con la zona urbana al norte, con el caserío Punta Seca, al este, el cual forma parte de ella, luego continúa por la vía a El Reparó, hasta el punto de encuentro de la vía Coveñas – Momil con la línea de alta tensión de 110 Kv, la cual la delimita hasta el norte y comprende un área de 145 Has 6.483 m2.

Se encuentra comprendida dentro del polígono que demarca las siguientes coordenadas: El Punto N° 1, en colindancia con la Zona Urbana, en su Punto N° 5, con coordenadas X = 1.530.584 m N, Y = 823.378 m E; se sigue con rumbo SE, en colindancia con el Perímetro Urbano, en su Punto N° 6, el cual es a su vez el N° 2 del área suburbana y que tiene por coordenadas: X = 1.530.154 m N, Y = 823.484 m E; se sigue la colindancia con el Perímetro Urbano, separándose la zona de Punta Seca de Guayabal a través del punte sobre Arroyo Pirú, llegando al Punto N° 3, que es el mismo N° 7 para la zona Urbana, cuyas coordenadas son: X = 1.530.251 m N; Y = 823.958 m E; desde allí se toma rumbo SO, hasta el lugar donde se cruzan la línea del alta tensión de 110 KV con la vía Coveñas – El Reparó, donde se ubica el Punto N° 4, cuyas coordenadas son: X = 1.528.331 m N, Y = 822.829 m E. Luego se toma rumbo NO, hasta el encuentro con el Punto N° 5, sobre la línea perimetral urbana, con coordenadas X = 1.530.312 m N, Y = 822.829 m E; desde este punto se sigue la colindancia con la línea perimetral urbana hasta encontrar el Punto N° 1 (N° 5 de la zona urbana), lugar de origen y cierre del polígono del área suburbana.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Incorpórese al suelo suburbano, la cabecera del centro poblado del Reparo.

Los perímetros del suelo urbano, de expansión urbana, rural y suburbano se encuentran indicados en el plano oficial de Clasificación del Suelo.

PARÁGRAFO. Los perímetros del suelo urbano, de expansión urbana, rural y suburbano se encuentran indicados en el plano oficial de Clasificación del Suelo. [Ver Mapa N° 4.](#)

ARTÍCULO 12°. DEFINICIÓN DE SUELO DE PROTECCIÓN: Está constituido por las áreas de terrenos localizados en cualquiera de las clases de suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las áreas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura, para la provisión de servicios públicos domiciliarios, o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene prohibida la posibilidad de urbanizarse.

ARTÍCULO 13°. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE CONSTITUYEN SUELO DE PROTECCIÓN. Se consideran suelos de protección las siguientes categorías:

1. **Las áreas de aptitud forestal.** Son aquellas de propiedad pública o privada, reservadas para ser destinadas exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales, con una función primordial en la preservación de hábitats y ecosistemas.

Su destinación es la recuperación y conservación forestal y recursos conexos, y la implantación y mantenimiento de áreas forestales protectoras, protectoras-productoras y productoras.

2. Las áreas que conforman la franja costera del Mar Caribe, dentro de los límites municipales, sobre las cuales se adelantarán acciones de protección.

3. **Las áreas de entorno y protección de nacientes hídricas (de corrientes naturales de agua), cauces de arroyos, caños, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.**

PARÁGRAFO. Se entiende por área de entorno, la franja lateral de terreno, de suelo urbano, de suelo suburbano, expansión urbana o rural, paralela a las líneas de máxima inundación, la cual se constituye en suelo de protección. Su función es servir como área o cinturón de protección ambiental de dichos ecosistemas, servir de protección contra inundaciones y desbordamientos y conservar el recursos hídrico y demás recursos de los ecosistemas protegidos, brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el caño de la corriente natural de las fuentes hídricas, posibilitar servidumbres de paso, para la extensión de redes de servicios públicos y el mantenimiento del cauce y proporcionar áreas de espacio público, recreación, contemplación y paisaje.

4. **Las zonas de alto riesgo no mitigable:** son las áreas, zonas y sectores del suelo urbano, suburbano, de expansión urbana o rural que por la presencia de procesos de inestabilidad geológica activos o latentes, presentan amenazas y/o riesgo para la vida humana.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Igualmente se consideran dentro de la categoría de zonas en alto riesgo, los terrenos urbanos y rurales ubicados en márgenes arroyos y en planicies de inundación, que presentan riesgo para la localización de asentamientos humanos.

Las áreas que por sus característica representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitaran y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

El Municipio de Coveñas esta expuesto a un nivel de riesgos de ocurrencia de Inundaciones, sequías, vendavales, mar de levas, maremotos y amenazas latentes de ocurrencia de fenómenos explosivos, de conflagraciones y contaminación de ecosistemas marinos y litorales, por derrames de petróleo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Riesgos y Amenazas Naturales, aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de Inundaciones, sequía, erosión, fenómenos asociados a las Costas, conflagraciones y explosiones en zonas de almacenamiento de hidrocarburos y por derrames de hidrocarburos.

En [plano N° 11](#), anexo al presente Acuerdo se señalan las zonas de riesgos y amenazas naturales del Municipio.

PARÁGRAFO: En las zonas que atraviese el oleoducto debe dejarse un margen como corredor biológico y barrera de protección vegetal de 50 metros a cada lado del eje de la tubería incluyendo el margen de seguridad establecido de la siguiente manera:

MARGEN DE SEGURIDAD OLEODUCTOS

DIÁMETRO DE LA TUBERÍA (Pulgadas)	MARGEN DE SEGURIDAD (Metros)
2 – 4	8
8 – 12	12
16 – 24	16

En esta Franja de Corredor biológico se podrá establecer ciclo rutas, parques, zonas verdes en las zonas urbanas y rurales y, no se permitirán las construcciones de viviendas, urbanizaciones, escuelas y obras relacionadas.

Para la gestión del suelo necesaria para la consecución de las áreas que se destinen para este fin, la Administración recurrirá a reglamentación de cesiones obligatorias, reparto equitativo de cargas y beneficios, participación en la plusvalía y demás instrumentos señalados en la Ley para estos fines.

5. Áreas de importancia ecológica, ambiental y paisajística. Estas áreas se consideran parte de los suelos de protección, por cumplir funciones estratégicas para el bienestar de la sociedad municipal, el embellecimiento y estética urbano-rural, el manejo de unidades de paisaje y el mantenimiento del equilibrio ambiental y climático.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Se consideran áreas de interés ambiental, ecológico y paisajístico:

- La Franja Costera del Mar Caribe.
- Los Sistemas de Manglares.
- Los Sistemas de Ciénagas.
- El sistema de espacio público.
- Demás elementos incorporados en el sistema urbano-municipal ambiental.

Los criterios y pautas de manejo de los suelos de protección se definen en las normas de los componentes urbanístico y rural.

6. Áreas de reserva para la ubicación de servicios públicos. Son aquellos predios, áreas o zonas que por su destinación actual o futura se consideran de utilidad pública para la provisión de los servicios públicos domiciliarios. La definición de estas áreas se realizará por las entidades competentes acorde con las disposiciones que regulan su desarrollo, y a partir de los estudios específicos necesarios.

7. Áreas de infiltración para recarga de acuíferos. Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo.

Su función principal es Forestal Protector con especies nativas.

8. Áreas de bosque protector. Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural, ameritan ser protegidas y conservadas.

Su función principal es la recuperación y conservación forestal y recursos conexos.

9. Áreas para la protección de la fauna. Es aquel territorio que asociado al concepto de ecosistema estratégico dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre.

Su función principal es la Conservación de fauna con énfasis en especies endémicas y en peligro de extinción.

10. Áreas de amortiguación de áreas protegidas. Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma.

Su función principal: Actividades orientados a la protección integral de los recursos naturales.

11. Áreas del Sistema de Parque Municipal. Son aquellos que permiten su autorregulación ecológica y cuyos ecosistemas en general no han sido alterados sustancialmente por la explotación u ocupación humana, y donde las especies vegetales, animales, complejos geomorfológicos y manifestaciones históricas o culturales tienen valor científico, educativo, estético y recreativo, y para su perpetuación se somete a un régimen adecuado de manejo.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Su función principal: conservación e investigación controlada.

12. **Areas Con Régimen Especial.** Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes Territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

Zona de Asentamiento Indígena Etnia Zenú: La Ley 70 concede derechos de propiedad colectiva sobre la tierra a las comunidades indígenas y negras que han ocupado estos territorios en los últimos 300 años. Su decreto regulatorio (1745) fue firmado el 12 de Octubre de 1995 y su implementación se hará a través del INCODER con el soporte de los Ministerios de Agricultura, medio ambiente y Minas y Energía. Los derechos de propiedad colectiva serán otorgados bajo las dinámicas organizativas de las comunidades afrocolombianas. Pero el uso y control de los recursos naturales será definido por la autoridad ambiental y este debe considerar la visión del ambiente que con el tiempo han desarrollado las comunidades afrocolombianas.

Declárese como zona de régimen especial la Zona de Asentamiento Indígena Etnia Zenú de Torrente como zona legalmente protegida, localizada al Sureste del municipio, en un área de 503 Has 0083 m2, resultado de la división territorial de la hacienda Torrente. La comunidad que explota tradicionalmente esta zona es perteneciente al resguardo Indígena de San Andrés de Sotavento, según Cédula Real Española de 1.773; escrituras públicas 27 y 30 de 1870, Notaría del Distrito de Chinú; resoluciones 51 y 43 de 1.990 y 1998, del INCORA.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los terrenos que comprenden esta zona serán debidamente identificados, deslindados y amojonados, con la participación de las entidades competentes, a fin de verificar la veracidad de la información base del presente documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los suelos de protección, se encuentra señalados en el [plano oficial No.3 A.](#)

SISTEMA ESTRUCTURANTE SUELO DE PROTECCIÓN, en el cual se señalan las áreas determinadas en esta categoría. La clasificación que aparece en el presente artículo y que no estén territorialmente delimitadas, podrán ser objeto de desarrollos puntuales posteriores, que permitan una valoración y delimitación, mucho más precisa de algunos de estos ecosistemas.

CAPITULO II ZONIFICACIÓN AMBIENTAL DEL MUNICIPIO

ARTICULO 14: Por medio de la cual se adopta para el Municipio de Coveñas la siguiente Zonificación Ambiental y los Tipos de Usos de las zonas. ([Plano N° 3](#)).

Con la Zonificación Ambiental, se propende por el establecimiento, en áreas claramente definidas, de nuevos tipos de uso y manejo de los ecosistemas, para recuperar y conservar la estructura y función de su base natural y proveer así los servicios ambientales que demandan los usuarios para su bienestar y los requerimientos del desarrollo sostenible, y se establecen las medidas necesarias para que los recursos naturales de las zonas continentales y marítimas, que por su destacado valor



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



ecológico y ambiental se asegure la preservación de la flora y fauna, a su vez permitiéndole al municipio identificar, valorar y aprovechar sosteniblemente las potencialidades ambientales que se ofrecen.

ARTICULO 15: ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS. Los suelos de protección, para efectos de la siguiente reglamentación tendrán la siguiente clasificación:

Zonas de Manglares (Z.M). Corresponden a los Manglares mayores y menores que bordean la Costa del Golfo de Morrosquillo, correspondientes a la jurisdicción del municipio, que por su importancia ecosistémica, su alta biodiversidad, se considera como un tipo de ecosistema que demanda un tratamiento especial. Hacia el norte del municipio se ubican algunas formaciones de bosque de manglar, comprendida entre los límites de Coveñas con Tolú al norte y al este, al sur con la zona forestal protectora de la Gulf y al oeste, con la zona de expansión N° 5, incluyendo la ciénaga La Caimanera.

Usos

Uso Principal: Bosques de vegetación natural.
Uso Complementario: Estudio e investigación sobre flora y fauna.
Uso Restringido: Ecoturismo e infraestructura asociada. Aprovechamiento de la madera de mangle de conformidad con la normatividad vigente.
Uso Prohibido: Aterramiento de duelos y cuerpos de agua, construcciones, actividades de cacería (caza), todas las demás actividades.

Zonas de Mangle de la Isla de Gallinazo y La Marta (ZM). Comprende las zonas de mangles del área urbana localizados a lo largo de la Costa, especialmente concentrada entre la Primera Ensenada y la Isla de Gallinazo, encerrada por el área de desborde de Arroyo Amansaguapos y Punta de Piedra. La segunda área es la ubicada en la Marta, entre el CAI de la Policía Nacional y el límite con Tolú, entre la vía nacional Lorica – Tolú y el mar.

Uso Principal: Recuperación, Protección y conservación.
Uso Complementario: Investigación sobre biodiversidad.
Uso Restringido: Ecoturismo (Turismo contemplativo).
Uso Prohibido: Aterramiento de suelos y cuerpos de agua, talas de manglar, construcciones, actividades de cacería (Caza) y todas las demás actividades.

Zonas de Parque Especializado (Z.P.E). Son las zonas destinadas al establecimiento de parques públicos de gran magnitud, en los cuales predominará un tipo de actividad recreativa que defina su carácter según se precisa a continuación:

El Parque Especializado de La Caimanera, corresponde a los manglares que la circundan y en ella predominará actividades de uso educativo relacionado con la conservación del ecosistema de manglar.

Usos.



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

Uso Principal:	Bosque de vegetación natural.
Uso Complementario:	Estudio e investigación. Ecoturismo.
Uso Restringido:	Ecoturismo. Aprovechamiento de la madera de mangle de conformidad con la normatividad vigente.
Uso Prohibido:	Aterramiento de duelos y cuerpos de agua, construcciones, actividades de cacería (caza), todas las demás actividades.

Zonas de Playa Pública (Z.P.P). Franjas de material no consolidado, presente en la interfase mar-continente, extendiéndose desde la línea de baja marea hasta la línea de vegetación permanente, usualmente punto de alcance de las olas de temporal.

Usos.

Uso Principal:	Actividades recreativas que no impliquen construcciones y uso industrial en el área de terreno donde se localizan los muelles de operaciones de las empresas que operan en el área.
Uso Complementario:	Embarcaderos menores para uso exclusivamente turístico. Arborización.
Uso Restringido:	Todos los demás.
Uso Prohibido:	Extracción de arenas.

Zona de Inmersión: Zona de agua dedicada a la actividad de baño.

Zona de Reposo: Constituida por arena y destinada al reposo de los bañistas.

Zona de Servicios: Se localizan los servicios de playa, los senderos peatonales y las áreas arborizadas.

Zonas de Lagunas Costeras (Z.L.C). Enmarcadas dentro de las zonas de suelo de protección del Municipio, corresponden a los cuerpos de aguas formados detrás de los cordones litorales y en comunicación con el Mar, de origen marino con influencia de las aguas continentales.

Usos.

Uso Principal:	Conservación de la biodiversidad.
Uso Prohibido:	Todos los demás.

Zona Forestal Protector (Z.F.P). Corresponde a las zonas de recuperación de áreas de bosque natural, mediante la reforestación revegetalización con especies nativas, acompañadas de la implementación de prácticas de recuperación de suelos. Comprende a las áreas aledañas a los cauces de los arroyos y represas, la zona de manglares y zonas de bosque. Se debe mantener a cada lado de los cauces de los Arroyos sean permanentes o no, alrededor de los depósitos de agua a partir de la periferia una franja forestal de bosque natural no inferior a 30 metros de ancho.

Usos.

Uso Principal:	Conservación, recuperación y control de la Flora.
Uso Complementario:	Ecoturismo. Protección, conservación.
Uso Restringido:	Turismo Convencional.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Uso Prohibido: Todos los demás.

Parágrafo: Para las zonas de rondas de arroyos se dejarán como área de reserva 30 m a partir de la máxima cota de inundación, arroyos y caños que tienen comunicación con el mar se dejarán como zona de reserva 30 mts a partir de la cota máxima de inundación.

Zona Forestal Protector - Productor. (Z.F.P.P). Tierras en lomeríos fuertemente onduladas, suelos de fertilidad alta, moderadamente bien drenados a bien drenados, erosión ligera a moderada sectorizada. Esta zona comprende la parte posterior del complejo petrolero y de la Armada Nacional, hasta los límites del Municipio con el Departamento de Córdoba y la vía que de Guayabal conduce hacia el caserío de Aserradero en el Punto No 11 del perímetro municipal en la presente reglamentación, correspondiendo a áreas de suelos cuya fertilidad es baja y las condiciones de relieve los hacen muy erosionables, por lo que se requieren actividades de protección de los suelos.

Uso principal: Forestal protector – productor; plantaciones de árboles nativos, introducidos y exóticos, para distintos usos madera, leña y sub productos del bosque, protección de los suelos y otros recursos naturales renovables.

Uso Complementario: Asociado Extensivo Silvo pastoril; Asociado Extensivo, Agroforestal, ecoturismo.

Uso Restringido: Turismo convencional, Recreación.

Uso Prohibido: Todos los demás

Zona de Asentamiento Indígena Etnia Zenú (Z.R.I). La Zona de Asentamiento Indígena Etnia Zenú, declarada como zona legalmente protegida, presenta en su jurisdicción áreas destinadas a la explotación agropecuaria, bosques naturales con especies nativas y otros recursos renovables con prácticas de manejo y aprovechamiento tradicional indígena. Tierras en planicie y valle; planas a ligeramente inclinadas; suelos de fertilidad baja a alta, pobres y excesivamente drenados, muy superficiales a profundos, erosión ligera localizada.

Uso del Suelo.

Uso principal: Ganadería y Agricultura, con prácticas de manejo tradicional indígena

Uso Complementario: Protección, Conservación.

Uso Restringido: Comercial, Recreación

Uso Prohibido: Los demás.

Áreas de Producción Económica Sostenible. Esta categoría comprende aquellas zonas del municipio donde se presentan condiciones para el desarrollo de actividades productoras involucrando usos de la tierra que estén más acorde con las posibilidades de garantizar un desarrollo sostenible en función de criterios biofísicos, técnicos, sociales, culturales y económicos.

Zonas Agrícolas (Z.A). Comprende las zonas donde se presentan suelos aptos para desarrollar actividades eminentemente agrícolas de forma tecnificada, semitecnificada y/o de subsistencia con cultivos transitorios o perennes en forma asociada con árboles y arbustos nativos. Complementariamente se pueden desarrollar actividades de protección e recursos naturales,



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



habitación aislada y explotaciones de granja, relacionadas directamente con la actividad principal. Se hace necesario implementar la adecuación de las tierras donde se han de desarrollar las actividades agrícolas, complementadas con labores técnicas propias como la mecanización del suelo, la aplicación de fertilizantes orgánicos e inorgánicos, control integrado de plagas, racionalización en el uso de agroquímicos, diversificación y rotación de cultivos

Uso del Suelo.

Uso Principal: Agricultura Intensiva.
Uso Complementario: Ganadería intensiva, Agropastoril intercalado semi intensivo, agroforestal, agroturismo.
Uso Restringido: Recreación, Residencial, Comercial.
Uso Prohibido: Minería.

Zonas Ganaderas (Z.G). Son las zonas que por sus condiciones adecuadas de relieve y fertilidad permiten se desarrollen actividades de ganadería, en pastoreo intensivo, con intercalaciones de praderas en pastos mejorados en asocio con árboles nativos o exóticos. El principal renglón pecuario lo constituye el ganado vacuno, donde se da el tipo de explotación cría con ordeño o doble propósito seguida por la ceba integral. El segundo renglón en importancia lo constituye el ganado porcino cuyas explotaciones se da de manera tradicional. Esta actividad se puede complementar con actividades de conservación y protección de los recursos naturales, con la de habitación aislada y directamente relacionada con la actividad principal.

Uso del Suelo.

Uso Principal: Ganadería Intensiva.
Uso Complementario: Agropastoril Intercalado Intensivo, Agroturismo.
Uso Restringido: Recreación, Residencial-Comercial
Uso Prohibido: Minería.

Zona de Utilización Recreacional. (Z.U.R). Playas de arenas que han sido depositadas en la costa. Actividad turística espontánea de cobertura local, regional y nacional. Son las zonas cuya localización respecto a las playas, centros urbanos y atractivos turísticos las hace apropiadas para la actividad de turismo recreacional, para excursionismo y contemplación, recreo concentrado, camping, baño y actividades náuticas.

Zona Turística del Corredor de Playa (ZTCP). Comprende la franja de territorio comprendida entre las siguientes sub zonas: Primera Ensenada, Segunda Ensenada, La Coquerita y La Caimanera.

Uso del Suelo.

Uso principal: Turismo Recreacional. Descripción Turismo Nacional e Internacional para Excursionismo y contemplación, recreo concentrado, camping, baño y actividades náuticas.
Uso Complementario: Protección, Conservación
Uso Restringido: Residencial - Comercial.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Uso Prohibido: Los demás.

Zona Urbana (Z.U). Se presenta como el área de asentamiento humano tradicional del municipio correspondiente al área urbana y toda el área la franja Costera del municipio al interior de la línea del Perímetro Urbano, donde hay la necesidad de inducir la localización de la población no turística en asentamientos concentrados repartida a lo largo de la estructura urbana, con el fin de asegurar la continuidad física de la misma y la utilización óptima del equipamiento propuesto por la población en su conjunto.

Usos del Suelo. Las características, los usos y demás normas que regirán en las Zonas Urbanas serán las definidas por El Plan Ordenamiento Territorial en su documento Normas Urbanísticas y de Construcción.

Zona Marítima de Pesca. Comprende las zonas de mar territorial, como zona económica exclusiva, donde se realiza actividad pesquera que comprende el proceso de investigación, extracción, cultivo, procesamiento y comercialización.

Zonas de Veda de Pesca Industrial. Comprende la zona marítima del Golfo e Morrosquillo delimitada según ACUERDO N° 000012 de 19 del Mes de Noviembre de 1.999 "Por la cual se zonifica el Litoral Atlántico Colombiano en los Departamentos de Córdoba y Sucre, para el control de las recursos pesqueros, se reserva y limita la zona para la pesca artesanal y se dictan otras disposiciones." Delimitado de la siguiente manera:

Desde punta Mestizos Latitud 9° 26' 19" Norte Longitud 75° 48' 43" Oeste. Hasta Punta San Bernardo Latitud 9° 42' 02" Norte Longitud 75° 42' 03".

SEGUNDA PARTE

TÍTULO I

EL COMPONENTE URBANO

CAPÍTULO I

NORMA URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ARTÍCULO 16. EL SISTEMA ESTRUCTURANTE URBANO: Está conformado por los elementos naturales y construidos que definen, estructuran y ordenan el desarrollo físico del suelo urbano y el suelo de expansión urbana. Este sistema forma parte del Sistema Estructurante General. Hacen parte del Sistema Estructurante Urbano, el sistema urbano ambiental, el sistema urbano construido (los centros y subcentros urbanos, los equipamientos a escala regional, urbana, y zonal y los elementos de valor patrimonial) y el sistema urbano de expansión.

ARTÍCULO 17. EL SISTEMA URBANO AMBIENTAL Para efectos del modelo de ocupación territorial en el marco del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Coveñas, se ha concebido el sistema Urbano-Ambiental como aquel constituido por los elementos y espacios naturales públicos y privados, los inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos, destinados



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

por su naturaleza uso o afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas. El sistema Urbano-Ambiental tiene funciones ambientales y bioclimáticas. Forma parte del sistema urbano-ambiental, el sistema de espacio público. Los elementos constitutivos del sistema urbano-ambiental, se encuentran señalados en el Plano Sistema Urbano-Ambiental, el cual forma parte integrante del presente Acuerdo. Estos elementos son:

A. Elementos Naturales.

- **El sistema Hídrico:** Microcuencas, arroyos, ciénagas y demás elementos constitutivos del sistema hídrico urbano y del suelo de expansión. Hacen parte del sistema de espacio público del sistema hídrico, los ríos y corredores ambientales que se desarrollan en las Franjas Costera del Mar Caribe, rondas o franjas de retiro de las microcuencas, arroyos, ciénagas y demás elementos del sistema hídrico. (Arroyo Amansaguapo, Arroyo Villeros, Arroyo El Silencio, Represa Villeros, Ciénaga La Caimanera, etc.).
- **Zonas de Especial Interés ambiental y paisajístico:** áreas, ejes y predios de interés y riqueza ambiental, el sistema de manglares, lagunas costeras y ciénagas y demás lugares de riqueza paisajística y ambiental.

B. Elementos Construidos o artificiales.

- Áreas de recreación y esparcimiento, nodos e hitos urbanos, lugares de reencuentro; parques urbanos, zonas verdes de cesión, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales, espacios para el desarrollo de espectáculos al aire libre, clubes campestres, antejardines, bulevares, paseos peatonales, miradores, observatorios al aire libre, parques. Hacen parte del sistema urbano-ambiental, todos los tipos de parques: Parques zoológicos, parques ecológicos, parques naturales, deportivos, jardines botánicos, parques paisajísticos, decorativos, contemplativos, infantiles, barriales, integrales, parques cementerios, parques históricos, cinturones verdes de protección y áreas de amortiguamiento y demás parques que contribuyan a la protección de los recursos naturales, contribuyan al equilibrio ambiental y aportes al bienestar de la población como espacios públicos, y el embellecimiento, paisaje y ornato del municipio.
- Sistema de Circulación: vehicular y peatonal, espacios y elementos públicos conexos al sistema vial y de transporte. En éste sistema se incluyen ciclo rutas, ciclo pistas y ciclo vías y ejes y paseos peatonales y bulevares, a lo largo de la franja costera.
- Elementos privados de incidencia en el espacio público: Fachadas, paramentos, pórticos, cerramientos, cubiertas.
- Áreas necesarias para la protección y mantenimiento de los elementos de uso e interés público, sean éstos: Históricos, arquitectónicos, urbanísticos, artísticos, arqueológicos o culturales.
- Áreas o elementos naturales o construidos, relacionados con la protección de los recursos naturales.
- Los elementos, áreas y sitios para la prevención de desastres.

C. Elementos complementarios del sistema urbano-ambiental: Se consideran elementos complementarios.

- El amoblamiento urbano, teléfonos, rampas, escaleras, kioscos, centros de información turística, bancas, cestos de basuras, luminarias, puentes peatonales y demás elementos constitutivos del espacio público que permiten el desarrollo de las funciones de higiene, comunicación, recreación, seguridad y demás elementos de información, señalización y ornato.



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

PARÁGRAFO: Considérense áreas protegidas urbanas, las indicadas en el presente artículo las cuales constituyen los recursos naturales que forman el soporte físico de la estructura del territorio municipal y, por tal condición, deben ser valoradas, protegidas y conservadas de acuerdo con lo establecido en el Decreto Ley 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 18. DELIMITACIÓN: Las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y, en general, las que conciernen al ambiente, están señaladas en el plano Sistema Urbano-Ambiental.

ARTÍCULO 19. INMODIFICABLES: Los suelos de protección, clasificación que incluye las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y, en general, las que conciernen al medio ambiente, en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan de Ordenamiento Territorial, serán objeto de modificación.

ARTÍCULO 20. USOS PERMITIDOS: Los usos generales permitidos en las áreas protegidas urbanas serán los siguientes, con excepción de las zonas de riesgo mitigable en las cuales actualmente existe vivienda.

1. Conservación y restauración ecológica, incluyendo las intervenciones tendientes al reemplazo de ecosistemas foráneos por nativos.
2. Mantenimiento de las dinámicas naturales, tales como la regulación de inundaciones, la recarga de acuíferos, etc.
3. Rehabilitación morfológica, particularmente en los casos que corresponden a zonas con presencia de erosión.
4. Los correspondientes a espacio público.
5. Los usos institucionales de acceso al público: culturales y recreativos, una vez hayan sido restaurados, y recuperados los suelos.
6. Los ejercidos y reconocidos legalmente en la actualidad.
7. El comercio asociado al turismo, como uso restringido y siempre y cuando cumpla con las disposiciones establecidas en el presente acuerdo.
8. Las instalaciones dotacionales de servicios públicos, asociados a los recursos existentes, como acueductos, oleoductos, combustoductos, vías y redes de transmisión.

Los usos generales no permitidos en las áreas mencionadas serán los siguientes:

1. Residencial de ningún tipo con excepción de las zonas de riesgo mitigables, en los que ya existe.
2. Comercio, salvo el asociado al turismo.
3. Los institucionales: salvo el asociado a la cultura, recreación y turismo.
4. Industria.
5. Minería.
6. Oficinas.
7. Otros usos incompatibles con la preservación y protección de los Recursos Naturales y del Medio Ambiente



CAPITULO II

MANEJO DE LAS ÁREAS CONSTITUTIVAS DEL SISTEMA URBANO - AMBIENTAL

ARTICULO 21. CRITERIOS DE MANEJO: El manejo de las áreas urbanas de importancia e interés ambiental, debe regirse por los siguientes criterios:

A. ELEMENTOS NATURALES:

EL SISTEMA OROGRÁFICO.

1. Manejo de las zonas de alto riesgo mitigable: Las zonas y áreas de riesgo recuperable o mitigable, localizadas en el suelo urbano y de expansión urbana del Municipio, están delimitadas en los estudios técnicos adoptados por la Administración Municipal, y aquellas que arrojen posteriormente los estudios técnicos específicos.

Su manejo debe regirse, por las recomendaciones que establecen los estudios técnicos respectivos planes de contingencia y además en el marco de las normas contenidas en el presente Acuerdo.

- Se podrán promover actividades recreativas pasivas, creación de senderos ecológicos, miradores turísticos, viveros y silvicultura urbana.
- Se podrán desarrollar programas educativos, ecológicos y culturales.

EI SISTEMA HIDROGRÁFICO

1. Parques lineales de arroyos y franja costera: Las franjas de retiro de los cuerpos de agua, si sus condiciones naturales, hidrológicas, topográficas, morfológicas y ambientales lo permiten, podrán ser diseñadas y construidas como espacios públicos, para la recreación y esparcimiento. Estos parques, se constituyen en las franjas de amortiguamiento para proteger el recurso hídrico, en elementos que conforman el sistema urbano-municipal ambiental y en los elementos estructurantes del municipio y su entorno.

Todo terreno aledaño a microcuencas, arroyos y demás elementos constitutivos del sistema hídrico urbano y del suelo de expansión, deberá localizar las áreas de cesión en las orillas de éstos elementos naturales, cesión que debe ser considerada, por fuera del retiro técnico exigido.

Los terrenos de las zonas de expansión que no han iniciado procesos de urbanización como son los localizados en las zonas de expansión urbana, podrán localizar el 60% las áreas de cesión tipo 1, en la franja de parques aledañas a los 30 metros del retiro técnico obligatorio, a partir de la cota de máxima inundación, previa presentación de los planes parciales en los que se definan las actuaciones urbanísticas correspondientes.

2. Los parques lineales que se desarrollen en las rondas o franjas de retiro de arroyos, represas y en la franja costera, su adecuación y diseño deberá seguir los siguientes lineamientos:



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

- **Se** destinarán a espacios públicos las rondas o franjas de retiro de arroyos.
- Su uso principal, está orientado a servir como área de amortiguamiento y protección del recurso hídrico.
- Las intervenciones deben tener un criterio sustentable, orientadas a mejorar y restituir las rondas de retiro de las corrientes hídricas, represas y franja costera, con arborización, empradización, reforestación y adecuación de taludes.
- Los usos permitidos son vinculados a la recreación activa, pasiva, lúdica, educación, cultura e investigación experimentación ambiental y creación de hábitats nativos.
- El área fuera del Retiro Técnico, puede utilizarse para ciclo vías, senderos peatonales, observatorios y otras actividades que fomenten la protección ambiental y su aprovechamiento con fines ecorecreativos. Las intervenciones que vayan en contra de los aspectos naturales y de los ecosistemas, que le dan su carácter ambiental, están prohibidas.
- Los parques lineales definidos son: La franja costera desde el encuentro de la vía a Puerto Viejo con la línea de costa y hasta la desembocadura del Arroyo el Silencio, el Parque lineal del Arroyo Amansaguapos y el Arroyo Villeros, el parque de la Represa de Alicante, y demás parques señalados en el documento técnico de soporte, o aquellos que sea posible realizar de acuerdo a las condiciones naturales, hidrológicas, topográficas, morfológicas y ambientales de los cuerpos de agua.

EL SISTEMA DE CIÉNAGAS Y MANGLARES. Las zonas de manglares, incluyendo manglares mayores y menores que bordean la costa del Golfo de Morrosquillo, las desembocaduras de los arroyos Amansaguapos y Villeros y señalados en el plano del sistema ambiental, corresponden a suelos de protección. Su destinación es pulmones verdes, por constituir bosques de vegetación natural y su manejo deberá seguir los siguientes lineamientos:

- Su destinación es servir de áreas de preservación y conservación ambiental, como unidades ecosistémicas de alta biodiversidad.
- No deben ser intervenidas, su utilización es el ecoturismo restringido, considerando que cualquier aprovechamiento debe garantizar el mantenimiento de sus condiciones naturales.
- Se pueden desarrollar actividades relacionadas con estudios de investigación sobre flora y fauna.
- No se permitirá la tala de árboles y la construcción con materiales permanentes y demás construcciones que deterioren su paisaje o dañen sus condiciones ambientales.
- Se debe recuperar las desembocaduras de los Arroyos Amansaguapos y Villeros (Villeros).
- En sus áreas de entorno se recomienda su uso como espacios públicos, mediante la construcción de senderos, estancias y sitios para la lúdica, contemplación y actividades de recreación pasiva.

B. LOS ELEMENTOS CONSTRUIDOS O ARTIFICIALES

EL SISTEMA DE PARQUES Y ESPACIOS ABIERTOS: En el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, se han definido las siguientes categorías y tipos de parques, los cuales forman parte del sistema urbano ambiental. Las jerarquías y cobertura del sistema de parques son las siguientes:

Nivel Municipal
Nivel zonal.
Nivel barrial



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



El nivel municipal incluye los espacios y zonas de cobertura regional.

1. Parques infantiles: diseñados y construidos exclusivamente para uso de la población infantil. Área mínima 0.25 hectáreas. Cobertura: para una población que resida en una circunferencia de 250 metros, incluye zonas verdes, espacios para la recreación infantil, recreación pasiva y amoblamiento urbano.

2. Parques barriales: deben ofrecer servicios a la población residente a nivel de barrio. Área mínima Cobertura 1 hectáreas, para una población que resida en una circunferencia de 500 a 1.000 metros, incluye zonas verdes, espacios para la recreación pasiva y activa, canchas y espacios deportivos informales, amoblamiento urbano complementario.

3. Parques urbanos. Tienen múltiples funciones en la zona urbana: mantenimiento de ecosistemas, protección de zonas de valor natural y patrimonial a nivel cultural, histórico y arquitectónico, creación de microclimas, purificación del aire, control de ruidos, control de vientos, control de la erosión, mantenimiento del agua, control a la expansión de la urbanización, constitución de zonas de amortiguamiento y cinturones verdes, rutas recreativas y ciclo rutas, control y protección de áreas estratégicas urbanas y ambientales, disminución de impactos ambientales de usos contaminantes o incompatibles, espacios de recreación, deporte, relajamiento y esparcimiento, prevención de desastres en caso de catástrofe o como zonas de recreación y manejo paisajístico y escénico.

Los Parques Urbanos: Tienen una cobertura a nivel municipal, más de 50.000 mts² de acuerdo al número de habitantes, considerando que el requerimiento mínimo/habitante es de 15 mts² libres / habitante.

4. Parque Deportivo barrial: debe tener como mínimo los siguientes servicios. Canchas y escenarios deportivos que permitan el fomento al desarrollo del deporte a escala barrial y comunal, además, debe contar con los servicios complementarios de graderías, camerinos, servicios sanitarios, parqueaderos y el amoblamiento urbano básico. Adicionalmente, debe incluir un 15% de zonas verdes y un 15% de zona de protección ambiental, con arborización con las especies nativas. Su cobertura es a escala barrial y su área mínima es de **5.000 mts²**.

5. Unidad Deportiva: Su función es la práctica y enseñanza deportiva y competitiva. Tiene una función más especializada, por lo que debe tener como mínimo los siguientes servicios: Canchas y escenarios deportivos según especificaciones técnicas y además, debe contar con los servicios complementarios de graderías, tribunas, camerinos, comercio menor complementario a la actividad deportiva, servicios sanitarios, área administrativa, zonas de parqueo y el amoblamiento urbano básico y demás servicios para su funcionamiento, con el fin de evitar que sus impactos generen afectaciones en sus áreas aledañas. Adicionalmente, debe incluir un 15% de zonas verdes y un 15% de zona de protección ambiental, con arborización, con especies nativas, su cobertura debe ser zonal o municipal, dependiendo de su tamaño y cobertura de sus escenarios deportivos. Su área mínima es de 10.000 mts². Y su cobertura es el Municipio.

El amoblamiento urbano básico para los parques incluye: Teléfonos públicos, luminarias, carteleras para señalización, bancas, puntos de información, fuentes de agua.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Para la ejecución o adecuación de los parques y escenarios deportivos, debe hacerse previa presentación a la Secretaria de Planeación Municipal, del diseño urbano - arquitectónico de la totalidad del proyecto. Su ejecución podrá realizarse por etapas.

OTROS PARQUES: Los parques deportivos urbanos, parques especiales, y demás parques a mayor escala, caso de los parques zoológicos, jardines botánicos, parques educativos, parques contemplativos, parques cementerios, parques integrales, etc., se deben desarrollar según lo establecido a continuación.

C. LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA URBANO - AMBIENTAL Y DEL ESPACIO PÚBLICO:

1. Las zonas verdes que hacen parte del sistema urbano-ambiental y de espacio público, son: las cesiones públicas, las áreas residuales de los desarrollos urbanos, las áreas verdes públicas del sistema vial y las áreas aledañas de manejo paisajístico, los antejardines y las áreas verdes de los equipamientos públicos y privados. El sistema de parques urbanos y áreas verdes existentes en la actualidad, el que se consolide posteriormente, debe entenderse dentro de este gran contexto biofísico.

2. Los corredores ambientales: Son los ejes urbanos y urbano-regionales, que comunican y articulan sectores urbanos y del área de entorno, a través de ejes viales y medio-ambientales conectados. El manejo sobre éstos ejes está orientado a: Consolidar el sistema urbano-ambiental y de espacio público; Recuperar y crear franjas paisajísticas y corredores ambientales viales; Reservar, reponer e incrementar y completar la arborización, crear las bóvedas arbustivas y alamedas.

Se definen como corredores ambientales urbanos y urbano-regionales: la franja costera, el anillo vial periférico de Arroyo Amansaguapos, la Avenida Alicante, la Avenida Guayabal – Aserradero, el eje vial Tolú – Coveñas y los ejes viales de la Coquerita a Punta de Piedra (Primera Ensenada) y el eje peatonal Punta de Piedra a la Fragata (Segunda Ensenada).

Los terrenos aledaños al anillo vial que no han iniciado procesos de urbanización como son los localizados en las zonas de expansión urbana definidas en el plano Areas de Expansión Urbana, deberán dejar una franja de protección ambiental de 20 metros de ancho, adicional a la establecida como afectación vial.

3. EL SISTEMA PEATONAL URBANO:

Se entiende como sistema peatonal, la estructura de movilidad para el peatón, a nivel urbano, que conforman una red de ejes o circuitos que permite articular diferentes áreas y sectores del municipio, las centralidades urbanas, los hitos y nodos, los elementos constitutivos del espacio público y los elementos de interés cultural y patrimonial. Hacen parte del sistema peatonal urbano:

- El eje de playa de la franja costera.
- Loa andenes.
- Los ejes peatonales.



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

- Los senderos ecológicos.
- Los ejes conectores que integran y articulan las áreas y sectores urbanos, el sistema de centralidades, los hitos y nodos, los elementos de interés cultural y patrimonial y demás ejes y redes que reciban y distribuyan los flujos peatonales.
- Las actuaciones e intervenciones urbanas en el sistema peatonal están orientadas a:
Crear y adecuar los espacios peatonales, posibilitando al peatón, el desplazamiento en buenas condiciones espaciales, ambientales y climáticas, ofreciendo bienestar y seguridad en su movilidad; Dar continuidad a los desplazamientos peatonales a nivel de cruces viales; Crear ejes peatonales que faciliten las funciones urbanas, como complemento a las funciones recreativas, comerciales, culturales y lúdicas, propiciando que los habitantes se apropien del espacio público y el disfrute de los equipamientos urbanos; Garantizar accesibilidad y movilidad a la población con limitaciones físicas y en general a los discapacitados; Actuación integral sobre andenes: Mejoramiento de especificaciones, anchos, materiales durables, antideslizantes y estéticamente agradables, que ofrezcan seguridad al peatón. Los andenes no pueden ser ocupados para el desarrollo de ninguna actividad transitoria o permanente.

D. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS AL SISTEMA URBANO-AMBIENTAL:

1. EL AMOBLAMIENTO URBANO:

Es el conjunto de elementos que hacen parte del espacio público, como bancas, postes de alumbrado, señalizaciones, teléfonos públicos, buzones, cestos de basura, fuentes de agua y demás elementos de ornamento, embellecimiento y dotación de áreas de uso público.

Se entiende por amoblamiento urbano, el conjunto de elementos complementarios a las funciones del espacio público, parques y espacios abiertos, los cuales facilitan el cumplimiento de las funciones, que le son inherentes a los espacios públicos.

2. TIPOS DE AMOBLAMIENTO URBANO:

Los elementos del amoblamiento urbano, pueden ser de carácter permanente o transitorio y tienen diferentes tipos, de acuerdo a su función en el espacio público:

- 1) Amoblamiento Informativo, para la seguridad, la comunicación, la recreación y el turismo.
- 2) La higiene
- 3) El ornato, embellecimiento, ambientación y paisajismo.
- 4) Servicios urbanos
- 5) Señalización.
- 6) Publicidad.
- 7) Educación.
- 8) Promoción de cultura ciudadana, turismo y recreación.

PARÁGRAFO- Existen otros elementos, que no se consideran amoblamiento urbano, pero que están localizados en el espacio público y generan impactos paisajísticos y ambientales, antenas, redes aéreas, hidrantes, tableros de teléfonos, eléctricos, por lo que su localización debe regirse por las normas para manejo de espacio público y del amoblamiento urbano, consignadas en el presente



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

Acuerdo.

3. EL ESPACIO PÚBLICO Y EL SUBSUELO:

El subsuelo del espacio público podrá utilizarse para el desarrollo de proyectos complementarios, que hagan posible ampliar la oferta y área del espacio público.

CAPITULO III

POLÍTICAS- PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL MANEJO DEL SISTEMA URBANO- AMBIENTAL

ARTICULO 22- CRITERIOS PARA EL MANEJO DEL SISTEMA URBANO- AMBIENTAL. Los elementos que conforman el sistema urbano - ambiental son de estricta conservación ambiental y por lo tanto los usos que se adelanten, deben estar orientados a:

- Crear, proteger, rescatar y mejorar el espacio público natural y construido, garantizando la prevalencia del interés general sobre el particular.
- Valorar, preservar y recuperar los elementos naturales y ambientales y las edificaciones y lugares considerados como de Patrimonio arquitectónico, histórico, cultural y ambiental, y sus respectivas áreas de influencia, garantizando su adecuada conservación.
- Cualquier intervención en el espacio público, o en propiedad privada, se hará sin poner en riesgo o deteriorar los valores arquitectónicos, culturales, históricos, ambientales, paisajísticos de la ciudad y el municipio.
- Controlar los procesos de urbanización, parcelación y construcción y ocupación ilegal, garantizando la idoneidad del espacio público y del medio ambiente, así como las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad y movilidad de todos los habitantes del municipio. Ello involucra la incorporación de los elementos y condiciones de diseño que garanticen el desplazamiento de los discapacitados. Igualmente, deben garantizar la dotación de servicios básicos y la accesibilidad a los equipamientos colectivos.
- Las áreas de riesgo no recuperable, de acuerdo a sus características, podrán incorporarse al sistema de espacios públicos, de acuerdo en lo señalado en el presente Acuerdo, y según a lo establecido en el documento.
- Realzar su valor, a un aprovechamiento recreativo, lúdico, proteccionista y conservacionista. Paralelamente las acciones prioritarias van orientadas hacia su protección y recuperación.
- El manejo del sistema urbano-municipal ambiental y el sistema de espacio público se rige por los objetivos, políticas, programas y proyectos consignados en el documento técnico de soporte, el cual forma parte integrante del presente acuerdo.

Las intervenciones permitidas están orientadas a los siguientes aspectos:

- Reforestación experimental de las áreas y zonas que hacen parte del sistema urbano ambiental y que requieren ser recuperadas, y revegetalizadas. Dicha reforestación debe buscar un mantenimiento, económico y autosostenible.
- Definición de áreas o parcelas de control y experimentación diseñadas para evaluar técnicas específicas de planeación, procedimientos de gestión y aceptación pública de la idea (desarrollo de proyectos semilla que permitan mostrar el proyectos investigativos y experimentales). La prioridad definida en el plan de ordenamiento territorial está orientada a las áreas de ciénagas y manglares y aquellas, objeto de reubicación de asentamientos.
- Las áreas naturales urbanas, podrán involucrarse como el centro de los estudios de campo,



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



laboratorios al aire libre para la enseñanza de las técnicas de reforestación y silvicultura.

- Introducción del agua a la planeación y al diseño urbano, para que el agua se incorpore al municipio, como elemento vital de los parques (represas, ciénagas, fuentes, embalses), los cuales juegan una función climática y contribuyen a la reestructuración del equilibrio hidrológico, proporcionando lugares para la fauna, el ocio, el paisaje y estética urbana, que permitan paralelamente el freno a la contaminación y la erosión, considerando que la vegetación y el agua tienen un gran efecto en el mantenimiento de microclimas equilibrados al interior de las regiones.

TITULO II
ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I
CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO.

ARTÍCULO 23. Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para las zonas y sub zonas del Componente Urbano, delimitadas y descritas en el presente Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como principales, complementarios, restringidos o condicionados, según lo definido en el Título I, Capítulo II, Artículo 2 definiciones, del presente Acuerdo.

ARTICULO 24: Adóptese los siguientes tipos de usos. Área Residencial, Áreas Naturales Protegidas, Áreas de Producción Económica Sostenible, Áreas de Producción Económica.

ARTICULO 25: Área Residencial. Definida como el área urbanizada o en proceso de urbanización, con presencia de asentamientos humanos tradicionales y condiciones socio cultural propio, destinando proporcionalmente sectores para el comercio, los servicios y otros usos de carácter urbano. Comprende las áreas del sector mayormente consolidado del municipio (San José, Antiguo Campamento Obrero y Guayabal, principalmente).

ARTICULO 26: Áreas Naturales Protegidas. Comprende aquellas zonas del área urbana consagradas a la protección y el mantenimiento de la diversidad biológica a perpetuidad, así como de los recursos naturales y los recursos culturales asociados. Comprende las zonas de Manglares, las Playas, las Rondas de Arroyos, el Mar, los cuerpos de Aguas y Arroyos y áreas de Bosques.

ARTICULO 27: Área de Producción Económica Sostenible. Comprende aquellas zonas la cabecera municipal y del suelo de expansión urbana, donde se presenta condiciones para el desarrollo de actividades productoras involucrando usos de la tierra que estén más acorde con las posibilidades de garantizar un desarrollo sostenible en función de criterios biofísicos, técnicos, sociales, culturales y económicos.

ARTICULO 28: Área de Producción Económica. Son las áreas urbana y de expansión urbana del municipio que tienen un alto potencial de desarrollo de actividades de tipo económico y social.

Las áreas definidas en el presente artículo se clasifican en las siguientes zonas:

Zona de Desarrollo Turístico. Son las Zonas localizadas a lo largo de la Costa o franja Litoral que incluyen las Sub- Zonas de Coveñas, Primera Ensenada (En la zona urbana); Segunda



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Ensenada, Boca de la Ciénaga (Zona de Expansión Urbana), cuyos usos principales son las edificaciones o viviendas turísticas u hoteleras y el comercio que les es complementario.

Zona Mixta. Comprende la zona demarcada por los ejes viales de la vía Coveñas Tolú (Sector Bomba) y el carretable de acceso a Guayabal, así como el sector entero de La Coquerita, donde la actividad comercial y la actividad habitacional se mezclan.

Zona Residencial. Son las zonas de asentamientos concentrados, cuyo uso predominante es la vivienda, en el territorio se encuentra claramente determinados los sectores de Guayabal, San José y Antiguo Campamento Obrero, principalmente.

Zona Residencial Turística. Son las zonas en las cuales se mezclan los usos residencial y turístico, como lo es el caso de la zona generada en la margen derecha de la vía de la Primera Ensenada, entre la desembocadura del Arroyo Amansaguapo y Punte Piedra.

Zona de Manglares. Comprende las zonas de mangles del área urbana localizados entre la Primera Ensenada (Sector El Edén) y la Isla de Gallinazo, correspondientes a la jurisdicción urbana del municipio. Igualmente comprende en la zona rural el ecosistema de manglares de la Ciénaga La Caimanera.

Zonas Forestales. Corresponden a las plantaciones de árboles nativos, y al establecimiento artificial total o parcial de ecosistemas. Comprenden las rondas de Arroyos, Represas y Bosques.

Zonas de Parque Especializado. Son las zonas destinadas al establecimiento de parques públicos de gran magnitud, que por su riqueza ambiental y paisajística permiten el disfrute y uso recreativo turístico. Pertenece la zona de amortiguación de la ciénaga La Caimanera y la Represa de Villeros.

Zonas de Conservación Activa. Definida como las zonas del municipio donde existen recursos de explotación, los cuales deben ser conservados para evitar su agotamiento. Comprende las áreas de bosques y las rondas de los arroyos y represas.

Zonas de Playa. Definidas como franjas de arena paralelas al mar, comprende las playas a lo largo de la Costa del Golfo de Morrosquillo, entre los límites con San Antero (Departamento de Córdoba) y Tolú, siendo un espacio de uso público, donde se desarrollan actividades turísticas recreacionales y servicios complementarios.

Zonas Costeras de Actividad Económica. Corresponde a las franjas costeras industriales y de comercio pesado de, Ecopetrol y Ocesa, donde se permitirá la localización de muelles y zonas de reparación de embarcaciones; y las playas de los predios de la Armada Nacional. Estará ubicada en el sitio donde termina la playa correspondiente a la Comunidad de San José y la estación de Guardacostas de la Armada Nacional. Geográficamente comprende los Puntos con coordenadas X = 1.532.939 m N, Y = 822.405 m E; y el punto con coordenadas X = 1.532.337 m N, Y = 823.439 m E.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Zona de Desarrollo Turístico. Comprende la franja de territorio conocida como corredor de playa, que involucra las sub zonas San José, Urbana Coveñas (Boquita y Coquerita), Primera Ensenada, Segunda Ensenada y La Marta.

Zona Industrial. Comprende las zonas de los terminales petroleros de almacenamiento y exportación de crudo correspondiente a los predios de ECOPETROL, Ocesa y demás Empresas Petroleras presentes, al Sur del Municipio, involucra igualmente la zona portuaria y zona restringida (allí están ubicadas las monoboyas TLU y TLU2). Geográficamente comprende los Puntos con coordenadas X = 1.532.939 m N, Y = 822.405 m E; y el punto con coordenadas X = 1.532.337 m N, Y = 823.439 m E.

Zona Institucional. Definida como las zonas que corresponden a las áreas localizadas en el municipio correspondientes a instituciones administrativas, militares, educativas, culturales, deportivas y de salud. Debido a la dificultad de mapeo por razón de las escalas cartográficas manejables, dichos predios no se individualizan, sin que ello quiera decir que pierdan su carácter en esta clasificación.

Las zonas definidas anteriormente, se encuentran definidas en el [plano N° 7](#) que forma parte del presente Acuerdo.

CAPITULO II DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

ARTICULO 29. POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

Crecimiento Urbano. El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a la dotación de los servicios públicos y el sistema vial.

Consolidación del área construida. Se adelantarán las acciones correspondientes que lleven a la optimización del recurso suelo en el perímetro urbano, todo ello con el respeto a las fuentes de agua y normas ambientales, para que se goce de un entorno limpio y conducente a una buena calidad de vivienda y servicios básicos.

Clasificación de los Usos del Suelo Urbano. El área urbana del Municipio de Coveñas se zonificó atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las sub zonas, que se presentan en el mapa de zonificación general para reglamentación de usos del suelo urbanos y en la tabla correspondiente.

Usos del Suelo. Las características, los usos y demás normas que regirán en las Zonas Urbanas serán las definidas por El Plan Básico Ordenamiento Territorial en su documento Normas Urbanísticas y de Construcción.

Usos en las Zonas. La definición de los Usos en las zonas distintas de la cabecera municipal se realiza teniendo en cuenta el carácter e importancia de las vías urbanas, los usos y asentamientos existentes y la localización de las distintas zonas con respecto a playas y los recursos naturales.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Para efectos de definición de categorías, los usos del suelo urbano se clasifican teniendo en cuenta su importancia en cada zona determinada, la compatibilidad entre las distintas actividades que se dan y su impacto relativo.

Para cada zona se consideran las siguientes categorías:

Uso Principal: Los que predominan y definen el carácter de cada zona.

Uso Complementario: Aquellos que por sus características son compatibles o complementarios con los usos Principales.

Uso Restringido: Los que por sus características son susceptibles de producir conflictos con los usos principales y permitidos de cada zona.

Uso Prohibido: Los que por su naturaleza producirán impactos altamente negativos sobre los usos principales y permitidos o sobre el medio ecológico de determinada zona.

Áreas Naturales Protegidas.

Zonas de Mangle (ZM). Comprende las zonas de mangles del área urbana localizados en el área comprendida entre la Primera Ensenada e Isla de Gallinazo, así como el existente en La Marta.

Uso Principal: Recuperación, Protección y conservación.

Uso Complementario: Investigación sobre biodiversidad.

Uso Restringido: Ecoturismo (Turismo contemplativo).

Uso Prohibido: Aterramiento de suelos y cuerpos de agua, talas de manglar, construcciones, actividades de cacería (Caza) y todas las demás actividades.

Zonas de Playa Pública (ZPP). Son aquellas zonas de material no consolidado, ubicadas entre la línea de más alta marea y el inicio de la línea de vegetación permanente, usualmente punto de alcance de las olas de temporal. En dicha zona se adelantarán las labores de control y jurisdicción por parte de la autoridad correspondiente. Debido al tipo de actividad que en ellas se desarrolla, se define la siguiente reglamentación específica sobre usos y ocupación en las zonas de Playa Pública. A esta categoría pertenece la totalidad de las playas existentes en Coveñas, exceptuando aquellas donde se ubica la infraestructura de conformidad con los puntos georeferenciados en el artículo 28, que por razones de seguridad industrial no puedan ser libremente transitadas.

Zonas de Balneario Público (ZBP). Toda zona de Playa Pública se divide según sus usos y características en tres franjas paralelas.

a. Zonificación. Este se encuentra esta sujeto para su aplicación acuerdo a las características naturales (ancho y largo) de las playas del litoral, es decir que se toman estos parámetros generales para aplicarlos sobre el espacio disponible en la costa del Golfo de Morrosquillo. **Es de anotar que en caso de no cumplirse con dichos anchos en la actualidad, se adelantará un proceso de recuperación de playas a fin de hacerlo y solamente desde ese momento se tomará en rigor la clasificación propuesta en este punto. Por ello se desprende que los terrenos**



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



afectados por la erosión marina con anterioridad a la presente reglamentación no podrán ser considerados dentro de esta zonificación, ya que obedece a fenómenos naturales y no de carácter antrópico.

a1. Zona de Deportes náuticos. Comprende desde una línea imaginaria donde termina los espolones hacia mar afuera. (Lanchas de paseo costero, lanchas de halar gusano, motos marinas).

a2. Zona Activa: Franja adyacente a la zona de deportes náuticos que inicia en el final de los espolones hacia tierra, hasta 10m después de la línea de mas alta marea, en la cual los bañistas transitan por ella. Esta zona deberá permanecer libre de carpas, sillas o cualquier elemento propio de la zona de reposo, con el in de favorecer la cómoda inmersión y circulación de los turistas.

En esta zona no se permite el transito de ningún tipo de vehículo marino o automotor y de ningún tipo de animales con fines turísticos o no. En esta zona no se permite el botado al agua de ningún tipo de embarcación y en la zona de bajamar no se permite el varado de ningún tipo de embarcación.

a3. Zona de Reposo: Es la franja adyacente a la zona activa, que se extiende hasta tierra con un ancho mínimo de 7 m y máximo de 15 m.

En esta zona, no se permitirá la colocación de mesas ni sutes que permiten el expendo de comidas, se permitirá el libre transito de los vendedores ambulantes los cuales estarán regulados por las autoridades Municipales.

a4. Zona de Transición: Franja adyacente a la zona de reposo, con un ancho mínimo de 10 m. destinada a la practica de deportes como fútbol playa voleyplaya, además la Instalación de torres para salvavidas y recolectores de residuos sólidos.

a5. Zona de Servicio: Franja paralela a la anterior (transición) que se extiende hacia la tierra hasta alcanzar la línea de vegetación permanente, la vía publica o de acceso a la playa con un mínimo de 10 m, permitiéndose con el lleno de los requisitos legales, la instalación de kioscos tipo parasol, áreas verdes, paseos peatonales, con el propósito de ofrecer los servicios de comidas y bebidas, vestieres, casetas de socorrismo y de información turística.

- **Ancho Mínimo.**
- En la zona activa ancho mínimo de 10 mts.
- En la zona de reposo será de 7 mts.
- En la zona de transición será de 10 metros.
- En la zona de servicios será de 10 mts.

Zona Restringida para embarcaciones.

Se define como la zona restringida para embarcaciones a la franja de agua contigua y paralela a la zona de inmersión.

La zona Restringida para embarcaciones tendrá un ancho mínimo de 120 mts en las playas donde se hayan construido espolones y de 50 mts en las playas restantes.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Playas recuperadas.

Toda zona de playa que se recupere en el futuro formará parte de la zona de playa pública respectivamente y estará regida por las normas definidas en el presente documento.

Zona Activa.

Uso Principal: Se permitirá exclusivamente la actividad de baño. No se permitirá la instalación de ningún tipo de embarcación.

Uso Prohibido: Todos los demás.

Zona de Reposo.

Uso Principal: Descanso y recreación de los bañistas. Se permitirá la instalación de parasoles, sillas y similares.

Uso Prohibido: Todos los demás.

Zona de transición:

Uso Principal: Práctica deportiva de fútbol playa, volley playa o similares, instalación de torres para salvavidas y recolectores de residuos sólidos.

Uso Prohibido: Todos los demás.

Zonas de Servicios.

Uso Principal: Instalación de kioscos tipo parasol, áreas verdes, paseos peatonales, con el propósito de ofrecer los servicios de comidas y bebidas, vestieres, casetas de socorrismo y de información turística.

Uso Restringido: Todos los demás.

Zonas Restringidas para Embarcaciones.

- **Uso Principal:** Baño, deportes acuáticos en embarcaciones menores.
- **Uso Complementario:** Embarcaderos en las localizaciones señaladas.
- **Uso Prohibido:** Todos los demás.

Zona Marítima de Pesca (ZMP).

- **Uso Principal:** Pesca y actividades recreativas.
- **Uso Complementario:** Pesca artesanal y pesca deportiva.
- **Uso Prohibido:** Pesca de arrastre.
- **Uso Restringido:** Todos los demás.

Áreas Residenciales. Definida como el área urbanizada o en proceso de urbanización, con presencia de asentamientos humanos tradicionales y condiciones socio - culturales propias, destinando proporcionalmente sectores para el comercio, los servicios y otros usos de carácter urbano.

Zona Residencial (ZR).

- **Uso Principal:** Residencial.
- **Uso Complementario:** Comercio Grupo I.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



- **Uso Restringido:** Institucional Grupo I, en las vías arterias urbanas definidas en las normas del plan vial, servicios.
- **Uso prohibido:** Todos los demás.

Para la comunidad de San José, se permitirá la actividad residencial en forma mixta con la comercial.

Zona Residencial Turística Definida como el área urbanizada o en proceso de urbanización, con presencia de asentamientos humanos tradicionales y condiciones socio - culturales propias, destinando proporcionalmente sectores para las actividades turísticas y sus servicios complementarios. Comprende la margen oriental de la antigua vía a Tolú, desde la desembocadura del Arroyo Amansaguapos hasta Punta de Piedra y colindando al oriente con los manglares Isla de Gallinazo.

Zona Residencial Turística (ZRT).

- **Uso Principal:** Residencial, Recreación, Turismo. Comercio Grupo III
- **Uso Complementario:** Infraestructura hotelera, servicios telefónicos, bancarios, mensajería y demás relacionados.
- **Uso Restringido:** Establecimientos de expendio de bebidas alcohólicas, Discotecas, Estaderos y establecimientos comerciales y recreacionales.
- **Uso prohibido:** Todos los demás.

Áreas de Producción Económica. Son las áreas del municipio en donde por sus características tienen un alto potencial de desarrollo de actividades de tipo económico y social, comprende la mayor parte del territorio municipio.

Zona de Desarrollo Turístico I (ZDT I): Comprende la franja de territorio continental comprendida a lo largo del corredor de playa del Municipio, esta zona comprende el área de la Primera Ensenada, ubicada en la zona Urbana.

Son las Zonas localizadas a lo largo de la Costa, cuyos usos principales son las edificaciones o viviendas turísticas u hotelera y el comercio que les es complementario, por lo que se asignará un Desarrollo Turístico.

- **Uso Principal:** Recreación, Turismo. Comercio Grupo III.
- **Uso Complementario:** Vivienda Turística, Infraestructura hotelera, servicios telefónicos, bancarios, mensajería y demás relacionados.
- **Uso Restringido:** Establecimientos de expendio de bebidas alcohólicas, Discotecas, Estaderos y establecimientos comerciales y recreacionales.
- **Uso Prohibido:** Estaciones de servicios (E.D.S). Lavaderos de vehículos automotores. Todos los demás

Zona de Desarrollo Turístico II (ZDT II). Comprende la franja de territorio comprendida a lo largo del corredor de playa del Municipio, especialmente en la zona de la Coquerita y en límites con la vía Nacional, entre las desembocaduras de los Arroyos Villeros y Amansaguapos, donde se combina la actividad turística con usos complementarios a la misma, tales como comercial y servicios.



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

- **Uso Principal:** Comercial Grupos I y II, Turismo.
- **Uso Complementario :** Infraestructura hotelera.
- **Uso Restringido:** Establecimientos de expendio de bebidas alcohólicas, Discotecas. Estaderos.
- **Uso Prohibido:** Todos los demás

Zona de Desarrollo Turístico III (ZDT III). Son las Zonas localizadas a lo largo de la Costa, en el área encerrada por la quinta Zona de Expansión, cuyos usos principales son las edificaciones o viviendas turísticas u hotelera y el comercio que les es complementario, por lo que se asignará un Desarrollo Turístico.

- **Uso Principal:** Recreación, Turismo.
- **Uso Complementario:** Infraestructura hotelera. Actividades complementarias a la actividad turística: Ecoturismo, actividades contemplativas, descanso.
- **Uso Restringido:** Comercial Grupo IV.
- **Uso Prohibido:** Todos los demás.

Zona Institucional (ZI). Corresponde a aquellas áreas localizadas al interior de las zonas habitacionales correspondientes a instituciones administrativas, militares, educativas, culturales, deportivas, de salud y recreativas.

- **Uso Principal:** Institucional Grupos I y II.
- **Uso Complementario:** Comercio Grupos I y II.
- **Uso Restringido:** Residencial.
- **Uso Prohibido:** Todos los demás.

Zona de Uso Mixto (ZUM). Comprende la zona demarcada por los ejes viales de la vía Coveñas Tolú (Sector Bomba) y el carretable de acceso a Guayabal, entre la carretera nacional y la zona comercial de Guayabal con las dos primeras vías paralelas de la Urbanización Alicante, donde la actividad comercial es combinada en gran medida sobre la actividad habitacional.

- **Uso Principal:** Comercial Grupos I y II.
- **Uso Complementario:** Institucional Grupo II.
- **Uso Restringido:** Residencial Tipo III, a partir del segundo piso.
- **Uso Prohibido:** Todos los demás.

Zona Industrial I (ZIN I). Comprende las zonas donde se presenta básicamente una actividad portuaria, identificada en una zona y representada en el almacenamiento y exportación de crudo correspondientes a los predios de Ecopetrol al Sur del Municipio.

- **Uso Principal:** Recepción, Almacenamiento y exportación de crudo
- **Uso Complementario:** Refinerías y Petroquímicas
- **Uso Restringido:** Recepción y distribución de combustibles.
- **Uso prohibido:** Todos los demás.

Zona Industrial II (ZIN II). Comprende la nueva zona creada para esta actividad en el área del cruce de vías entre el carretable de Guayabal a El Porvenir y la vía que conduce a las Parcelas, en



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



la cual los efectos de dicha actividad serán mínimos para la comunidad y sobre el ambiente en general.

- **Uso Principal:** Industrial Grupo I y II.
- **Uso Complementario:** Agroindustrial.
- **Uso Prohibido:** Todos los demás.

Zona de Corredores Verdes (ZCV). Comprende las zonas aledañas al Arroyo Amansaguapos desde la vía a Torrente hasta la desembocadura y entre la zona de expansión destinada al largo plazo y la ronda de protección de dicho arroyo (mínimo 30 metros), el área generada entre el trazado de la Avenida Santa Bárbara de Coveñas con la zona urbana de Guayabal y la ronda del Arroyo Villeros hasta su desembocadura, las cuales se destinarán a un uso de protección complementado con el disfrute recreativo activo y pasivo y que compondrán la red urbana de corredores verdes destinados a mantener la ínter conectividad de hábitats y preservación de especies tanto de fauna como de flora.

Uso Principal: Recuperación, Protección y Conservación.
Uso Complementario: Turismo contemplativo. Recreacional y Deportivo Grupos I, II y III
Uso Prohibido: Todos los demás.

Parágrafo 1. Localización del Equipamiento de Servicios. La localización del equipamiento de servicios existente y propuesto, se define con base en el carácter, especificaciones e importancia de las vías urbanas, a la localización y características de las zonas recreacionales y deportivas y al impacto que dichos usos producen sobre el tráfico urbano, el espacio público y los usos residenciales.

Clasificación del Equipamiento de Servicios. Para efectos de su localización, el equipamiento de servicios se clasifica en Cuatro grupos de acuerdo a la naturaleza de sus actividades:

- Establecimientos Industriales.
- Establecimientos Comerciales y de Oficinas.
- Establecimientos Institucionales.
- Espacios para la recreación y el deporte.

Establecimientos Industriales. Los establecimientos Industriales se clasifican en dos grupos según su magnitud y los impactos que producen sobre los demás usos. Esta clasificación se utiliza en la definición de Normas en Las Zonas, según los grupos son:

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

- Alimentos para el consumo humano.
- Fábricas y procesadoras de materias primas.
- Ebanistería.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



- Talleres o industrias metálicas.
- Talabarterías y otras.

Grupo II: Son aquellas que por su tamaño y magnitud de los impactos que producen deben localizarse en zonas cuyo uso principal sea el industrial, o en predios que les permitan rodearse de áreas de protección que eliminen o minimicen las molestias, con un número de empleado mayor de cinco y que requieren de servicios de infraestructura especial, por que el nivel acústico en la fachada es superior a 25 decibeles y que requieren una ubicación restringida para no incomodar otros usos y actividades. Se ubicarán en la Zona Industrial que estará localizada al sur de la zona urbana. Este grupo está conformado entre otras actividades por las siguientes:

- Fábrica de baldosines, prefabricados en concreto y otras que utilicen el cemento como materia prima.
- Fabricas de bloques.
- Fabricas de alimentos concentrados para animales y otros.
- Silos de secamientos.
- Fabricación de botes y embarcaciones.

Establecimientos Comerciales y de Oficinas. Los establecimientos comerciales y de oficinas se clasifican según su tamaño, importancia e incomodidades que producen, en las categorías siguientes que se utilizan en la definición de Normas en las Zonas Según Usos ([Ver plano N° 07 B](#)):

Grupo I. Son aquellos que no producen incomodidades en el tráfico urbano, ni contaminación atmosférica, acústica, al mar o a los alcantarillados, que no requieren más de 15 kilovatios de fuerza trifásica para su funcionamiento, que no ocupan más de 5 empleados y en general facilitan la actividad residencial. Por ello se ubicarán en la Zona de Uso Mixto. Son establecimientos de este tipo los siguientes:

- Consultorios Médicos y Odontológicos, laboratorios clínicos anexos a la vivienda.
- Droguerías y Farmacias.
- Estudio Profesionales anexos a la vivienda.
- Fuentes de soda. Cafeterías.
- Librerías y Papelerías.
- Salones de belleza y peluquería.
- Venta de Flores y Plantas.
- Venta de víveres y alimentos; Panaderías, bizcocherías, Lecherías, Salsamentarías, expendios de carnes, pescados congelados y empacados, frutas, bebidas, tiendas, misceláneas, cigarrerías.
- Otros que complementen la actividad residencial.

Grupo II. Son aquellos establecimientos cuyo uso predominante comercial produce impactos en el tráfico urbano, puede producir contaminación, requiere energía trifásica para sus equipos en cantidades superiores a 15 Kilovatios, que pertenecen a empresas registradas y/o en general requieren locales o instalaciones especialmente para sus actividades. Su ubicación tendrá lugar únicamente en las zonas de Uso Mixto. Son establecimientos de esta clase los siguientes:

- Agencias de loterías.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



- Agencias de turismo.
- Artículos deportivos.
- Artículos medico-quirúrgicos y de laboratorio.
- Artículos de cuero y calzado.
- Casa ópticas y de precisión.
- Depósitos de materiales para construcción.
- Electrodomésticos.
- Equipos de sonido y venta de discos.
- Exhibición y venta de vehículos.
- Ferreterías y cacharrerías.
- Fotografías con laboratorio de revelado.
- Joyerías y relojerías.
- Máquinas de coser y oficina.
- Muebles y lámparas; decoración en general.
- Prendas de vestir.
- Supermercados.
- Telas, paños y textiles.
- Elaboración de pan y similares,
- Remontadoras de calzado.
- Talleres de reparación y mantenimiento de electrodomésticos y artículos para el hogar.
- Lavandería de ropa blanca y en seco.

En la venta de servicios se distinguen entre otros:

- Academias de enseñanza.
- Bancos y cajas de ahorro.
- Café, billares, bolos.
- Cines y teatros.
- Clínica dentales y de urgencias.
- Consultorios profesionales.
- Compañías financieras, de seguros y similares.
- Compañías de finca raíz y arrendamientos.
- Corporaciones de ahorro y vivienda.
- Encuadernaciones, tipografías y similares.
- Establecimientos de baño sauna y gimnasia.
- Escuelas comerciales y similares.
- Oficinas profesionales y de todo tipo.
- Parqueaderos de automóviles.
- Reparación y mantenimiento de electrodomésticos.

Para las zonas de Desarrollo Turístico, se conforman los **Grupos III y IV**, el cual por su destinación específica de predominio de la actividad turística, se tendrán permitidos los siguientes tipos de establecimientos:

Grupo III: Comprende aquellos establecimientos que complementan la actividad turística en las Zonas de Desarrollo Turístico, los cuales sirven para acceder a los bienes y servicios que estas demandan, siendo necesario el cumplimiento de requisitos que impliquen un impacto mínimo sobre



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



la actividad principal de la zona, implicando con ello una estricta preservación de la calidad del vida del medio.

- Parqueaderos de automóviles.
- Restaurante de todo tipo.
- Salones de exhibición de todo tipo.
- Discotecas.

Grupo IV. Comprende aquellos establecimientos que complementan la actividad turística y tienen como finalidad suplir las necesidades de bienes y servicios de los mismos, si que ello implique perturbaciones e el área destinada a reposo y tranquilidad, por tratarse de u sitio ubicado e vecindades de un ecosistema frágil. Es de anotar que serán sitios que deberán cumplir con los requerimientos de mitigación de impactos sobre el medio en el cual se encuentren ubicados.

- Supermercados.
- Hoteles y residencias turísticas hasta de 25 habitaciones.
- Hoteles, residencias y alojamientos turísticos.
- Comedores turísticos y Centros Comerciales.

Grupo V. Establecimientos Restringidos: Son aquellos que tiene impactos sociales o urbanísticos de importancia por las actividades que albergan, por su funcionamiento hasta altas horas de la noche o por que expenden bebidas alcohólicas. Su ubicación no podrá llevarse a cabo dentro de las zonas urbanas del Municipio, a una distancia no inferior de 1.5 kilómetros y para ello se localizarán en el corredor Coveñas – El Reparó. Son ellos:

- Estaderos.
- Galleras.
- Canchas de tejo.

Las estaciones de Gasolina podrán ser ubicadas en el corredor de la vía Coveñas – Tolú (Sector de la Isla de Gallinazo) en el margen norte entre el arroyo Amansaguapos y Punta de Piedra, con las especificaciones técnicas determinadas por la autoridad respectiva y siendo regulada la prestación del servicio de cambio de aceite y lavadero de automotores, de conformidad con la normatividad vigente.

Los establecimientos que presten servicios funerarios por su carácter de actividades relacionadas con acciones específicas de disposición de cadáveres, se localizarán en la Zona de Uso Mixto que se encuentra aledaña al Cementerio Municipal, previa presentación y lleno de requisitos mínimos de higiene exigidos por la autoridad ambiental correspondiente.

Establecimientos Institucionales. Son los establecimientos donde se presentan servicios comunales y administrativos en diferentes niveles. Se clasifican en dos grupos.

Grupo 1. Son aquellos que no producen incomodidades al tráfico urbano y que en general facilitan la actividad residencial, por tanto pueden ser ubicadas en la Zona Residencial, siendo los establecimientos del siguiente tipo:



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



- Asistenciales: Salas cunas, guarderías, jardines infantiles, Puestos y centros de salud.
- Culturales: Salas comunales y bibliotecas.
- Educativas: Escuelas y colegios.
- Para el Culto: Capillas e Iglesias.

Grupo 2. Son aquellos que producen impactos al tráfico urbano y al carácter predominante de la zona por el tamaño de las instalaciones y los volúmenes de público que generan. Por ello se ubicarán en la **Zona Institucional, Zona de Uso Mixto y Zona de Expansión Urbana (Proyecto construcción de Centro Administrativo y Parque Central)**, considerándose tales como:

- Instalaciones de la administración pública.
- Clínicas, hospitales.
- Cementerio y parque cementerios.
- Instalaciones de las Fuerzas Armadas.

Espacios Recreacionales y Deportivos. Los espacios destinados a la recreación y al deporte, se clasifican de acuerdo a la naturaleza de sus actividades, a su magnitud y a los impactos que producen sobre el medio ecológico y sobre los demás usos. Se ubicarán en las áreas señaladas como verdes y recreativas en el PBOT, especialmente en el [Mapa N° 6](#).

Grupo I. Comprende los espacios dedicados a la conservación de los recursos naturales y las instalaciones mínimas necesarias para realizar actividades recreacionales compatibles con dicha conservación, que requieren intervenciones mínimas sobre el medio ecológico, tales como:

- Áreas de reserva vegetal y faunística.
- Viveros y criaderos que no impliquen construcción.
- Recorridos navegables y embarcaderos para botes a remo.
- Puestos de investigación.

Grupo II. Comprende actividades recreativas complementarias a la conservación de los recursos naturales que requieren construcciones menores y pueden producir impactos mínimos sobre el medio ecológico tales como:

- Bosques artificiales.
- Herbarios, acuarios e instalaciones similares.
- Refugios, barbacoas, kioscos y similares.
- Senderos peatonales, ecuestres y ciclísticos.
- Servicios de playa.

Grupo III. Comprende las actividades recreativas que por su naturaleza o por requerir construcciones u obras que modifican el paisaje natural, siendo necesario establecer un plan de manejo para evitar deterioro del medio ecológico tales como:

- Locales para servicios relacionados con la actividad recreativa.
- Ventas al por menor de comidas y bebidas.
- Zonas de juego y deportes al aire libre, parques urbanos.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



- Zonas de picnic y camping.
- Servicios sanitarios.

Grupo IV. Comprende las actividades recreativas que por su magnitud, por el tipo de construcciones que requieren y por la cantidad de público que atraen, generan impactos urbanísticos y ecológicos de importancia, tales como:

- Espectáculos circenses.
- Parques mecánicos.
- Teatros cubiertos y al aire libre, conchas acústicas y similares.

Parágrafo 2. Acciones para la Conservación del Patrimonio Histórico-Cultural: La acción tendiente a preservar y mantener los bienes y valores del patrimonio construido y no construido, el conjunto urbano e inmuebles individuales que conforman en el Antiguo Campamento Obrero, Represa de Villeros, Edificio Packing House, Casona Vieja de Madre de Dios, El Campano, predios vecinos al CAI de la Policía y sin perjuicio de los resultados que se obtengan, se hará mediante la realización de un Estudio Especializado dentro de los siguientes doce (12) meses a la aprobación del Presente Acuerdo, en el cual se establezcan las tradiciones, costumbres, hábitos, creencias, y demás expresiones y huellas del pasado, que por sus valores históricos, culturales, testimoniales o documentales, sus connotaciones de carácter fundacional, su correspondencia con hechos evocadores de épocas pasadas, hacen parte del patrimonio y sobre ellos prevalece el interés histórico y cultural existente, dada su evolución y permanencia en el tiempo.

Debido a que proporcionan a los habitantes de Coveñas, sentido de identidad y pertenencia, mereciendo ser conservados por constituirse en testigos y parte de la vida cotidiana, una vez obtenidos los resultados del estudio mencionado en el apartado anterior, se procederá a las acciones de Declaratoria y Reconocimiento por parte de la Administración Municipal, la cual presentará al Honorable Concejo Municipal el Proyecto de Acuerdo correspondiente.

CAPITULO III

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 30. PLANES PARCIALES. Definición. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

Descripción. En el Municipio de Coveñas se adelantarán los siguientes Planes Parciales:

1. Plan Parcial de La Caimanera. Comprende el área del espejo de agua y de los bosques de manglares subyacentes, en los cuales se llevarán a cabo acciones encaminadas al desarrollo ecoturístico y el manejo sostenible de la zona.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Objetivo. Promover el aprovechamiento y desarrollo sostenible del recurso de la Ciénaga La Caimanera, en las áreas de ecoturismo y manejo sostenible del sistema de Ciénagas y manglares.

Ubicación. Se ubica en la zona norte del territorio municipal, delimitada por los límites con el Municipio de Santiago de Tolú, en las zonas norte y oriente; con la zona Forestal Productora protectora al sur, la Isla de Gallinazo y la carretera Coveñas – Tolú en el occidente.

Cartografía. Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Plan Parcial en el [Plano N° 12](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

2. Plan Parcial de Zona de Expansión Urbana para ubicación de Grandes Equipamientos. Comprende el área que se encuentra aledaña al área urbana y que será incorporada al desarrollo urbano en la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Objetivo. Promover el aprovechamiento y ordenada incorporación de las áreas de expansión al desarrollo urbano de la zona urbana del Municipio.

Ubicación. Se ubica en la zona oriental del territorio de la zona urbana del Municipio, colindando al norte con la vía La Gulf, al oriente con predios de Arcadio Romero y la Urbanización Alicante al occidente.

Cartografía. Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Plan Parcial en el [Plano N° 12](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

3. Plan Parcial de Zona de Reserva de Vivienda de Interés Social. Comprende el área destinada a reserva de terrenos de vivienda de interés social, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997.

Objetivo. Promover el desarrollo de soluciones de viviendas de interés social, mediante la incorporación planificada y técnica de dichos desarrollos al tejido urbano del Municipio.

Ubicación. Se ubica en la zona sur del territorio de la zona urbana del Municipio, colindando al norte con la zona urbana de Alicante, con predios de Arcadio Romero en la zona Rural, con la zona de rural al Sur y el núcleo de Guayabal al occidente.

Cartografía. Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Plan Parcial en el [Plano N° 12](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

4. Plan Parcial de la Avenida Santa Bárbara de Coveñas. Comprende el área destinada zonas verdes y espacios para la recreación activa o pasiva y como elemento delimitador de las áreas de la zona urbana de Coveñas y las instalaciones de la BRIEIM.

Objetivo. Establecer un límite concreto entre las zonas Institucional, Residencial y de Uso Mixto, funcionando como un eje verde a lo largo del desarrollo vial propuesto para dicha vía, propiciando la recuperación de rondas del Arroyo Villeros y funcionando como un eje verde como parque lineal y atractivo paisajístico.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Ubicación. Se ubica en la zona occidental del territorio de la zona urbana del Municipio, colindando al norte con la zona de Uso Mixto, al oriente con la zona Residencial, con la zona Residencial al Sur y las instalaciones de la BRIEIM al occidente.

Cartografía. Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Plan Parcial en el [Plano N° 12](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

5. Plan Parcial de la Isla de Gallinazo. Comprende el área de expansión urbana que envuelve al sector nucleado de la Isla de Gallinazo, la cual se propone dotar de infraestructura de servicios y normas adecuadas para su incorporación al área urbana en el corto plazo.

Objetivo. Dotar de infraestructura de servicios y herramientas urbanísticas a la zona de la Isla de Gallinazo, a fin que se incorpore al área urbana dentro del programa de ejecución en el corto plazo.

Ubicación. Se ubica en la sur oriental de la zona urbana de Coveñas, comprendiendo la zona de barra litoral que surge desde la desembocadura del Arroyo Amansaguapos hasta Punta de Piedra y las áreas de manglares Isla de Gallinazo y la Ciénaga La Caimanera.

Cartografía. Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Plan Parcial en el [Plano N° 12](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

6. Plan Parcial de la Villa Deportiva de Coveñas. Comprende el área destinada para la ubicación de los escenarios deportivos y espacios para la recreación activa o pasiva y eje articulador de las manifestaciones culturales y deportivas del Municipio de Coveñas.

Objetivo. Ubicar el sitio de concentración de los escenarios deportivos de las diferentes disciplinas y las áreas que servirán como punto de reunión para las manifestaciones culturales de Coveñas en forma ordenada y planificada.

Ubicación. Se ubica en la zona ganadera, en la colindancia con la vía La Gulf y el área de expansión urbana de la Isla de Gallinazo.

Cartografía. Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Plan Parcial en el [Plano N° 12](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

7. Plan Parcial de la Zona de Expansión Industrial de Coveñas. Comprende el área destinada para la ubicación de los establecimientos Industriales que se puedan establecer en el Municipio de Coveñas.

Objetivo. Ubicar el sitio de concentración de los establecimientos de carácter industrial de Coveñas en forma ordenada y planificada, mitigando de esta forma los impactos ambientales que estas generen.

Ubicación. Se ubica en la zona de expansión urbana para Zona Industrial, en el cruce de la vía a Las Parcelas y el carretable que lleva desde Guayabal a San José. [Ver Mapa N° 7.](#)

Cartografía. Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Plan Parcial en el [Plano N° 12](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



6. Plan Parcial de la Zona de Corredor de Playa. Comprende el área destinada para la ubicación de la actividad turística, recreacional y de desarrollo turístico del Municipio de Coveñas.

Objetivo. Estructurar los recursos en materia turística, de belleza paisajística y potencial en los ecosistemas de Coveñas en forma ordenada y planificada.

Ubicación. Se ubica en la zona del Corredor de Playa, desde la vía de acceso de Punta de Piedra hasta el carretable de acceso a Puerto Viejo y entre la vía Nacional Lorica – Tolu y la línea de costa.

Cartografía. Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Plan Parcial en el [Plano N° 12](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

7. Plan Parcial Torrente Indígena. Comprende el área destinada para la actividad agrícola y desarrollo etno turístico, donde se encuentra ubicada la comunidad de la etnia zenú dentro del territorio municipal de Coveñas.

Objetivo. Propiciar el desarrollo de actividades agrícolas con prácticas de manejo tradicional indígena, encaminadas al fomento de la actividad cultural y al impulso del Etnoturismo.

Ubicación. Se ubica en la zona sur del Municipio de Coveñas, en el área delimitada como la de asentamiento indígena de la etnia zenú.

Cartografía. Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Plan Parcial en el [Plano N° 12](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 31. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Definición. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del Plan de Ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la Ley 388 de 1.997.

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Descripción. En el Municipio de Coveñas se desarrollarán las Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para garantizar el cumplimiento del objeto de la anterior definición, las cuales serán objeto de reglamentación posterior en cumplimiento del Presente Acuerdo.

ARTÍCULO 32. MACROPROYECTOS. Definición. Comprenden aquellas acciones que por su naturaleza generan un cambio en el uso del suelo a nivel general y generan un amplio impacto en la estructura territorial.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Descripción. En el Municipio de Coveñas de adelantarán los siguientes macroproyectos:

1. Centro Múltiple de Servicios de Torrente: Comprende la construcción de un equipamiento, el cual irá destinado a la promoción y desarrollo del etnoagroturismo en la zona, a la vez que servirá como sitio de identificación cultural del área tanto a nivel local como municipal, promocionando la diversidad étnica existente en Coveñas.

Objetivo: Promover el etnoagroturismo en la zona de Torrente y vincularla a la vocación turística en la cual se ha encaminado la totalidad del territorio del Municipio.

Ubicación: Se ubica en la zona central del territorio rural del Municipio de Coveñas, en el sitio de la Mayoría de la Hacienda Torrente.

Cartografía. Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Macroproyecto en el [Plano N° 14](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

2. Parque Lineal y Avenida Arroyo Amansaguapos: Comprende la construcción de un eje vial de doble calzada, separador central y arborizado con especies nativas, el cual será el delimitador de la zona de desarrollo urbano y la elaboración de acciones encaminadas a convertir en zona verde la zona de ronda del Arroyo Amansaguapos, convirtiéndola en un gran eje verde, el cual se complementará con un área libre entre la vía y dicha zona, destinada para la recreación activa y pasiva, así como para actividades contemplativas.

Objetivo: Promover el ornato y embellecimiento de la zona urbana, asegurando la circulación vial y promoviendo la existencia de espacios libres que lleven al cumplimiento de la norma de área libre por número de habitantes, adicionalmente llevando a cabo acciones de conservación y preservación del ambiente y los hábitats de especies de la zona.

Ubicación: Se ubica en la zona oriental de la zona de expansión urbana del Municipio de Coveñas, en vecindades de la zona de ronda del arroyo Amansaguapos, a lo largo de la misma durante su punto limítrofe de las zonas de expansión y suburbanas.

Cartografía. Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Macroproyecto en el [Plano N° 14](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

3. Diseño Urbanístico y Paisajístico Eje de la Playa: Comprende la recuperación, arborización, ornato y embellecimiento de la zona de playas en el territorio, el cual se complementará con un área destinada para la recreación activa y pasiva, así como para actividades contemplativas.

Objetivo: Promover el ornato y embellecimiento de la zona de playa existente, asegurando la existencia de espacios libres que puedan ser aprovechados en el desarrollo turístico del área y adicionalmente llevando a cabo acciones de conservación y preservación del ambiente y los hábitats de especies de la zona.

Ubicación: Se ubica en la zona occidental del área urbana del Municipio de Coveñas, a lo largo del todo el corredor de playa existente.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Cartografía. Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Macroproyecto en el [Plano N° 14](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

4. Estudio y diseños de obras de recuperación de Playas: Comprende la recuperación, ampliación y protección de procesos de erosión marina de la zona de playas en el territorio.

Objetivo: Promover la recuperación, ampliación y protección de la faja de playa existente, asegurando la disminución de la incidencia de la erosión marina en éstas áreas sensibles del territorio del Municipio.

Ubicación: Se ubica en la zona occidental del área urbana del Municipio de Coveñas, a lo largo del todo el corredor de playa existente.

Cartografía. Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Macroproyecto en el [Plano N° 14](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

5. Diseño, construcción y recuperación del espacio público: Comprende la recuperación, ampliación y protección de áreas de espacio público actualmente intervenidas en el territorio del Municipio, para uso y disfrute tanto de los lugareños como por los turistas.

Objetivo: Promover la recuperación, ampliación y protección del Espacio Público, asegurando la el uso y disfrute a todos los habitantes regulares y los turistas del territorio del Municipio.

Ubicación: Se ubica en la zona occidental del área urbana del Municipio de Coveñas, a lo largo del todo el corredor de playa existente, así como la zona del Sector La Bomba.

Cartografía. Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Macroproyecto en el [Plano N° 14](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

6. Ecoparque Isla de Gallinazo: Comprende la recuperación, ampliación y protección de áreas de manglares existentes dentro del área urbana del Municipio, para uso y disfrute tanto de los lugareños como por los turistas y orientado hacia el aprovechamiento ecoturístico de los mismos, incluyendo la construcción de un canal navegable para embarcaciones menores sin motor desde el Arroyo Amansaguapos hasta la zona de Punta Piedra.

Objetivo: Promover la recuperación, ampliación y protección del manglar existente en el área urbana del Municipio, sirviendo como elemento de prevención de inundaciones en la zona y asegurando la preservación ambiental y el uso y disfrute a todos los habitantes regulares y los turistas del territorio del Municipio.

Ubicación: Se ubica en la zona central del área urbana del Municipio de Coveñas, entre los ejes viales Coveñas – Tolú y la vía antigua, entre los sectores del Edén hasta Punta de Piedra.

Cartografía. Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Macroproyecto en el [Plano N° 14](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



ARTÍCULO 33. PROYECTOS. Definición. Comprenden aquellas acciones que por su naturaleza generan un cambio en el uso del suelo a nivel local y generan un impacto localizado en su área de entorno en la estructura territorial.

Descripción. En el Municipio de Coveñas se adelantarán los siguientes proyectos:

1. Sistema de Manejo de Residuos Sólidos: Comprende el sistema de tratamiento a emplear para el manejo adecuado de los residuos sólidos del Municipio, propugnando por actividades encaminadas al proceso de reciclaje y bajo los más altos criterios de manejo integral de los mismos.

Objetivo: Dotar al Municipio de un área para el procesamiento de los residuos sólidos, complementado con actividades asociadas a los mismos.

Ubicación: Como área de contingencia, se ubicará sobre la vía que de Guayabal conduce a Torrente y que cumpla con la norma RAS 2000. Para el manejo de residuos sólidos en el Municipio, se gestionará la suscripción de un convenio interadministrativo, de modo que la disposición se lleve a cabo de forma regional, para lo cual el Alcalde Municipal estará facultado para adelantar las gestiones correspondientes y suscriba los convenios que sean necesarios para asegurar el logro del presente objetivo.

Cartografía: Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Proyecto en el [Plano N° 15](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

2. Matadero Municipal: Comprende el sistema de tratamiento a emplear para el manejo adecuado de los residuos derivados del degüello de ganado en el Municipio, propugnando por actividades encaminadas al manejo integral de los mismos.

Objetivo: Dotar al Municipio de un sitio en óptimas condiciones higiénicas para la sacrificio de ganado y el procesamiento de los residuos ocasionados por dicha actividad.

Ubicación: Se encuentra localizado en la zona rural del Municipio, en vecindades de las zonas agrícolas y ganaderas, sobre la vía que conduce desde Coveñas a Momil, la parte más cercana estará a unos 500 metros de Punta Seca y 900 metros de El Reparó, de conformidad con lo concertado ante CARSUCRE mediante Resolución N° 0649 de 20 de junio de 2.005.

Cartografía: Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Proyecto en el [Plano N° 15](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

3. Mercado Turístico Municipal: Comprende la construcción de una infraestructura donde prevalezcan los materiales típicos de la zona, en la cual se desarrollarán actividades de comercio, combinado con exposiciones de materiales típicos y productos de la región.

Objetivo: Dotar al Municipio de un equipamiento destinado para el intercambio de bienes, servicios y comercialización de productos típicos de la región.

Ubicación: Se encuentra localizado en la zona urbana del Municipio, en el Sector de la Coquerita.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Cartografía: Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Proyecto en el [Plano N° 15](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

4. Terminal de Transportes Municipal: Comprende la construcción de una infraestructura destinada al parqueo de vehículos de transporte intermunicipal e interdepartamental, donde se llevan a cabo acciones de embarque y desembarque de pasajeros.

Objetivo: Dotar al Municipio de un equipamiento destinado a la organización del transporte intermunicipal y nacional que circule dentro del territorio de Coveñas.

Ubicación: Se encuentra localizada en la zona de expansión urbana del Municipio, en vecindades a la zona de la vía la Gulf.

Cartografía: Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Proyecto en el [Plano N° 15](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

5. Muelle Turístico: Comprende la construcción de una infraestructura donde se lleven a cabo acciones de embarque y desembarque de turistas, complementado con actividades de recreación.

Objetivo: Dotar al Municipio de un equipamiento destinado para aprovechamiento turístico y de comunicación con los destinos vecinos.

Ubicación: Se encuentra localizado en la zona urbana del Municipio, en el Sector de Punta de Piedra.

Cartografía: Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Proyecto en el [Plano N° 15](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

6. Centro Administrativo Municipal y Parque Central:

Objetivo: Dotar al Municipio de un equipamiento destinado para la Administración a todos los niveles, integrando los servicios administrativos en una sola edificación.

Ubicación: Se encuentra localizado en la zona de expansión urbana del Municipio, en el Sector de la a desarrollar en el corto plazo, en el punto de encuentro de la vía perimetral de la Urbanización Alicante, con la Zona de Protección de Infraestructura que pasa por Guayabal. Comprende un área de 3 Has 4.336 m².

Cartografía: Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Proyecto en el [Plano N° 15](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

7. Centro de servicios y aprovechamiento de la actividad forestal:

Objetivo: Dotar al Municipio de un equipamiento destinado para la promoción de la alternativa forestal como medio de vida, mediante investigación, paisajismo y aprovechamiento de la actividad ecoturística en la región.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Ubicación: Se encuentra localizado en la zona rural del Municipio, en el sector de las Parcelas de Algarrobo y Bellavista, incluyendo la Represa de Villeros, los cuales se encuentran ubicados en una zona forestal productor protector.

Cartografía: Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Proyecto en el [Plano N° 15](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

8. Mercaplaza:

Objetivo: Dotar al Municipio de un equipamiento destinado para el acopio y distribución de los productos agropecuarios nativos en la región y de otras regiones, destinado al abastecimiento primario de los habitantes del Municipio y los visitantes.

Ubicación: Se encuentra localizado en la zona urbana del Municipio, en el Sector de la Zona de Expansión Urbana a desarrollar en el corto plazo.

Cartografía: Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Proyecto en el [Plano N° 15](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

9. Parque Santa Bárbara:

Objetivo: Dotar al Municipio de un equipamiento destinado para la recreación, el ornato y embellecimiento de la zona urbana generada por la ejecución del proyecto del Plan Parcial de la Avenida Santa Bárbara de Coveñas.

Ubicación: Se encuentra localizado en la zona urbana del Municipio, en el Sector de la Villa Naval, entre la Iglesia y la vía regional Lorica – Coveñas y entre el trazado de la Avenida Santa Bárbara de Coveñas y la actual vía de acceso a la Villa Naval.

Cartografía: Se puede apreciar la ubicación de la zona objeto del Proyecto en el [Plano N° 15](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

TERCERA PARTE

TITULO I

CAPITULO I EL ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 34: Entiéndase por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

ARTICULO 35: El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo a iniciativa propia, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven al ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

ARTICULO 36: El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo.

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Los espacios integrantes del espacio públicos según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

CAPITULO II INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 37: El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural ([Planos N° 8](#) y [9](#), respectivamente).

ARTICULO 38: Se adopta una jerarquización de la estructura vial regional para el sistema vial municipal, constituido por los siguientes tipos de vías, definidas a continuación.

Nacionales:

Vía Vehicular Regional (V 1). Corresponde al eje vial regional Lorica Tolú, en sus 14.5 kilómetros de paso por el territorio de Coveñas, cumple funciones de enlace inter regional y de articulador con el sistema vial nacional. Sobre esta vía deberá guardarse el área de 15.00 metros a cada lado del actual eje.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Comprenderá una vía de doble calzada, con separador central, arborizada con un ancho de 7.00 metros por calzada, 2.00 para separador y sendas para paso peatonal y de ciclorutas de 2.00 metros cada una y 2.00 metros de andenes a cada lado, con posibilidades de bahías de parqueo.

Esta clasificación comprende la vía nacional durante todo el recorrido dentro del territorio municipal.

Vía Vehicular Regional Urbana (V1-B). Son las vías con características similares a la anterior que en su trayectoria atraviesan áreas Urbanas y conforman la red vial principal asegurando la continuidad de la trama urbana.

Regionales:

Vía Vehicular Regional Suburbana (V1-A). Corresponde a la vía que bordea áreas de producción agropecuarias y conectan al municipio con sus corregimientos y al municipio con los municipios vecinos.

Vía Vehicular Regional Urbana (V1-B). Son las vías con características similares a la anterior que en su trayectoria atraviesan áreas Urbanas y conforman la red vial principal asegurando la continuidad de la trama urbana.

Estas vías adquieren características especiales al entrar en contacto trama urbana y su diseño se altera para dar seguridad al tránsito peatonal.

Vías Locales:

Vía Vehicular Urbana. (V 2). Vías de carácter arterial en el Municipio, cumplen la función de ser articuladores del desplazamiento vehicular entre los diferentes sectores de la zona urbana, en las cuales se concentrará el equipamiento y las actividades de carácter comercial en los sectores donde se indique.

Comprenderá una vía de doble calzada, con separador central, arborizada con un ancho de 6.00 metros por calzada, 1.00 para separador y 2.00 a cada uno de los andenes correspondientes.

A esta categoría pertenece la Avenida Santa Bárbara de Coveñas. La vía de Guayabal hacia Las Parcelas, el Callejón de los Tramosos, la vía perimetral de la Urbanización Alicante y la vía Circunvalar que demarcará el límite de la zona de expansión urbana de largo plazo.

Vía Vehicular Urbana. (V 3). Esta Categorización se aplicará a las vías urbanas cuya importancia paisajística permita el esparcimiento y el embellecimiento de las áreas destinadas al desarrollo turístico, cumpliendo funciones de vía articuladora con el paraje de playa.

Comprenderá una vía simple, con 9.00 metros de calzada, 1.50 para cicloruta y/o senda peatonal y 2.00 metros para andenes a cada uno de los lados de la misma.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Dentro de esta categoría se encuentran la antigua vía de Coveñas a Tolú desde La Coquerita hasta Punta de Piedra y la vía de acceso a la Primera Ensenada conocida como la Banca en el Sector El Edén.

Vía Vehicular Urbana. (V 4). Esta categorización de vías corresponde a las de la cabecera municipal y algunas áreas que para efecto del desarrollo futuro del municipio se han propuesto como núcleos de desarrollo. Comprenderá una vía simple, con 9.00 metros de calzada y 1.50 a cada uno de los andenes correspondientes.

Dentro de esta caracterización se encontrarán las demás vías vehiculares de la zona urbana que se construirán dentro de la ejecución del Plan Vial y las ya existentes que no cumplan estas especificaciones serán adecuadas, empleando los métodos de gestión de suelos que se encuentran disponibles según la Ley.

Vías Peatonales (VP). Corresponde a vías de tráfico exclusivamente peatonal, se clasificarán de acuerdo a su localización e intención de funcionamiento. Se harán con materiales prefabricados tales como adoquines o similares con tratamiento de grama.

Este tipo de vía solo se utilizará para la movilización del peatón pero no será vía de comunicación entre vivienda en urbanizaciones abiertas, en urbanizaciones cerradas se utilizarán pero manteniendo laterales amplios para jardines o zonas verdes.

Vía Peatonal Principal de la Playa (VP-1). Corresponde a las vías de tráfico peatonal entre la playa y el muro de cierre del lote o línea de construcción. Su ancho irá desde 2.50 hasta cuatro metros dependiendo del ancho de la playa y de la planificación de la recuperación del área de la misma.

Esta vía se encuentra planteada para el corredor de playa desde la desembocadura del Arroyo Villeros hasta la entrada a Puerto Viejo.

Vía Peatonal de acceso a la Playa (VP-2). Corresponde a las vías de tráfico peatonal entre la vía V 3 en el área urbana, hasta la playa, específicamente a la zona de la Primera Ensenada. Su ancho será mínimo de 4.50 metros y hasta 6.00 metros.

En esta categoría se encuentran contenidos los accesos peatonales a la playa en los sectores de la Primera Ensenada, la Segunda Ensenada y La Marta.

Vía Peatonal Contra el Manglar (VP-3). Corresponde a las vías de tráfico peatonal entre una vía rápida y una zona de manglares; en los casos de que la vía rápida atravesara zonas urbanizadas, especialmente el sector entre la Isla de Gallinazo y el borde de manglar, se localizará de acuerdo al caso pero siempre mantendrá nivel diferente a la vía de circulación vehicular, su ancho irá desde 5.00 hasta tres (3.00Mts.) metros.

Esta vía se encuentra localizada en la línea limítrofe entre la Isla de Gallinazo y la cobertura de manglar de la Ciénaga La Caimanera.



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

Vía Peatonal entre el Manglar (VP-4). Corresponde a los pasos a través del manglar del Ecoparque Isla de Gallinazo, será una senda o camino realizado con materiales no permanentes, sin involucrar ninguna otra clase tránsito que no sea el peatonal. Su ancho mínimo será de 2.00 metros y el máximo de 4.00 metros.

Comprende los tramos de interconexión entre la vía nacional y la vía antigua de Coveñas a Tolú.

Vía Peatonal en Urbanas (VP-5). Corresponde a los andenes laterales que deben tener todas las vías urbanas clasificadas como V1 y V2 y su ancho mínimo será de 2.00 Mts.

PARÁGRAFO: Para los diseños y construcción de las vías se tendrán en cuenta las determinantes relacionadas con la protección de suelos rurales, suburbanos y urbanos relacionados en el Numeral 2.3 del artículo quinto de la Resolución 0673 del 30 de septiembre de 1.999.

CAPITULO III PLAN VIAL URBANO

ARTÍCULO 39: PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el [plano del plan vial N° 9](#). Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

ARTÍCULO 40: Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Programa de Ejecución del Plan el cual debe insertarse en el Plan de Desarrollo Municipal.

ARTICULO 41: La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera de acuerdo a su clasificación

ARTICULO 42: Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

PARÁGRAFO: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente definidas y adecuadas en material afirmado, con andenes y zonas verdes arborizadas. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 43: Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



ARTICULO 44: Cuando se realice un nuevo desarrollo en la zona de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas de acuerdo con los ejes designados en el Plan.

ARTICULO 45: La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.
Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
Por expropiación según lo determina la Ley.
Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

PARÁGRAFO. La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación.

ARTICULO 46: Las obras del Plan Vial correspondientes a las vías locales serán adelantadas por el Municipio, el Departamento o la Nación.

ARTICULO 47: Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTICULO 48: La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

Cantidad y flujo de tráfico

Ancho de vías y características de su diseño

Preservación del área de conservación y las áreas residenciales

Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

Teniendo en cuenta la visibilidad posible en las intersecciones o esquinas.

ARTICULO 49: Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial municipal, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de adecuación.

La Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con las Empresas Publicas o quien Preste esta Función, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de acueductos y alcantarillados. Las empresas prestadoras de los servicios de energía eléctrica, telefonía, gas natural y otros, deberán sujetarse a las disposiciones que para tal efecto fijará esta Secretaría.

PARÁGRAFO La Secretaría de Planeación, Obras Públicas y Saneamiento Básico se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



**CAPITULO IV
NOMENCLATURA**

ARTICULO 50: La Secretaría de planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la nueva estructura urbana que adquiere el municipio con la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO: Fijación de nomenclatura. La fijación de la nomenclatura es un oficio de la Secretaría de Planeación Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, asignará la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo a paz Y salvo del impuesto predial del año en curso.

CAPITULO V

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 51: Los servicios sociales Salud, Educación, Cultura, Recreación y Deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos. Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del PBOT armonizado con el PDM, tomando como base lo expuesto para tal fin en el Programa de ejecución de acuerdo a cada Sector y Sub-Sector

SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 52: Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física independiente para el manejo y funcionamiento. Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del PBOT armonizado con el PDM, tomando como base lo expuesto para tal fin en el Programa de ejecución de acuerdo a cada Sector y Sub-Sector

PARÁGRAFO: Los Otros servicios domiciliarios que se presten en el territorio municipal por entidades Privadas o independientes al sistema tendrán que acogerse a las directrices trazadas por el municipio y establecidas en el presente Acuerdo.

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 53: Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro). Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del PBOT armonizando con el PDM, tomando como base lo expuesto para tal fin en el Programa de ejecución de acuerdo a cada Sector y Sub-Sector



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 54: Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas prevista por el PBOT.

SISTEMA DE COMUNICACIÓN VIAL LOCAL - REGIONAL E INTRAURBANO.

ARTÍCULO 55: Quedan comprendidos dentro de esta clasificación los programas y proyectos cuyo fin es lograr el mejoramiento de la malla vial municipal, buscando mejorar las condiciones de comunicación a nivel interno del sector urbano y entre la cabecera municipal con la cabecera Corregimental y esta con las veredas que la componen.

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES.

ARTÍCULO 56: Comprende el grupo de programas y proyectos que buscan el bienestar de las comunidades en lo referente al manejo ambiental y de los recursos naturales. Ellos son los destinados a garantizar el desarrollo sostenible y servir como patrimonio ecológico de los habitantes del municipio, asegurando el destino económico que el PBOT asignó para el Municipio.

SISTEMA MUNICIPAL DE USOS DEL SUELO Y ESPACIO PÚBLICO.

ARTÍCULO 57: Se crea la nueva estructura de la secretaria de Planeación Municipal y se entrega a ella la responsabilidad del manejo y uso del suelo tanto rural como urbano, la cual propenderá por el cumplimiento de las normas y acciones encaminadas a garantizar una óptima utilización del recurso suelo como patrimonio del municipio, así como de la recuperación y preservación del espacio público tanto en el sector urbano como en la zona rural.

ARTICULO 58: Para garantizar la eficiencia y el cumplimiento del articulo anterior se implementa con carácter obligatorio el certificado plano de que habla la ley 14 de 1.983 para cualquier acto de división subdivisión del territorio Urbano Municipal con fines de titulación, definición, rectificación de linderos y medidas o cambio de Propietario.

PARÁGRAFO: El Certificado de que habla el Artículo anterior podrá se expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por personal idóneo siempre que lo pueda respaldar con su Tarjeta Profesional de Ingeniero, Arquitecto o Tipógrafo pero en ambos casos tendrá que llevar el aval de la Secretaria de Planeación Municipal quien también podrá expedirlo directamente.

El certificado deberá llevar la siguiente información:

a- Dibujo a Escala del lote localizado en la respectiva Manzana e identificación de la Zona o Sub-Zona donde se localiza de acuerdo a la subdivisión del territorio establecida en el PBOT y Adoptadas en el presente Acuerdo.

b- Numero del predio del cual se subdivide. o del Predio que se desea aclarar.

c- Coordenadas Planas amarradas al sistema establecido por el IGAC. en cada uno de los vértices que componen el perímetro del lote en estudio.

d- Medidas e identificación de los colindantes.

e- Área del lote a Titular o sobre el cual se hacen aclaraciones y del lote Matriz si es una segregación.

f- Firma del Responsable de la diligencia del Certificado con Tarjeta Profesional.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



g- Fecha y espacio para la diligencia de reconocimiento por parte de la Secretaria de Planeación.

TITULO II
NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS
CAPITULO I

ARTÍCULO 59: El desarrollo urbanístico y arquitectónico será un desarrollo armónico con la naturaleza aprovechando cada uno de los atributos físico del área territorial y se hará con las normas establecidas

ARTICULO 60: Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

CAPITULO II
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

ARTÍCULO 61: TAMAÑO DEL LOTE. Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores y subsectores, Zonas y Sub-Zonas. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas.

ARTICULO 62: DENSIDAD MAXIMA. Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote o hectárea) siempre en su cantidad máxima. Ver cuadro normas urbanísticas por cada Sub-Zona.

ARTICULO 63: INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN, Se hará explícito en cada una de las zonas y sub zonas y será aplicable a todos los usos permitidos. Ver cuadro normas urbanísticas por cada Sub-Zona.

ARTICULO 64: INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN, Se hará explícito en cada una de las zonas y sub zonas y será aplicable a todos los usos permitidos. Ver cuadro normas urbanísticas por cada Sub-Zona.

ARTICULO 65: CESIONES PUBLICAS, Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

a. Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La Secretaría de Planeación podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

b. Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la Secretaría de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

c. Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública):

Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área la cuales estará definida en la demarcación que expida la Secretaría de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el Banco Inmobiliario.

ARTÍCULO 66: CESIONES COMUNALES:

En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

PARAGRAFO: OTROS SERVICIOS COMUNALES: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:

- 1.2 M2 de oficinas de Administrador por cada unidad de vivienda
- 2.50 M2 de salón comunal por cada unidad de vivienda con sus respectivos servicios sanitarios.

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

ARTICULO 67: REVEGETACIÓN OBLIGATORIA: Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada una de zonas y sub zonas se establece un porcentaje del área con ese fin preservar, sustituir paulatinamente algún tipo de vegetación que por cambio de uso se requiera, los porcentajes irán desde 3% al 70% del total del lote, parte del cual debe aparecer señalado entre los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un Plan de Revegetación, el cual deberá ser aprobado por la Secretaría de Planeación, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales avalada por Carsucre. Su plantación y entrega deberá ser ejecutada simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



ARTÍCULO 68: VIVIENDA CELADOR: Será contemplada como área construida, deberá por lo tanto ser tenida en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes. Solamente será obligatoria para los Condominios y Conjuntos Residenciales Cerrados.

a. En el sector rural: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad No se podrá enajenar. Área máxima 50M2.

b. En el sector urbano: Deberá estar incorporada al diseño general a la copropiedad y preferiblemente a la volumetría. No se podrá enajenar, área máxima 50M2.

PARAGRAFO: Toda agrupación o multifamiliar que se albergue 6 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 15M2.

ARTICULO 69: OPCIONES DE INTERVENCIÓN: Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d, las siguientes obras:

a. Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido (conservación arquitectónica).

b. Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.

c. Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.

d. Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para la zona o sub zona, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

ARTICULO 70: ALTURA MAXIMA. Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las estipuladas para cada zona o sub zona del cuadro de normas urbanísticas.

ARTÍCULO 71: AISLAMIENTOS: Estarán acorde con lo señalado en el cuadro de normas urbanísticas para cada sub zona.

ARTICULO 72: EMPATES: Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de las zonas o sub zonas urbanas deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

PARÁGRAFO: Para cualquiera de las Zonas y Sub-Zonas los lotes de esquina y las construcciones que se realicen en ellos deberán tener un diseño especial que permitan la visibilidad y cumplan con los retiros laterales.

ARTÍCULO 73: VOLADIZOS: Sobre vías serán los máximos para cada zona o sub zona contemplados en el cuadro de normas urbanísticas.

Laterales: Los indicados serán los máximos.

Posteriores: Los indicados serán los máximos.

(Ver cuadro de normas Urbanísticas)



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



ARTICULO 74: PATIOS. Deberán estar acordes con los índices de ocupación establecidos en el cuadro de normas urbanísticas.

ARTICULO 75: CERRAMIENTO DEL PREDIO, Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías con muros hasta 0.60 metros de altura, de allí hacia arriba las cercas serán transparentes preferiblemente en malla, alambres de púas o cualquier sistema similar a estos, en la Zona de Desarrollo Turístico I y Residencial Turística. Hacia los otros predios, cerramientos muros en bloque para toda su extensión, altura mínima de 2.00 metros. Las otras áreas del suelo urbano, serán reglamentadas en las UPZ correspondientes.

En la zona de expansión urbana: Hacia las vías con muros hasta 0.60 metro de altura, de allí hacia arriba las cercas serán transparentes preferiblemente en malla, alambres de púas o cualquier sistema similar a estos en la Zona de Desarrollo Turístico III, que involucra a la Segunda Ensenada y la Marta. Hacia los otros predios, cerramientos muros en bloque para toda su extensión, altura mínima de 2.00 metros.

En los Frentes que den al Mar La Altura Máxima de los Cerramiento será de 0.60 Metros y en todos los casos se debe mantener la transparencia.

En el sector rural: Cercas transparentes- Arborización en los linderos.

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Secretaría de Planeación.

ARTÍCULO 76: PUESTOS PARA VEHÍCULOS, Deberán ubicarse dentro del predio:

- Pueden ser cubiertos o al aire libre
- Deberán tener fácil acceso, en ningún caso se tomaran como Zona verde.

CAPITULO III PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 77: Son instancias de gestión del Plan:

- a- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
- b- El Consejo de Gobierno conformado por las secretarías del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento Territorial.
- c- La Secretaría de Planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- d- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

ARTÍCULO 78: Son instancias de participación:

a- El Consejo Territorial de Planeación CTP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determinó su constitución.

b- Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Territorial de Planeación y Ordenamiento Territorial, un representante de los profesionales de la construcción del Municipio, uno de los Gremios, uno de las empresas Portuarias con asiento en el Municipio, y un representante de las comunidades urbana y rural.

c- Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

ARTÍCULO 79: LICENCIAS: La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

1. Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
2. Licencias de demolición de edificaciones.
3. Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio urbano o rural.

ARTÍCULO 80: Para adelantar obras de urbanismo, los profesionales o firmas de la construcción deberán acreditar la idoneidad profesional correspondiente.

ARTICULO 81: Autorización de uso y funcionamiento.

Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Secretaría de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

La Secretaría de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias de uso para los predios urbanos y rurales según lo estipulado en el presente acuerdo

ARTÍCULO 82: Licencia de Funcionamiento: Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Secretaría de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso.

A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.

2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.

4. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento para las actividades solicitadas, siempre y cuando no impliquen conflictos de uso en la zona o sub zona donde se encuentre ubicado.

ARTICULO 83: Licencia para Obras de Urbanismo. Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Secretaría de Planeación Municipal determina las normas urbanísticas de la zona o sub zona donde se ubique el predio. **(Pliegos de Condiciones a cumplir por parte del Urbanizador o Propietario del Proyecto).**

En esta consulta se establecerá si el predio está afectado o se encuentra ubicado dentro de la zona de playa pública, de conformidad a lo establecido en el artículo 29 del presente acuerdo y a la Ley 810 de 2.003.

2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador, mediante resolución.

La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.

4. Recibo de las obras: Una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

5. Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, cuando las obras de adecuación lleven un avance del setenta por ciento (40%), medido a través de la inversión actualizada.

PARÁGRAFO: Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

ARTÍCULO 84: Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado. La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico, tres (3) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial y copia de la escritura de propiedad.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por los profesionales o firmas de la construcción quienes deberán acreditar la idoneidad profesional correspondiente.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas requeridas para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), el paz y salvo vigente del predio. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

ARTICULO 85: Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTÍCULO 86: Licencia de construcción: Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Secretaría de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Secretaría de Planeación Municipal.

En esta consulta se establecerá si el predio está afectado o se encuentra ubicado dentro de la zona de playa pública, de conformidad a lo establecido en el artículo 29 del presente acuerdo y a la Ley 810 de 2003.

2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los diseños y planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio Urbano

Si la construcción se encuentra ubicado en la zona rural, fuera de las cabeceras Corregimentales solo si la oficina de Planeación lo requiere.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por los profesionales o firmas de la construcción quienes deberán acreditar la idoneidad profesional correspondiente.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



3. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:
- Proyecto arquitectónico a escala 1:50 (en papel o en forma magnética) en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
 - Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen, elaborados y firmados por un Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
4. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos.
5. Al presentar el recibo de pago de los impuestos correspondientes en la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados y con el número de la licencia que lo aprueba.

ARTICULO 87: Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTICULO 88: El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Secretaría de Planeación.

ARTICULO 89: Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Secretaría de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de dos (2) años, contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO 90: Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 91: Para el desarrollo de proyectos industriales, comerciales e institucionales se requiere:

- Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
- Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas) y agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y del respectivo Plan de manejo.

PARÁGRAFO PRIMERO: El estudio de impacto ambiental y del respectivo plan de manejo debe ser presentado a la CARSUCRE, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de construcción.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El concepto favorable para el disfrute de terrenos de playa pública debidamente establecido el carácter del suelo como tal lo expedirá la autoridad competente y debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de construcción, de conformidad con la Ley 810 de 2.003.

ARTICULO 92: El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote mediante la subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada zona o sub zona.

PARÁGRAFO. Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y comunales con sus respectivos índices.
- c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.

Sistema de Administración y mantenimiento.

Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

CAPITULO IV

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

ARTICULO 93:

a. Los propietarios pueden proponer, a la Secretaría de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine las Empresas destinadas al manejo de estos servicios.

b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Secretaría de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la infraestructura vial.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



control, manejo o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por la entidad competente (CARSUCRE), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación, manejo y mitigación del Impacto Ambiental.

d. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Secretaría de Planeación,
- Concepto favorable previo de CARSUCRE sobre el control y manejo de efectos ambientales (emisiones atmosféricas, disposición de residuos líquidos y sólidos según resolución N° 06730 del 30 de Noviembre de 1.999 – Artículo 5° ítem 2.4 del numeral 5).
- Aceptación de CARSUCRE para el uso y vertimientos de aguas.
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 94: Para el desarrollo de las sub zonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo y/o agrupación deben:

- a.- Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y/o comunal colindantes.
- b.- Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.
- c.- Cumplir con las normas exigidas para cada zona o sub zona, fijadas en el presente Acuerdo en cuanto a:
 - Área del Lote.
 - Medidas del frente Mínimo aplicable para cada desarrollo de las Sub-Zonas.
 - Medidas de fondo Mínimo aplicable para cada desarrollo de las Sub-Zonas.

SANCIONES

ARTICULO 95: El Alcalde a través de la Secretaría de Planeación, podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre quince (15) y treinta (30) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de área de suelo afectado, sin que en ningún caso la multa supere los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o no parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o destinado a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las demás responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre doce (12) y veinticinco (25) salarios diarios vigentes por metro cuadrado de intervención u ocupación, sin que en ningún caso la multa supere los cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes intervengan u ocupen, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, los parques públicos zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades encargadas del control del espacio público, además de la demolición de la construcción o cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá concederse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes y que no se vulnere su destinación al uso de común.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en área que formen parte del espacio público que no tengan el carácter de bienes de uso público, sin contar con la debida licencia o contraviniéndolo, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

También se aplicará esta sanción a quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción prevista en la presente ley. En estos casos la sanción no podrá ser inferior a los setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

4. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes usen o destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos del suelo.

En el caso de establecimientos comerciales que no cumplan con las normas referentes a usos del suelo se aplicarán, en lo pertinente, los procedimientos y las sanciones previstas para este tipo de infracciones en la Ley 232 de 1995 ó en aquellas normas que la adicionen, modifiquen o complementen.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia, a costa del interesado, pudiéndose cobrar por jurisdicción coactiva si es del caso, cuando sea evidente que el infractor no se puede adecuar a la norma.

PARÁGRAFO 1. Tiene el carácter de grave toda infracción urbanística contemplada en el presente Acuerdo que genere impactos ambientales no mitigables o el deterioro irreparable de los recursos naturales o del patrimonio arquitectónico y cultural la reincidencia de la falta, o la contravención a normas urbanísticas estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así como la contravención a las normas establecidas en la Ley 400 de 1997

PARÁGRAFO 2: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

PARÁGRAFO 3: Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

PARÁGRAFO 4: Se sancionará la disposición de escombros o sobrantes de construcción en sitios diferentes a las Escombreras que el municipio dispondrá de acuerdo al caso.

Solo el municipio a través de su Secretaria de Planeación podrá autorizar la disposición de escombros en sitios diferentes a los establecidos.

ARTICULO 96: Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso- Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



ARTICULO 97: Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Secretario de Planeación Municipal.

ARTICULO 98: El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Secretaría de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO 99: El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se estén llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTICULO 100: El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTICULO 101: Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

ARTICULO 102: Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el Artículo anterior, serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso. Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

ARTICULO 103: En toda resolución que imponga sanciones por contravención de las normas urbanísticas establecidas en este Acuerdo por parte de los profesionales firmas responsables de las obras y Maestros de Obras, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTICULO 104: Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

ARTICULO 105. La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

ARTICULO 106: REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS: En caso de que de que la reglamentación de usos del suelo prevista en este acuerdo no se cumpla, la Secretaría de planeación solicitará ante la autoridad competente la suspensión del Uso no autorizado y el traslado de la actividad al sector donde esté reglamentado el uso correspondiente.

ARTÍCULO 107: SISTEMA VIAL Diseños de vías y redes de servicios públicos domiciliarios:

a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende las Empresas Publicas Municipales o la entidad que preste estos servicios; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

b. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán en material afirmado y con sus respectivos andenes.

c. En cualquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 108: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Municipio con sus redes de servicios básicos completos (acueducto, alcantarillado y energía) y la infraestructura vial completamente terminada según las especificaciones indicadas por el Municipio.

El interesado que adelante urbanización o construcción de vivienda o cualquier subdivisión, agrupación o conjunto de vivienda en la zonas o sub zonas reglamentadas en este acuerdo, debe elaborar además del proyecto Arquitectónico, estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad del uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento; previo concepto favorable y definición de condiciones de la secretaria de Planeación o Empresas Publicas Municipales o la entidad que preste estos servicios de acuerdo al Plan Maestro de acueducto y alcantarillado.



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

TITULO IV DISPOSICIONES GENERALES FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 109: Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (Vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.
- f. Para los casos en que agremiaciones de viviendas con sus propios esfuerzos hayan adquirido terrenos para adelantar programas de Vivienda de Interés Social el municipio proveerá hasta el 70% del área de requerido para Parques y Zonas Verdes.

CUARTA PARTE COMPONENTE RURAL TITULO I CAPÍTULO I

ARTICULO 110: Definición: El componente rural, es la parte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que está constituida por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

ARTÍCULO 111. Políticas del Componente Rural:

Desarrollo Sostenido de las Actividades Agropecuarias. Las actividades de carácter rural del municipio gozaran de tratamiento especial, con el propósito del mejoramiento de la producción y competitividad productiva, mediante el establecimiento de programas que lleven al mejoramiento del nivel de vida del habitante del sector rural.

Sensibilización y sostenibilidad ambiental. Se hace énfasis educativo en materia ambiental, propendiendo por el respeto y conservación de los recursos naturales, especialmente los no renovables, para ello se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las de zonas protección y conservación.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Futuras actividades y usos del Territorio. Comprende el direccionamiento en la planificación Territorial de las actividades agropecuarias y agroindustriales que se encontrarán demarcadas y a las cuales se les establecerá la reglamentación correspondiente para que generen bienestar a la comunidad rural en general sin crear conflictos de usos.

CAPÍTULO II

ARTICULO 112. Zonificación del Suelo Rural. Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario, turístico, y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano ni en las zonas de expansión urbana. La planificación del uso racional de los suelos en la zona rural, se sustenta en una selección de las mejores formas de utilización de la tierra, de distribución y localización de las actividades, se adopta la reglamentación de usos del suelo acorde a las características de cada una de ellas.

ZONAS:

Forestales.
Manglares.
Inundables
Lagunas Costeras.
Asentamiento Indígena Etnia Zenú.
Agrícolas.
Ganaderas.

Zona de Asentamiento Indígena Etnia Zenú (Z.R.I). La zona de Asentamiento Indígena Etnia Zenú se localiza al Sureste del municipio, en un área de 503 Has 0.083 m², representan un 11.50% del área rural del municipio, resultado de la división territorial de la hacienda Torrente. La comunidad que explota tradicionalmente esta zona es perteneciente al resguardo Indígena de San Andrés de Sotavento, según Cédula Real Española de 1.773; escrituras públicas 27 y 30 de 1870, Notaría del Distrito de Chinú; resoluciones 51 y 43 de 1.990 y 1998, del INCORA.

Uso del Suelo.

Uso Principal:	Ganadería y Agricultura, con prácticas de manejo tradicional indígena.
Uso Complementario:	Protección y conservación. Etnoturismo. Vivienda.
Uso Restringido:	Comercial, Recreación.
Uso Prohibido:	Todos los demás.

Para efectos de deslinde y amojonamiento de dicha zona, se tendrá en cuenta lo contemplado en el Parágrafo Primero del Artículo 13 del presente Acuerdo.

ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA SOSTENIBLE. Esta categoría comprende aquellas zonas del municipio donde se presenta condiciones para el desarrollo de actividades productoras involucrando usos de la tierra que estén más acorde con las posibilidades de garantizar un desarrollo sostenible en función de criterios biofísicos, técnicos, sociales, culturales y económicos.

Zonas Agrícolas (Z.A). Comprende las zonas donde se presenta suelos aptos para desarrollar



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



actividades eminentemente agrícolas de formas tecnificada, semitecnificada y/o de subsistencia con cultivos transitorios o perennes en forma asociada con árboles y arbustos nativos. Complementariamente se pueden desarrollar actividades de protección e recursos naturales, habitación aislada y explotaciones de granja, relacionadas directamente con la actividad principal. Se hace necesario implementar la adecuación de las tierras donde se han de desarrollar las actividades agrícolas, complementadas con labores técnicas propias como la mecanización del suelo, la aplicación de fertilizantes orgánicos e inorgánicos, control integrado de plagas, racionalización en el uso de agroquímicos, diversificación y rotación de cultivos

Uso del Suelo.

Uso Principal: Agricultura intensiva.
Uso Complementario: Ganadería Intensiva, Agro pastoril Intercalado semi intensivo, Agroforestal, Agroturismo.
Uso Restringido: Recreación, Residencial, Comercial.
Uso Prohibido: Minería.

Zonas Ganaderas (Z.G). Son las zonas que por sus condiciones adecuadas de relieve y fertilidad permiten se desarrollen actividades de ganadería, en pastoreo intensivo, con intercalaciones de praderas en pastos mejorados en asocio con árboles nativos o exóticos. El principal renglón pecuario lo constituye el ganado vacuno, donde se da el tipo de explotación cría con ordeño o doble propósito seguida por la ceba integral. El segundo renglón en importancia lo constituye el ganado porcino cuyas explotaciones se da de manera tradicional. Esta actividad se puede complementar con actividades de conservación y protección de los recursos naturales, con la habitación aislada y directamente relacionada con la actividad principal.

Uso del Suelo.

Uso Principal: Ganadería Intensiva.
Uso Complementario: Agropastoril intercalado intensivo. Agroturismo.
Uso Restringido: Recreación, Residencial, Comercial
Uso Prohibido: Minería.

ARTICULO 113: Adóptese la siguiente Zonificación para el sector rural y asígnense sus usos teniendo en cuenta el carácter e importancia de la localización, de las vías, los usos y asentamientos existentes como también las distintas zonas con respecto a playas y recursos naturales.

TIPOS DE USOS:

Áreas Naturales Protegidas. Esta categoría comprende aquellas zonas del sector rural del municipio consagradas a la protección y el mantenimiento de la diversidad biológica, así como de los recursos naturales y los recursos culturales asociados. Comprende las zonas de Manglares, las Rondas de Arroyos, el Mar, los cuerpos de Aguas, especialmente la Represa de Villeros, Arroyos, áreas de Bosques y los Asentamientos Indígenas con presencia en el Municipio.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Zona de Asentamiento Indígena Etnia Zenú (Z.R.I). Comprende la zona del Resguardo de la Comunidad Indígena de San Andrés de Sotavento localizado en la parte Sur del municipio, denominado como Asentamiento Indígena Etnia Zenú El Torrente.

Áreas de Producción Económica. Son las áreas del municipio en donde por sus características tienen un alto potencial de desarrollo de actividades de tipo económico y social, comprende la mayor parte del territorio municipal

Zona de Manglares (Z.M.). Corresponden a los Manglares mayores y menores que bordean la Costa del Golfo de Morrosquillo, correspondientes a la jurisdicción del municipio, que por su importancia se considera como un tipo de ecosistema que demanda un tratamiento especial, sobresaliendo los manglares de la Ciénaga de La Caimanera.

Zonas Forestales Productoras Protectoras (Z.F.P.P). Corresponden a las plantaciones de árboles nativos, y al establecimiento artificial total o parcial de los ecosistemas degradados por causas naturales o antrópicas para recuperar la productividad y asegurar la diversidad biológica, pudiendo incluso ser comercializables y tenerse en cuenta como alternativas productivas para los residentes del área respectiva. Comprende las zonas de las Parcelas de Algarrobo y Bellavista.

La anterior clasificación no obstruye de ninguna forma la construcción de infraestructura básica como lo son las redes de servicios públicos, saneamiento básico, vivienda de interés social, desarrollo vial acorde con las necesidades de la zona ni ninguna otra clase de proyectos tendientes a elevar la productividad y aseguramiento de un buen nivel de vida para sus moradores.

Zonas de Protección Forestales (Z.P.F): Corresponden las áreas naturalmente protegidas con medidas tendientes a asegurar la preservación del medio ambiente y los recursos naturales no renovables, así como el embellecimiento del paisaje. Comprenden las rondas de Arroyos, Represas y Bosques.

Zonas de Lagunas Costera (Z.L.C). Corresponden a los cuerpos de aguas formados detrás de los cordones litorales y en comunicación con el Mar, de origen marino con influencia de las aguas continentales. Comprende la Ciénaga de la Caimanera.

Zonas Agrícolas (Z.A). Comprende las zonas donde se presenta suelos aptos para desarrollar actividades eminentemente agrícolas de forma tecnificada, semitecnificada y o de subsistencia con cultivos transitorios o perennes en forma asociada con árboles y arbustos nativos.

Zonas Ganaderas (Z.G). Son las zonas donde se desarrollarán actividades de ganadería de doble propósito, en pastoreo intensivo, con intercalaciones de praderas en pastos mejorados en asocio con árboles nativos o exóticos.

Las anteriores zonas están delimitadas en el [plano N° 6, Zonificación Rural](#), el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

CAPITULO III DE LOS USOS

ARTICULO 114: Adóptese los siguientes Usos en las Zonas. Para la planificación del uso racional de los suelos en las zonas enumeradas, se seleccionaron las mejores formas de utilización de la tierra, se adopta una reglamentación de usos del suelo acorde con las características de cada una de ellas, acorde con los usos definidos en el Artículo 2 del presente Acuerdo.

Para cada zona se consideran las siguientes categorías:

Áreas Naturales Protegidas

Zona de Manglares (Z.M).

Uso Principal: Bosques de vegetación natural.
Uso Complementario: Estudio e investigación sobre flora y fauna.
Uso Restringido: Ecoturismo. Aprovechamiento de la madera de mangle de conformidad con la normatividad vigente.
Uso Prohibido: Aterramiento de suelos y cuerpos de agua, construcciones, actividades de cacería (caza) y todas las demás actividades.

Zona Forestal Protector (Z.F.P)

Uso Principal: Conservación, recuperación y control de la Flora.
Uso Complementario: Ecoturismo, Protección, Conservación.
Uso Restringido: Turismo Convencional.
Uso Prohibido: Todos los demás.

Zonas de Lagunas Costeras (Z.L.C).

Uso Principal: Conservación de la biodiversidad.
Uso Prohibido: Todos los demás.

Zona de Asentamiento Indígena Etnia Zenú (Z.R.I).

Uso Principal: Ganadería y Agricultura con prácticas de manejo tradicional indígena
Uso Complementario: Protección y conservación, Etnoturismo, Vivienda.
Uso Restringido: Comercial, Recreación.
Uso Prohibido: Todos los demás.

Áreas de Producción económica

Zona Agrícola (Z.A).

Uso Principal: Agricultura Intensiva.
Uso Complementario: Ganadería Intensiva, Agro pastoril intercalado semi intensivo, agroforestal, agroturismo
Uso Restringido: Recreación, Residencial, Comercial.
Uso Prohibido: Minería.

Zona Ganadera (Z.G).

Uso Principal: Ganadería Intensiva.



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

Uso Complementario: Agropastoril Intercalado Intensivo, Agroturismo.
Uso Restringido: Recreación, Residencial, -Comercial.
Uso Prohibido: Minería.

Zona Forestal Productor Protector (Z.F.P.P).

Uso Principal: Forestal protector – productor, plantaciones de árboles nativos, introducidos y exóticos, para distintos usos, madera, leña y sub productos del bosque, protección de los suelos y otros recursos naturales renovables.

Uso Complementario: Asociado Extensivo Silvopastoril, Asociado Extensivo, Agroforestal.

Uso Restringido: Turismo convencional, Recreación, Residencial, Comercial.

Uso Prohibido: Todos los demás.

Zona de Amenazas Naturales. Se consideran zonas de amenazas naturales las que se indican en el Numeral 4 del Artículo 13 de este Acuerdo, y que se indican en el **Plano N° 11**.

CAPITULO IV ZONA SUBURBANA

ARTÍCULO 115. ZONA SUBURBANA

Establézcase como zona con características de Suelo Suburbano en el Municipio, el área de Punta Seca y el Centro Poblado del Corregimiento El Reparó ([Ver Mapa N° 4](#))

ARTICULO 116. USOS DEL SUELO ZONA SUBURBANA PUNTA SECA Y EL CENTRO POBLADO DEL CORREGIMIENTO EL REPARO. Es el área del corredor interregional Coveñas – Momil – Palmito, delimitadas por dicha vía, la línea de alta tensión de 110 KV, procedente desde Chinú y la vía que lleva desde Guayabal hasta Las Parcelas, en las cuales se concentra un núcleo poblado en Punta Seca y El Reparó y Parcelas en el resto de dicha área.

Se les asignará un uso residencial, complementado con comercio liviano en la zona densamente poblada de Punta Seca y Centro Poblado del Corregimiento El Reparó y residencial Campestre para el resto de la zona.

Uso Principal: Residencial Unifamiliar, Comercio al por menor. Residencial Campestre, Recreación.

Uso Complementario: Ecoturismo, Turismo convencional, Servicios.

Usos Prohibido: Todos los demás.

ARTÍCULO 117. NORMAS ZONA SUBURBANA PUNTA SECA Y EL REPARO. Hace parte de esta área los sectores poblados de Punta Seca y El Reparó, en vecindades a la vía Coveñas - Momil, comprendido desde el puente sobre el Arroyo Pirú hasta el Puente El Sol y a ambos márgenes de la mencionada vía. Para el sector de Parcelas, las normas serán de carácter de vivienda campestre y promoción de construcción de infraestructura recreativa y turística.

Las normas urbanísticas generales para la Zona Suburbana, se encuentran establecidas en el cuadro Normas Urbanísticas, siendo estas aplicadas en forma específica para el núcleo poblado de



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Punta Seca y el Centro Poblado del Reparó, así como para el área de las parcelas que se encuentran dentro de dicha área.

ARTICULO 118. DOCUMENTOS ANEXOS.

CARTOGRAFÍA OFICIAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE COVENAS. Adóptese los siguientes Planos Temáticos que ilustran el modelo de ocupación del territorio propuesto, discriminados por su contenido e identificados con la siguiente Nomenclatura y Nombre:

Nº Plano	Nombre Plano
01	Determinantes Generales
02	Determinantes Urbanos
03	Zonificación Ambiental
03 A	Suelo de Protección
04	Clasificación General del Territorio.
05	Perímetro Urbano y Zona de Expansión Urbana
06	Reglamentación de Usos del Suelo Zona Rural
07	Reglamentación de Usos del Suelo Zona Urbana
07 A	Sub zonas
07 B	Usos y actividades urbano
07 C	Clasificación de la Actividad Residencial
08	Plan Vial Rural
09	Plan Vial Urbano
09 A	Perfiles Viales
09 B	Plan Vial Segunda Ensenada y La Marta
10	División Política Propuesta
11	Mapa de Amenazas y Riesgos
12	Planes Parciales
13	Equipamientos Urbanos
13 A	Planos Servicio Acueducto
13 B	Planos Servicio Alcantarillado
13 C	Acueducto Segunda Ensenada y la Marta
13 D	Alcantarillado Segunda Ensenada y La Marta
14	Macroproyectos
15	Proyectos
16	Modelo de ocupación del suelo



República de Colombia
 Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
 NIT: 823004035-1



CUADRO NORMAS URBANÍSTICAS. Adóptese el siguientes Cuadro de Normas Urbanísticas, al cual se hace referencia en los artículos 61, 62, 63, 64,70, 71, 73 y 74 del presente documento.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES												
ZONA / ITEM	Densidad Pred / Has	Lote Mínimo (Área - Frente)	Retiro Frontal (Antejardín)	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Índice de Ocupación	Índice de Construcción	Altura Máxima	Voladizos Frontal	Voladizos Lateral	Cerramiento Frontal	Cerramiento Lateral
ZONA URBANA												
Desarrollo Turístico I	10 / Ha	700 m2 - 20 m	5,00 m	3,00 m	3,00 m	50%	400%	8 pisos	50% retiro	30% retiro	0,6 m transp.	No transparente
Desarrollo Turístico II	25 / Ha	300 m2 - 10 m	3,50 m	1,50 m	3,00 m	50%	400%	8 pisos	50% retiro	30% retiro	0,6 m transp.	No transparente
Institucional	25 / Ha	300 m2 - 10 m	3,50 m	1,50 m	3,00 m	50%	100%	2 pisos	50% retiro	30% retiro	0,6 m transp.	No transparente
Uso Mixto	20 / Ha	350 m2 - 10 m	3,50 m	1,50 m	3,00 m	50%	200%	Hasta 4 pisos	50% retiro	30% retiro	0,6 m transp.	No transparente
Residencial Tipo I	40 /Ha	150 m2 - 10 m	3,00 m	1,00 m	3,00 m	70%	130%	Hasta 2 pisos	50% retiro	30% retiro	0,6 m transp.	No transparente
Residencial Tipo II	30 /Ha	200 m2 - 10 m	4,00 m	1,00 m	3,00 m	70%	130%	2 pisos	50% retiro	30% retiro	0,6 m transp.	No transparente
Residencial Tipo III	20 /Ha	300 m2 - 15 m	5,00 m	1,00 m	3,00 m	50%	260%	Hasta 4 pisos	50% retiro	30% retiro	0,6 m transp.	No transparente
ZONA DE EXPANSIÓN URBANA												
Desarrollo Turístico III *	10 /Ha	700 m2 - 20 m	5,00 m	3,00 m	3,00 m	50%	400%	Hasta 8 pisos	50% retiro	30% retiro	0,6 m transp.	No transparente
Desarrollo Turístico III **	10 / Ha	700 m2 - 20 m	5,00 m	3,00 m	3,00 m	50%	100%	Hasta 2 pisos	50% retiro	30% retiro	0,6 m transp.	No transparente
Industrial II	10 /Ha	700 m2 - 20 m	5,00 m	3,00 m	3,00 m	50%	100%	2 pisos	50% retiro	30% retiro	0,6 m transp.	No transparente
Vivienda de Interés Social	Nacional	Nacional	Nacional	Nacional	Nacional	Nacional	Nacional	Nacional	Nacional	Nacional	0,6 m transp.	No transparente
Residencial Tipo II	40 /Ha	150 m2 - 10 m	3,00 m	1,00 m	3,00 m	70%	130%	Hasta 2 pisos	50% retiro	30% retiro	0,6 m transp.	No transparente
ZONA SUBURBANA												
Núcleo Punta Seca	15 / Ha	150 m2 - 10 m	1,00 m	1,00 m	3,00 m	70%	70%	1 piso	N.A	N.A	0,6 m transp.	No transparente
Zona de Parcelas	7 /Ha	1,000 m2	N.A	N.A	N.A	N.A	40%	1 piso	N.A	N.A	Transparente	Transparente

* Sector Segunda Ensenada y La Marta hasta el CAI de la Policía Nacional, se exceptúa de esta área la zona de Boca de la ciénaga, en una franja de 200 mts a lado y lado de su desembocadura, esto respetando la zona de ronda, lo que implica un total de 230 metros en total a lado y lado, donde la altura máxima será hasta 2 pisos.

** Sector La Marta



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TERRITORIO MUNICIPAL DE COVEÑAS. Adóptese el presente Cuadro de Distribución y Clasificación del Suelo en el Municipio de Coveñas, el cual ilustra el modelo de ocupación territorial proyectado a la vigencia del PBOT.

MUNICIPIO DE COVEÑAS - SUCRE				
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL				
CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE LOS SUELOS DEL MUNICIPIO DE COVEÑAS				
CLASIFICACIÓN DE SUELO	ZONIFICACIÓN	AREAS	% AREA LOCAL	% AREA MUNICIPAL
Urbano	Residencial	76,5073	12,4	1,37
	Residencial Turístico	48,4872	7,9	0,86
	Industrial	128,2462	20,9	2,29
	Institucional	197,4007	32,1	3,53
	Uso Mixto	19,7477	3,2	0,35
TOTAL URBANA				
559,7115				
S. PROTECCIÓN	Desarrollo Turístico I	39,8050	6,4	0,71
	Desarrollo Turístico II	22,0054	3,6	0,39
	Corredores Verdes	6,6413	1,1	0,12
	Protección Infraestructura	8,3007	1,4	0,15
TOTAL URB. MPAL				
614,7414				
SUMAS TOTALES			100,0	10,98
Expansión Urbana	Para equipamientos	19,6404	6,9	0,35
	Para VIS	2,4597	0,9	0,04
TOTAL EXP. URBANA	Para zona industrial	7,9395	2,8	0,14
	A Corto plazo (Isla de Gallinazo)	98,7541	34,9	1,76
	Corredor de Playa (Desarrollo Turístico III)	138,7525	49,1	2,48
S PROTECCIÓN :				
15,2459				
SUMAS TOTALES		282,7921	100,0	5,05
Suburbano	Punta Seca			2,60
		145,6483	100,0	2,60
TOTAL SUBURBANA				
145,6483				
Rural	Ganadera	1.345,7788	49,8	24,04
	Agrícola	262,5252	9,7	4,69
	Asentamiento Indígena Etnia Zenú	523,0083	19,3	9,34
	Forestal Productor Protector	576,7836	21,3	10,30
TOTAL RURAL				
2.708,0959				
PARCIAL ZONA RURAL			100,2	48,37
Protección	Forestal Protector	189,6990	10,3	3,39
	Lagunas Costeras	172,8000	9,4	3,09
	Manglares	1.484,8721	80,4	26,52
	GRAN TOTAL RURAL		4.555,4670	
1.847,3711				100,0
PARCIAL PROTECCIÓN				
GRAN TOTAL MUNICIPAL 5.598,6488			TOTAL SUELO PROTEC:	1.938,5176



República de Colombia

Departamento de Sucre

Municipio de Coveñas

CONCEJO MUNICIPAL

NIT: 823004035-1



Libertad y Orden

QUINTA PARTE
TITULO I
CAPITULO I
PROGRAMA DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 119. DEFINICIÓN: El Programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el Plan de Ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

El Programa de ejecución se integrará al Plan de Inversiones, y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales.

Dentro del Programa de ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el Plan de Ordenamiento.

ARTÍCULO 120. PROGRAMACIÓN DE ACTIVIDADES. El programa o Plan de ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal se establece con base en el plan plurianual de inversiones del Plan de Desarrollo Municipal correspondientes a los tres periodos de gobierno de la vigencia del Plan de Desarrollo Municipal. Esto implica que las proyecciones para su diseño se contaron con dichos planes de inversión, y la promoción de problemas y necesidades de los planes de desarrollo.

Por tal razón en cuanto al programa de ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal propone a nivel macro la necesidad de dotación de infraestructura para el desarrollo.

En el presente Acuerdo, se establece detalladamente los aspectos de localización espacial, costos y tiempos para la realización de los proyectos y programas de los planes específicos que conforman el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal.

Para ello se presenta la programación de actividades a desarrollar en los siguientes cuadros que se desarrollan a continuación:



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
 NIT: 823004035-1



MUNICIPIO DE COVEÑAS – PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROGRAMA DE EJECUCION – PROGRAMACION DE ACTIVIDADES

SISTEMA DE COMUNICACIÓN VIAL LOCAL REGIONAL									
COMPONENTES	PROPUESTA								
EJES VIALES	Clasificación	Diseño (1)	Etapa	Construcción (2)	Etapa	Adecuación (3)	Etapa	Mantenimiento (4)	Etapa
Vía Lórica – Tolú (sector Coveñas)	V1					X	M y L	X	L
Coveñas – El Reparó	V1 B					X	C y M	X	M y L
Coveñas – Las Parcelas	V2 B					X	C y M	X	L
Coveñas - Torrente	V2 B					X	C y M	X	L
El Reparó - Torrente	V2 B					X	C y M	X	L
La Gulf (sector Coveñas)	V2 B					X	C y M	X	L
El Reparó - Bellavista	V2 B			X	M			X	L
Coveñas - Bellavista	V2 B					X	C y M	X	L
San José – Entrada a las parcelas	V2 B							X	C y M
Torrente – Límites con Córdoba	V2 B							X	C y M
El Mamey - Torrente	V2 B			X	M			X	L
Torrente – vía la Gula (anillo ext)	V2 B			X	L			X	L
La Boquita – Punta de Piedra	V 1 P	X	C	X	M y L			X	L
Segunda Ensenada – La Marta	V1 P	X	C	X	M y L			X	L
Accesos a la playa	V2 P	X	C		M y L			X	L

Etapas según Ley 388 de 1.997.	C. Corto Plazo (2 años 2.006-2.007); M: Mediano Plazo (6 años 2.008-2.011); L: Largo Plazo (2.011-2.014)	Adecuación: Replanteo y Ampliación
--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

V.1: Corresponde a la vía que conecta al Municipio con la sub-región del Golfo de Morrosquillo y a su vez la región con el resto del País.

V1 B: Son las vías con características similares a la anterior que en su trayectoria atraviesan áreas Urbanas y conforman la red vial principal asegurando la continuidad de la trama urbana.

V2 B: Corresponde esta denominación a las vías internas de los corregimientos y aquellas que conectan a estos con las veredas de su área corregimental.

V1 P: Vía peatonal paralela al mar.

V2 P: Vías de acceso a la playa de carácter peatonal



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



**MUNICIPIO DE COVEÑAS – PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROGRAMA DE EJECUCIÓN – PROGRAMACION DE ACTIVIDADES**

SISTEMA DE COMUNICACIÓN VIAL INTRAURBANO									
COMPONENTES VIAS URBANAS	PROPUESTA								
	Clasificación	Diseño (1)	Etapas	Construcción (2)	Etapas	Adecuación (3)	Etapas	Mantenimiento (4)	Etapas
Vía principal de Guayabal (Diseño de vía doble calzada, con separador central arborizado, incluye prolongación para mercado turístico y glorieta en la intersección con la vía nacional))	V3	X	C	X	M y L			X	L
Calle Los Tramposos (prolongación hasta el caserío Punta Seca).	V2	X	C	X	M			X	L
Antigua vía a Tolú (primera ensenada)	V3							X	C, M y L
Antigua vía a Tolú (segunda ensenada) (Incluye plan de peatonalización de la vía)	VP 1							X	C, M y L
Recuperación tramo 2ª ensenada – Boca Giénaga	VP 1			X	M y L			X	L
Apertura Vías peatonales a la Playa (Sectores 1ª ensenada, 2ª ensenada y la Caimanera)	VP 2	X	C	X	M y L				
Apertura de vías de comunicación de la carretera a la playa (*) (Incluye construcción de senderos por el Ecoparque Isla de Gallinazo)	VP 4	X	C	X	M y L				
Vía circunvalar urbanización Alicante. Vía doble calzada, separador central arborizado, incluye glorieta en el punto de intersección con la carretera nacional.	V2	X	C	X	M y L				
Construcción vías peatonales (zona de seguridad oleoductos en la malla urbana) (**)	VP	X	C	X	M y L				
Construcción vías en zona de expansión urbana (***)	V4	X	C, M y L	X	C, M y L			X	C, M y L
Regularización de malla vial en el Sector la Coquerita, La Boquita, Sector Iglesia	V4	X	C, M y L	X	C, M y L			X	M y L
Construcción de vías y parque de la Iglesia en el Sector La Villa Naval, incluye recuperación de terrenos ante la BRIEIM.	V4	X	C	X	C			X	M y L
Construcción de la Avenida Santa Bárbara de Coveñas.	V2	X	C	X	C			X	M y L
Regularización Malla vial Isla de Gallinazo. Incluye construcción de nuevas vías y ampliación de las existentes, con glorietas en las intersecciones con la vía nacional	V4	X	C, M y L	X	C, M y L			X	M y L

Etapas según Ley 388 de 1.997.	C. Corto Plazo (2 años 2.006-2.007); M: Mediano Plazo (6 años 2.008-2.011); L: Largo Plazo (2.011-2.014)	Adecuación: Replanteo y Ampliación
--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

V2: Vía vehicular arteria urbana.

V3: Vía vehicular local urbana.

V.P 2: Vía peatonal de acceso a la playa.

VP 4: Vía peatonal entre el manglar. (*) Sujeto a estudio para Plan de Manejo Ambiental por parte de Carsucre.

V.P: Vía peatonal, depende del ancho de la zona de seguridad. (**) En concertación con las Empresas Petroleras.

(***) De conformidad a la programación de desarrollo de suelo de expansión urbana, en cuanto al plazo individual de cada una de ellas.



República de Colombia
 Departamento de Sucre
 Municipio de Coveñas
 CONCEJO MUNICIPAL
 NIT: 823004035-1



**MUNICIPIO DE COVEÑAS – PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 PROGRAMA DE EJECUCION – PROGRAMACION DE ACTIVIDADES**

SISTEMA MUNICIPAL DE PRESTACION DE SERVICIOS SOCIALES								
COMPONENTES	PROPUESTA							
	Diseño (1)	Etapa	Construcción (2)	Etapa	Adecuación (3)	Etapa	Mantenimiento (4)	Etapa
SALUD PUBLICA								
CAMU					X	C	X	M y L
EDUCACION								
Colegios y Escuelas Rurales	X	C	X	C y M			X	L
Colegios y Escuelas Urbanas	X	C	X	C y M				XL
Bibliotecas Públicas	X	C	X	C			X	L
CULTURA								
Casa de la Cultura	X	C	X	C y M				
Puntos de atención Turística	X	C	X	C y M				
RECREACION								
Parque Ciénaga La Caimanera (*)	X	C			X	M		
Zona etnoagroturística de Torrente	X	C	X	C y M			X	L
Parque Lineal Arroyo Amansaguapos	X	C	X	M y L			X	L
Parque Lineal Avenida Santa Bárbara de Coveñas y Arroyo Villeros	X	C	X	M y L			X	L
Parque Central Municipal	X	C	X	M y L			X	L
Parque Santa Bárbara	X	C	X	M			X	L
Parques sectores de la Segunda Ensenada y la Marta.	X	C	X	M y L				
DEPORTE								
Escenarios Deportivos urbanos existentes y a construir	X	C	X	C y M			X	L
Construcción senderos peatonales	X	C	X	M			X	L
Construcción ciclorutas	X	C	X	M			X	L
Parques y Escenarios deportivos Correg. y Veredas	X	C	X	C y M			X	L

Etapas según Ley 388 de 1.997. | C. Corto Plazo (2 años 2.006-2.007); M: Mediano Plazo (6 años 2.008-2.011); L: Largo Plazo (2.011-2.014) | Adecuación: Preparación y Estudios

(*) De conformidad con las normas ambientales establecidas para dicha zona



República de Colombia
 Departamento de Sucre
 Municipio de Coveñas
 CONCEJO MUNICIPAL
 NIT: 823004035-1



**MUNICIPIO DE COVENAS – PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 PROGRAMA DE EJECUCION – PROGRAMACION DE ACTIVIDADES**

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS								
COMPONENTES	PROPUESTA							
	Diseño (1)	Etapa	Construcción (2)	Etapa	Adecuación (3)	Etapa	Mantenimiento (4)	Etapa
Sede Alcaldía Municipal	X	C	X	C y M			X	L
Centro de Servicios Torrente	X	C	X	M y L			X	L
Matadero Municipal	X	C	X	C y M			X	L
Mercaplaza	X	C	X	C y M			X	L
Mercado Turístico	X	C	X	C y M				
Comedores Turísticos	X	C	X	C y M				
Cementerio Municipal			X	C			X	M y L
Cuerpo de Bomberos Voluntarios	X	C					X	L
Muelle Turístico	X	C	X	M			X	L
Terminal de Transporte	X	C	X	M			X	L
Relleno Sanitario (*)	X	C	X	M				
Centro de Servicios y Aprovechamiento de la actividad Forestal	X	C	X	M			X	L

Etapas según Ley 388 de 1.997.	C. Corto Plazo (2 años 2.006-2.007); M: Mediano Plazo (6 años 2.008-2.011); L: Largo Plazo (2.011-2.014)	Adecuación: Ampliación	Remodelación y/o
--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------	------------------

(*) Proyecto de carácter regional.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
 NIT: 823004035-1



MUNICIPIO DE COVEÑAS – PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROGRAMA DE EJECUCIÓN – PROGRAMACION DE ACTIVIDADES

SISTEMA MUNICIPAL DE PRESTACION DE SERVICIOS DOMICILIARIOS								
COMPONENTES	PROPUESTA							
	Diseño (1)	Etapa	Ampliación (2)	Etapa	Adecuación (3)	Etapa	Mantenimiento (4)	Etapa
AGUA POTABLE								
Fuente de Abastecimiento	X	C	X	C y M			X	C, M y L
Red de Conducción	X	C	X	C y M			X	C, M y L
Tanques de Almacenamiento	X	C	X	C y M			X	C, M y L
Planta de Tratamiento	X	C	X	C y M			X	C, M y L
Red Principal de Distribución	X	C	X	C y M			X	C, M y L
Red Secundaria de Distribución	X	C	X	C y M			X	C, M y L
Acueductos rurales	X	C	X	C y M			X	C, M y L
Administración y Control	X	C					X	C
ALCANTARILLADO								
			Construcción					
Colector Principal Sanitario	X	C	X	C, M y L			X	L
Redes Secundarias	X	C	X	C, M y L			X	L
Sistema Final de Tratamiento	X	C	X	C, M y L			X	L
Letrinización zona rural	X	C	X	C, M y L			X	L
Administración y Control	X	C					X	C
ASEO								
			Construcción					
Sistema de Recolección	X	C						
Construcción sistema de disposición	X	C	X	M				
Empresa de Reciclaje	X	C					X	L
Administración y Control	X	C					X	L
ENERGIA ELECTRICA (*)								
			Ampliación					
Redes Principales	X	C, M y L	X	C, M y L			X	C, M y L
Redes Secundarias	X	C, M y L	X	C, M y L			X	C, M y L
Alumbrado Público	X	C, M y L	X	C, M y L			X	C, M y L
GAS NATURAL (*)								
Establecimiento del servicio								

Etapas según Ley 388 de 1.997.	C. Corto Plazo (2 años 2.006-2.007); M: Mediano Plazo (6 años 2.008-2.011); L: Largo Plazo (2.011-2.014)	Adecuación: Ampliación	Replanteo	y
--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------	-----------	---

(*) En convenio con las empresas prestadoras de estos servicios.



República de Colombia
 Departamento de Sucre
 Municipio de Coveñas
 CONCEJO MUNICIPAL
 NIT: 823004035-1



**MUNICIPIO DE COVEÑAS – PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 PROGRAMA DE EJECUCIÓN – PROGRAMACION DE ACTIVIDADES**

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL								
COMPONENTES	PROPUESTA							
	Diseño (1)	Etapa	Construcción (2)	Etapa	Adecuación (3)	Etapa	Mantenimiento (4)	Etapa
FORMULACION Y EJECUCION DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL								
ZONA URBANA								
Programa de construcción de nuevas soluciones de vivienda	X	C y M	X	M y L			X	L
Programa de Mejoramiento de viviendas	X	C y M	X	M y L			X	L
Programa de reubicación de viviendas de zonas de riesgo y manglares.	X	C	X	M y L			X	L
ZONA RURAL								
Programa de Mejoramiento y construcción de viviendas	X	C y M	X	M y L				
Programa de reubicación de viviendas de zonas de riesgo	X	C	X	M y L			X	L

Etapas según Ley 388 de 1.997.	C. Corto Plazo (2 años 2.006-2.007); M: Mediano Plazo (6 años 2.008-2.011); L: Largo Plazo (2.011-2.014)	Adecuación: Replanteo y Ampliación
--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------



República de Colombia
 Departamento de Sucre
 Municipio de Coveñas
 CONCEJO MUNICIPAL
 NIT: 823004035-1



**MUNICIPIO DE COVENAS – PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 PROGRAMA DE EJECUCIÓN – PROGRAMACION DE ACTIVIDADES**

SISTEMA MUNICIPAL DE USOS DEL SUELO Y ESPACIO PÚBLICO								
COMPONENTES	PROPUESTA							
	Diseño (1)	Etapas	Construcción (2)	Etapas	Adecuación (3)	Etapas	Implementación (4)	Etapas
Reglamentación usos del suelo urbano y rural	X	C					X	C, M y L
Recuperación de Espacio Público en zonas de playa, incluye corrientes de agua que desembocan en el mar.	X	C	X	M			X	M
Gestión de uso del suelo para la consecución de áreas necesarias para la construcción de espacio público	X	C	X	M				
Reglamentación de espacio publico zonas urbana y rural	X	C					X	C, M y L
Protección y control de Bienes de Uso Público (*)							X	C, M y L

Etapas según Ley 388 de 1.997. C. Corto Plazo (2 años 2.006-2.007); M: Mediano Plazo (6 años 2.008-2.011); L: Largo Plazo (2.011-2.014)

(*) En coordinación con la DIMAR, según procedimiento señalado en la Ley 810 de 2.003



República de Colombia
 Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
 NIT: 823004035-1



**MUNICIPIO DE COVEÑAS – PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 PROGRAMA DE EJECUCIÓN – PROGRAMACION DE ACTIVIDADES**

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES Y ZONAS DE RIESGO POR AMENAZAS NATURALES								
COMPONENTES	PROPUESTA							
	Diseño (1)	Etapa	Construcción (2)	Etapa	Adecuación (3)	Etapa	Mantenimiento (4)	Etapa
PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN								
Recuperación de playas mediante obras de infraestructura	X	C	X	C y M			X	L
Plan Municipal de atención de desastres y contingencias	X	C			X	C y M		
Arborización y reforestación en zonas de protección forestal y otras áreas tales como cuerpos y fuentes de agua	X	C	X	C y M			X	L
Canal del tramo de manglares entre Isla de Gallinazo y Primera Ensenada, hasta la Caimanera	X	C	X	M y L				
Adecuación del Ecoparque Isla de Gallinazo, incluye construcción de senderos peatonales, infraestructura turística.	X	C	X	C, M y L			X	L
Adecuación Ciénaga La Caimanera, Torrente Indígena y Represa de Villeros en sitios etnoagroturísticos	X	C	X	C y M				
PRODUCTIVIDAD								
Planes de transferencia de tecnología en materia agropecuaria, industrial, turístico y microempresarial (*)	X	C	X	C y M				
Proyectos agropecuarios de mejoramiento productivo y temas afines (**)	X	C	X	C y M				

Etapas según Ley 388 de 1.997.	C. Corto Plazo (2 años 2.006-2.007); M: Mediano Plazo (6 años 2.008-2.011); L: Largo Plazo (2.011-2.014)	Adecuación: Adopción y reglamentación
--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------

(*) En asocio con las entidades especializadas en estas materias.

(**) En coordinación con las Empresas e Instituciones de este tipo que están presentes en Coveñas.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



CAPITULO II
ENTIDADES RESPONSABLES

ARTÍCULO 121. Acorde con la programación señalada, las entidades responsables de las acciones que buscan propender por el desarrollo territorial son las siguientes:

Entidades del Orden Municipal:

Municipio de COVEÑAS, como inversionista y en cabeza del Alcalde, máxima entidad responsable del desarrollo territorial.

La Secretaría de Planeación Municipal, como entidad rectora y ejecutora de las normas que se aprueben para la ejecución de las acciones contenidas en el PBOT.

IMDER COVEÑAS.

CAMU E.S.E y Secretaría de Salud Municipal.

Secretaría de Educación Municipal.

DATA Coveñas.

Empresas Públicas Municipales.

Entidades del Orden Departamental y Nacional.

INVIAS.

Ministerio de Protección Social.

Ministerio del Interior y de Justicia.

Ministerio del Medio Ambiente.

Ministerio de Defensa Nacional.
Departamento Nacional de Planeación (DNP)

Dirección General Marítima (DIMAR).

Infantería de Marina.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



Fondo Nacional de Regalías.

INCODER

ECOPETROL.

Findeter.

ICA y Corpoica.

Corporación Autónoma Regional de Sucre (CARSUCRE).

Gobernación de Sucre.

URPA

Planeación Departamental.

ARTÍCULO 122. Participación de las comunidades y actores involucrados.

La comunidad en general, los gremios, Empresas Privadas y organizaciones, quienes deben participar en forma activa para la consecución de las metas trazadas, como veedoras, estando inmersas en el proceso en todas sus etapas.

ARTÍCULO 123. Recursos para la ejecución de las acciones del PBOT Los recursos necesarios para las acciones del PBOT, en su gran mayoría se encuentran contenidos en el Plan de Inversiones, por lo que son pocos los recursos adicionales que deban gestionarse para emprender los programas y proyectos a ejecutar del PBOT

El Programa de Ejecución contiene una inversión en el periodo 2.006-2.007, calculado acorde a las directrices de la Ley 388 de 1.997 y el Decreto Reglamentario 879 de 1.998, que se aspiran a conseguir mediante los ingresos propios, Sistema General de Participaciones, Regalías, Sobretasa a la Gasolina, Participación en la Plusvalía o Contribución de Valorización y a través de Cofinanciación con entidades nacionales autorizadas para tal finalidad.

ARTÍCULO 124. Detalle de Inversiones. Las inversiones a realizar serán desglosadas por sistemas y programas, indicando la asignación de recursos para cada actividad, acorde con la programación de las actividades, en programas y proyectos generales, los cuales tienen como finalidad asegurar la consecución de la imagen objetivo del territorio.



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



CAPITULO III
DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 125. Facúltese al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y para las contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente **Plan de Ordenamiento Territorial Municipal de Coveñas**, solicitará las facultades respectivas.

ARTÍCULO 126. Las obras, proyectos o actividades que vayan a desarrollarse, de acuerdo a la Ley 99 de 1993 y al Decreto 1220 de 2.005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y demás normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen, adicione o sustituyan; deberán tramitar la respectiva licencia ambiental, permisos, autorizaciones, concesiones y demás instrumentos antes de su respectivo inicio.

ARTICULO 127 Envíese copia del presente Acuerdo al Departamento Administrativo Nacional de Planeación, Departamento Administrativo de Planeación de Sucre, Corporación Autónoma Regional de Sucre (CARSUCRE), Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Secretaría de Planeación Municipal, Personería Municipal, Alcalde Municipal de Coveñas y Ministerio de Desarrollo Económico.

ARTICULO 128. Para efectos de su revisión jurídica, envíese copia del presente Acuerdo al Señor Gobernador del Departamento de Sucre.

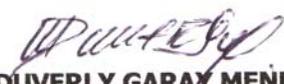
ARTICULO 129. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de Coveñas (Sucre), a los veintiocho (28) días del Mes de Febrero de 2.006


ABEL TOSCANO BENITEZ

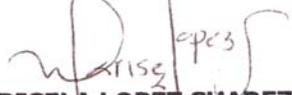
Presidente del Honorable Concejo Municipal


DUVERLY GARAY MÉNDOZA

Primer Vicepresidente del Honorable Concejo Municipal


SERGIO TAPIAS SIERRA

Segundo Vicepresidente del Honorable Concejo Municipal


MARISELA LOPEZ SUAREZ

Secretario del Honorable Concejo Municipal



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Coveñas
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 823004035-1



LA SUSCRITA SECRETARIA GENERAL CON FUNCIONES DE PAGADORA
DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS.

HACE CONSTAR

Que el presente Acuerdo sufrió sus dos debates Reglamentarios en sus dos sesiones ordinarias diferentes realizadas durante los días 21 y 28 del mes de Febrero del 2006.

Para constancia se expide y firma el presente en Coveñas, a los 06 días del mes de Marzo del 2006.

MARISELA LOPEZ SUAREZ.
Secretaria General

Dirección: Urbanización Alicante - Diagonal a Telecom
Teléfono : (5) 2880207