

# Primer Informe de Planes Parciales

25 de junio de 2024

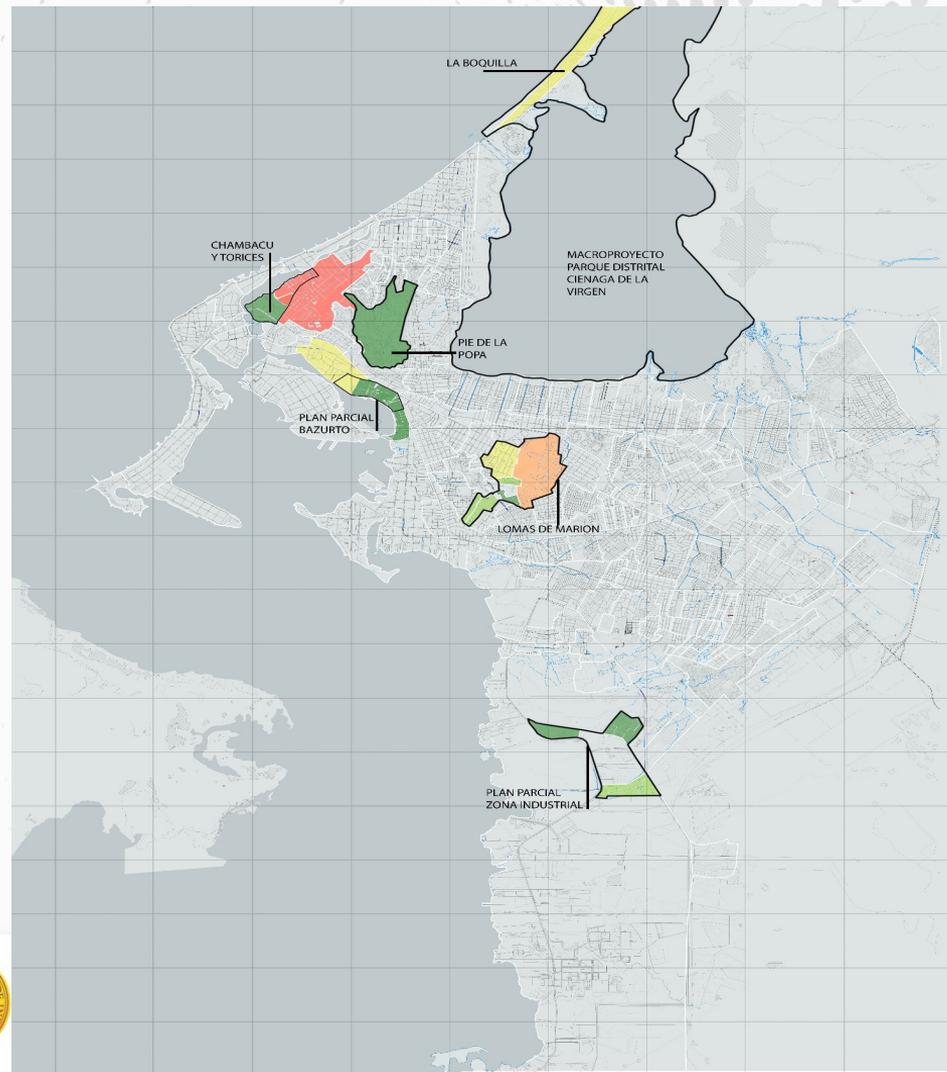
Equipo de Planes Parciales de la Secretaría de Planeación Distrital



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

# Ubicación

1. Planes Parciales en el marco del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen:
  - a. Planes Parciales de Renovación: Polígono R4 - Líbano, Foco Rojo y Rafael Núñez; R7 - Fredonia y Nuevo Paraíso; y R8 - El Pozón.
  - b. Plan Parcial de Mejoramiento Integral de la Boquilla.
2. Plan Parcial de Renovación Urbana del Sector de Bazurto.
3. Plan Parcial de Chambacú y Torices sector La Unión
4. Plan Parcial de Reordenamiento Las Lomas de Marión y Zaragocilla.
5. Plan Parcial del Cerro de la Popa en el marco del Macroproyecto Urbano para la Recuperación Integral del Cerro de la Popa.
6. Plan Parcial de Reordenamiento de los Asentamientos de la Zona Industrial de Mamonal: Policarpa, Arroz Barato y Puerta de Hierro.



# Fuentes

<https://seguimientopot.cartagena.gov.co/arnchivo>

The screenshot shows the top part of the GOV.CO website. It features a blue header with the GOV.CO logo and language options (EN, ES). Below this is the logo and name of the 'Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias'. A search bar with the placeholder text 'Buscar por compone...' is present. A navigation menu includes 'Inicio', 'Archivo' (highlighted in green), 'Seguimiento', 'Geodata', and 'Sede electrónica'. Below the menu, a breadcrumb trail shows 'Inicio > Archivo'. The main content area features a large image of a building facade with the text 'ARCHIVO TÉCNICO E HISTÓRICO' overlaid. A play button icon and the word 'Pausar' are visible in the bottom left corner of the image area.

The screenshot displays the 'Seleccione el tema de interés a consultar' page, which is for 'Documentos del archivo Histórico 2001'. A large grey arrow points downwards from the title. The page lists several categories of documents, each with an upward-pointing arrow icon:

- DOCUMENTOS DEL POT VIGENTES
- ACTO ADMINISTRATIVOS DE REGULACIÓN DEL POT

Below these categories is a list of document types:

1. [ACUERDOS](#)
2. [DECRETOS](#)
3. [RESOLUCIONES Y LICENCIAS](#)
4. [PLANES PARCIALES](#)
5. [CONVENIOS](#)
6. [CIRCULARES](#)
7. [PLAN DE MOVILIDAD](#)
8. [CERTIFICADOS DE USOS DE SUELO](#)

In the bottom right corner, there are two circular icons: one with an upward arrow and another with a person icon. A 'Configuración de privacidad' link is also visible at the bottom right.



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

# Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen

Límite Macroproyecto

Límite Parque Distrital

Planes Parciales de  
Mejoramiento Integral

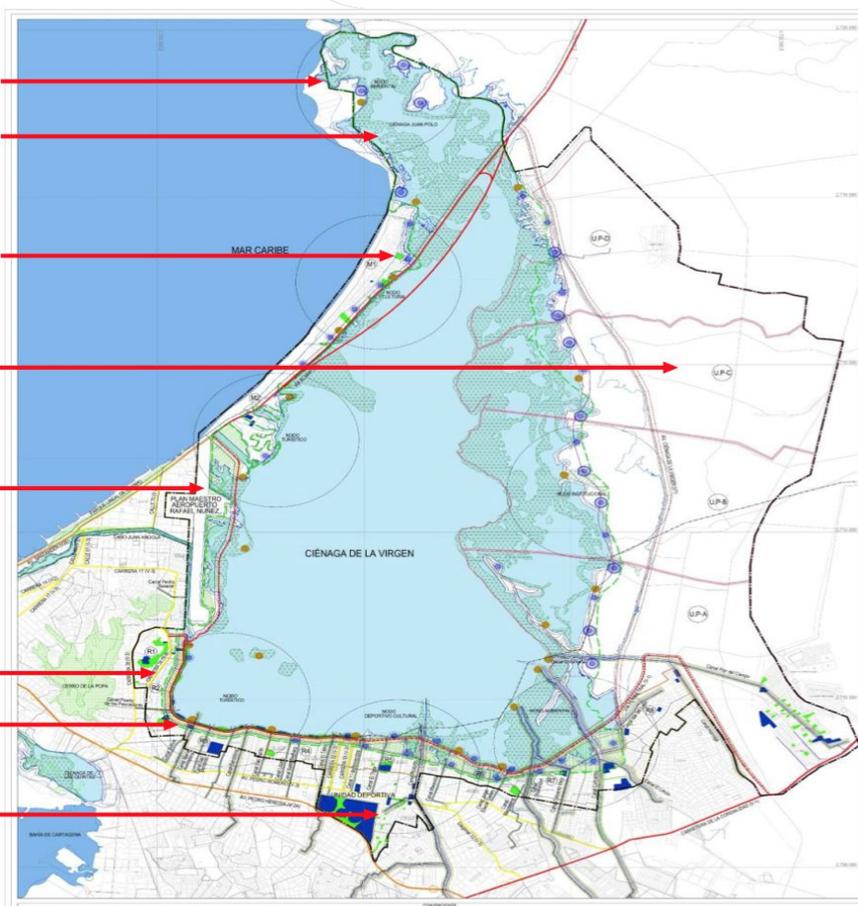
Planes Parciales de  
Desarrollo

Plan Maestro  
Aeropuerto Int.  
Rafael Núñez

Planes Parciales de  
Renovación

Vía Perimetral

Planes Parciales de  
Consolidación



# Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen

- Instrumento complementario al POT, contemplado en el artículo 96 del Decreto No. 0977 de 2001.
- El Macroproyecto fue adoptado mediante el Decreto No. 063 de 2006 modificado por los Decretos Nos. 1634 de 2022 y 0669 de 2023.
  - Planificar los procesos de transformación y recuperación de la Ciénaga de la Virgen y de las áreas urbanas y de expansión urbanas aledañas.
  - Contener la reducción y deterioro del cuerpo de agua y prevenir los riesgos por inundación de la población asentada en su borde.
- Finalidad: conformar uno de los paisajes estratégicos de la ciudad, comprende una superficie de 3.300 Ha, las cuales se extienden desde el gran sistema de la Ciénaga de la Virgen, hasta sus orillas cubiertas con mangles y el límite máximo de inundación, exterior a sus bordes.
- Comité de Implementación para su activación - reunión 18 de julio de 2023.



# **Planes Parciales de Renovación Polígono R4 - Líbano, Foco Rojo y Rafael Núñez / R7 - Fredonia y Nuevo Paraíso / R8 - El Pozón.**

Formulación y adopción contemplada en Plan de Desarrollo 2024-2027 “Cartagena Ciudad de Derechos” como parte del Programa: Plan de Restauración Integral de la Ciénaga de la Virgen.



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

## Polígono R4 - Líbano, Foco Rojo y Rafael Núñez

### Generalidades

- Formulado en su totalidad en el 2009 por la Fundación para la Reconstrucción de la Ciudadana Informal (ReCI). No adoptado por inconsistencias en el modelo de gestión y financiación.
- Presentado por el presidente de la Junta de Acción Comunal -JAC, de la Localidad de la Virgen y Turística como promotor del proyecto.
- Existe un Concepto de Viabilidad emitido por la SPD mediante la Resolución No. 6048 de 2010 y propuesta de decreto de adopción elaborada por la Fundación ReCi.
- En el 2013, hubo Propuesta de Intervención Urbanística para la Unidad de Gestión Especial 6.
- La SPD ha formulado documentos previos para el inicio de la estructuración de proyectos de consultoría por concurso de méritos para realizar estudios detallados de riesgos por inundación y remoción en masa.



# Polígono R4 - Líbano, Foco Rojo y Rafael Núñez

## Objetivos

- Desarrollar técnicamente el proceso de renovación urbana en el entorno de la Ciénaga de la Virgen para que sirva como modelo de intervención en toda el área del Macroproyecto, especialmente en el área sometida a amenaza por inundación.
- Facilitar la permanencia de la población que habita el polígono, procurando mejores condiciones de vida.
- Planificar la inserción coherente con el medio ambiente con el desarrollo urbanístico de vivienda.
- Generar soluciones habitacionales de calidad y contribuir a la generación de empleos.



## Polígono R4 - Líbano, Foco Rojo y Rafael Núñez Particularidades Jurídicas - Decreto 1077 de 2015

- Concepto de determinantes ambientales y urbanísticas ratificadas mediante la Resolución No. 6048 de 2010.
- Las determinantes ambientales son muy generales (EPA) si se contrastan con los "Lineamientos para la definición, concertación y seguimiento de las determinantes ambientales aplicables a los Planes Parciales" de 2022 → pronunciamiento de la autoridad ambiental mediante un informe o concepto técnico al que se anexe los documentos de soporte de las determinantes ambientales por ejemplo, planes de manejo de áreas protegidas colindantes, POMCAS, mapas de ruido.
- Hubo coordinación interinstitucional - EPA, Aguas de Cartagena y Electricaribe.
- Información y conceptos servicios públicos domiciliarios - Surtigas, Electricaribe y Aguas de Cartagena.
- Citación a vecinos - a través del periódico La Verdad, se convocó para el 22 de octubre de 2010 en el salón Vicente Martínez Martelo de la Alcaldía, a propietarios, vecinos colindantes y terceros no determinados para que conocieran la propuesta de PP y expresaran sus recomendaciones y observaciones.
- Acto administrativo de concepto de viabilidad - Resolución No.6048 de 2010



# Polígono R4 - Líbano, Foco Rojo y Rafael Núñez

## Particularidades Técnicas



OCUPACIÓN ACTUAL DEL POLIGONO



RESTRICCIONES AMBIENTALES



El polígono R4 se encuentra localizado al sur de la Ciénaga de la Virgen, sector que el POT denomina como de alto que corresponde al 74% del polígono (27,3 ha), y riesgo moderado que incluye el resto del polígono.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

POLIGONO R4

REGLAMENTO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

ARTICULO 155

REGLAMENTO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

DIAGNÓSTICO POLIGONO R4  
Plano 155

LOCALIZACIÓN



N



LEYENDA

- Linea Poligono R4
- Restricciones Ambientales
- Fronda de amojambamiento de vía
- Retiro de canales
- Área disponible para construcción de vivienda apartir de 10m
- Área con amenaza de la zona I.D. - No ocuparse here



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

Esta área está conformada por 1284 viviendas potenciales (703 viviendas multifamiliares y 581 viviendas unifamiliares) y 308 de mejoramiento integral).

#### ÁREAS GENERALES DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

Denominación	Áreas en m <sup>2</sup>
Área mejoramiento integral	91462
Suelo a desarrollar	218.592
Franja de regulación hídrica	19.046
Franja de retiro de la vía	48.900
<b>Total área de planificación</b>	<b>378000</b>

#### SISTEMA NATURAL

Área de retiro desde la vía.  
Implementación de vegetación típica.  
Canales.

#### SISTEMA VIAL

Completar la trama urbana con la apertura de vías.  
Conectar el borde de la ciénaga con el corredor de Transcribe de la AV Pedro de Heredia

## AREA DE PLANIFICACION



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de indias



- La valoración de las áreas naturales.
- La continuidad de la trama urbana con la prolongación de vías existentes y la apertura de nuevas.
- La definición de tres franjas de intervención delimitadas por las vías propuestas.
- La consolidación de una centralidad de escala zonal.

<p>ReCI Municipalidad de Cartagena de Indias</p>	<h2>PROPUESTA URBANÍSTICA PLAN PARCIAL POLIGONO R4</h2>		<p>ESC: 1:2000</p>	<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> Vías principales</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Vías secundarias</li> <li><span style="color: green;">■</span> Vías terciarias</li> <li><span style="color: red;">■</span> Vías de acceso</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> Vías de servicio</li> </ul>
--	---	--	------------------------	---



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

## Polígono R4 - Líbano, Foco Rojo y Rafael Núñez

### Conclusión

- Agotó todas las etapas estipuladas legalmente, salvo la adopción mediante Decreto.
- Formulación y estudios de hace más de 10 años → las condiciones y contexto han cambiado.
- Actualización de la formulación del plan parcial.
- Es necesario adelantar nuevamente las etapas incluidas dentro de la formulación, concertación y adopción según el Decreto 1077 de 2015.



## Polígono R7 - Fredonia y Nuevo Paraíso - Generalidades

- El Decreto 0977 de 2001 en su artículo 188 y Plano de Tratamientos PFU 2/6 definió como tratamiento urbanístico el de Renovación Urbana para los barrios Fredonia y Nuevo Paraíso.
- Artículo 190 definió para las áreas de suelo urbano con Tratamiento de Renovación Urbana la posibilidad de ser desarrollado mediante los instrumentos de planes parciales.
- PP de Renovación Urbana: frenar los potenciales procesos de ocupación de la Ciénaga en las áreas de borde de los sectores involucrados en la segunda etapa de la Vía Perimetral, así como la degradación de los cuerpos de manglar localizados en dicha franja.
  - Fredonia y Nuevo Paraíso son un sector emplazado sobre suelo urbano aledaño a la Ciénaga de la Virgen que presenta deficiencias en infraestructura y saneamiento, condiciones de marginalidad y problemas ambientales ocasionados por la contaminación a los caños que lo limitan.
- 2023, UDC presentó una propuesta los levantamientos topográficos del área de planificación, señalando condiciones técnicas altimétricas, identificación de los sistemas generales o estructurantes existentes, la red vial, drenajes de las áreas de intervención delimitadas por la alcaldía de Cartagena, elementos de servicios públicos y condiciones ambientales como zonas de manglares o arborización del sector y estudios de movilidad.



# Polígono R7 - Fredonia y Nuevo Paraíso

## Particularidades Jurídicas - Decreto 1077 de 2015

- Existe Concepto de Determinantes 001 de 2023.
- Al 2023 Cardique no había expedido Concepto de Determinantes Ambientales → Determinantes generales Resolución 0944 de 2020
- EPA → Informe técnico de fecha agosto 2022 y concepto técnico 125 de fecha 14 de marzo de 2023.
- Hubo coordinación interinstitucional → se solicitaron conceptos técnicos a: Cardique, DIMAR, Corvivienda, EDURBE, EPA, Pacaribe, Oficina de Gestión del Riesgo, Policía Metropolitana - Área Ambiental, Alcaldía Local de la Virgen y Turística, Secretaría de Participación y Desarrollo, Unidad Administrativa Especial de Catastro y DATT.
- Se solicitó información y conceptos a empresas de servicios públicos domiciliarios → Caribe Mar de la Costa, Aguas de Cartagena, Surtigas y Pacaribe.



# Polígono R7 - Fredonia y Nuevo Paraíso

## Particularidades Técnicas

Esquema de representación de los límites el Plan Parcial.



El área de planificación del Plan Parcial R7 es aproximadamente 619.030,56 m<sup>2</sup> (61,9 Hectáreas): los polígonos catastrales que se localizan (parcial o totalmente) en la zona del plan parcial, son 87 manzanas catastrales, 1958 predios catastrales y 1233 mejoras en predio ajeno.

EJE	DETERMINANTE AMBIENTAL
<b>NT</b> MEDIO NATURAL  <b>GC</b> GESTION DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMATICO  <b>MT</b> MEDIO TRANSFORMADO Y DE LA GESTION AMBIENTAL	RONDA HÍDRICA ECOSISTEMAS MARINO - COSTEROS: MANGLAR HUMEDALES ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL POMCA ARROYOS DIRECTOS AL CARIBE SUR - CIENAGA DE LA VIRGEN RIESGO DE INUNDACIÓN GESTIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO
	RUIDO CALIDAD DEL AIRE CALIDAD DEL AGUA RESIDUOS SÓLIDOS, PELIGROSOS Y RCD



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias



# Polígono R7 - Fredonia y Nuevo Paraíso

## Conclusión

- Etapa de formulación - expedición de concepto de determinantes, con lo cual deberán adelantarse las acciones y estudios correspondientes para formular y radicar el proyecto de plan parcial.
- Luego se debe adelantar la fase de información pública y citación de propietarios y vecinos.
- Culminar con la revisión del proyecto de plan parcial para posteriormente ser concertado y consultado con la autoridad ambiental.
- Finalmente adoptarlo mediante decreto del Alcalde Mayor.



## R8 - El Pozón

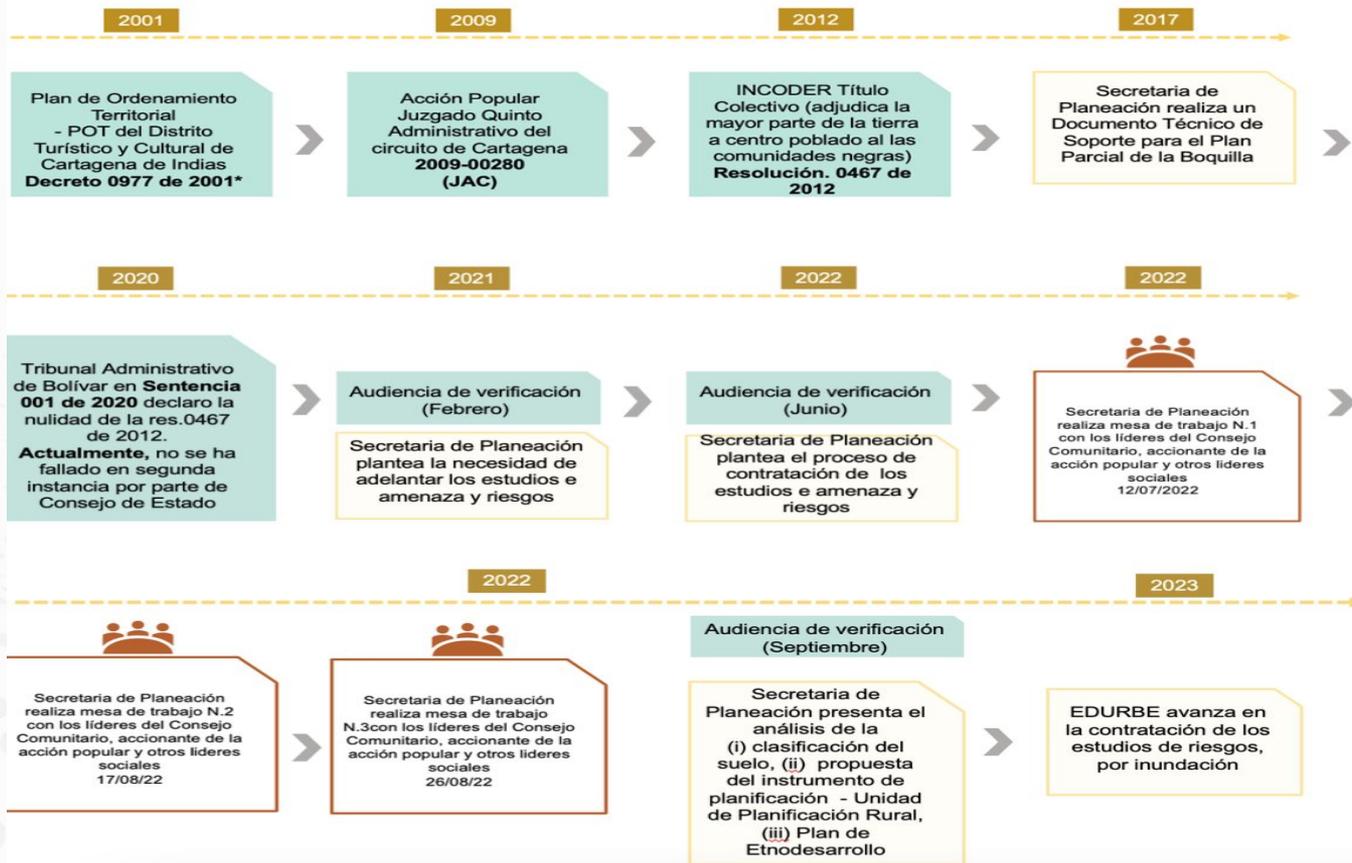
- Es necesario adelantar todas las fases previstas en el Decreto 1077 de 2015.
- La SPD ha formulado documentos previos para el inicio de la estructuración de proyectos de consultoría por concurso de méritos para realizar estudios detallados de riesgos por inundación y remoción en masa.



# Plan Parcial de Mejoramiento Integral de la Boquilla

## Contexto

### Proceso del Plan Parcial La Boquilla



## Plan Parcial de Mejoramiento Integral de la Boquilla

- Se encuentra en etapa de formulación.
- Se debe definir la naturaleza de las tierras, el cual es uno de los factores de atrasos del mismo debido a la sentencia de nulidad del año 2022.
- Es necesario determinar el tema de riesgos de inundación del sector, con el fin de determinar planes de acción para mitigar el mismo debido a la ubicación de La Boquilla.
- Seguidamente, proceder con los estudios de viabilidad ambientales y de servicios públicos



# Plan Parcial de Chambacú y Torices sector La Unión



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

## ANTECEDENTES

- El tratamiento urbanístico para un sector de Chambacú y el de Renovación Urbana para el sector La Unión de Torices fue definido en el Plano de Tratamientos PFU 2/5 del Decreto 0977 de 2001.
- El área de Chambacú fue definida como Zona Urbanizable en el capítulo VII del Decreto 0977 de 2001 así: *“entendiendo ésta como un terreno sin desarrollar ubicado dentro del perímetro urbano, apto para la instalación y suministro de servicios públicos, dentro del cual se pueden autorizar desarrollos urbanos (...).”*

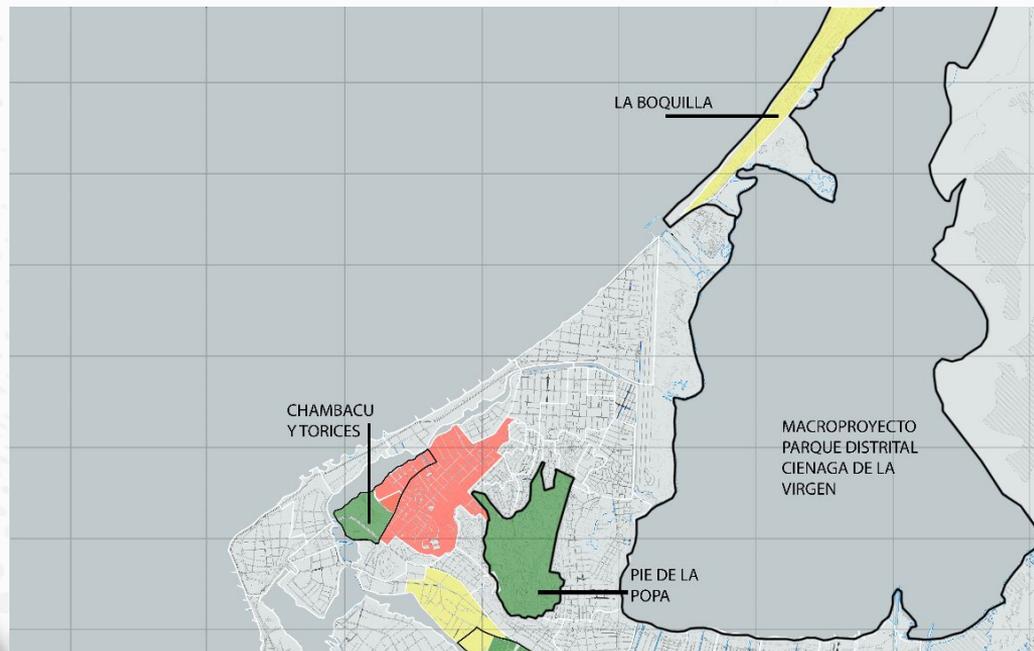


## OBJETIVOS

- Ejecutar planificación y reorganización que permita lograr un espacio urbano estructurado y sostenible, que a su vez permita consolidar a la población allí asentada sobre una estructura más segura y funcional.
- Buscar la protección de los manglares localizados en los cuerpos de agua, permitiendo la integración de nuevas áreas para espacios públicos y privados.
- El objetivo principal de este plan es prevenir los riesgos a través del mejoramiento de las condiciones ambientales y de habitabilidad de la población residente y la definición de programas para la prevención y mitigación de riesgos



## DELIMITACIÓN DEL AREA



El área de planeamiento se inscribe dentro de la ciudad de Cartagena, en la localidad Histórica y del Caribe Norte y su delimitación cubre tres barrios: Chambacú en su totalidad, Torices en el sector la Unión y una manzana del Barrio El Espinal. Como se muestra en el plano Anexo 1. del presente concepto, los límites son los siguientes:

- Nor-este con la Calle 47 del Barrio Torices.
- Nor-oeste con el Caño Juan Angola y la Laguna El Cabrero.
- Sur con la Laguna de Chambacú.
- Sur-este con la Calle 31 del Espinal y la Carrera 13 de ese barrio, carrera que a la altura de la Avenida Pedro Heredia se convierte en la Carrera 14 del Barrio Torices.



# USOS

**RECREACIONALES**

**DEPORTIVOS**

**TURISTICOS**

**ECOLOGICOS**

**CULTURALES**

**RESIDENCIALES**

**COMERCIALES**



## **PROBLEMATICAS**

- Los barrios Chambacú y Torices son un sector emplazado sobre suelo urbano aledaño a la Laguna del Cabrero, a la Laguna de Chambacú y al Caño Juan Angola, que presenta deficiencias en infraestructura y saneamiento, condiciones de marginalidad y problemas ambientales ocasionados por la contaminación a los cuerpos de agua que lo limitan.
- En los procesos de ocupación del territorio, parte de la trama urbana del sector La Unión se ha extendido hacia el cuerpo de agua, ocupando informalmente el territorio acuático. Sobre este punto debemos anotar que a través del Plan de Desarrollo “Salvemos Juntos a Cartagena” - Acuerdo 027 de 2020, se definió dentro de la línea estratégica de Desarrollo Urbano el “Programa Integral de Caños, Lagos y Ciénagas de Cartagena”, el cual busca intervenir cuatro (4) cuerpos de agua para la optimización de condiciones físicas, hidráulicas y ambientales (urbanos y rurales).
- Desafíos críticos relacionados con el uso del espacio público y las actividades económicas informales, lo que ha generado una notable desorganización urbana.



## **PROBLEMATICAS**

- La zona está marcada por ocupaciones indebidas, donde se desarrollan actividades como la venta de alimentos y talleres de reparación de automóviles, exacerbando la falta de planificación adecuada. Además, los asentamientos ilegales en el Sector La Unión, tanto en terrenos públicos como privados, han proliferado sin aprobación legal, contribuyendo a la problemática
- El área enfrenta graves problemáticas ambientales y sociales, como la sedimentación de cuerpos de agua claves y la disposición inadecuada de residuos sólidos y aguas residuales.
- La construcción informal sin planificación ha invadido terrenos acuáticos, desecando zonas vitales para el ecosistema y agravando los problemas de inundación y degradación ambiental.



## **DETERMINANTES AMBIENTALES**

El EPA remitió concepto Técnico No. 125 del 14/03/2023 relacionado con las determinantes ambientales del Distrito. Sin embargo, a pesar que se solicitaron las determinantes también a CARDIQUE desde el 17/01/2022, a la fecha de emisión del concepto No. 003 del 2/10/2023 no las habían enviado.



## FACTIBILIDADES DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

- **ACUEDUCTO:** La entidad se pronunció mediante oficio 2023-1802-60822 del 22 de junio de 2023. Por otra parte, el equipo de planes parciales de 2022 dijo que, frente a la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios en el área de intervención, se evidencia que el 96% de las viviendas censadas por el DANE reportan conexión a la red de acueducto. Es importante tener en cuenta que se debe tener un concepto favorable del sistema de drenajes pluviales.
- **RESIDUOS SÓLIDOS:** Hay concepto de PACARIBE. Si hay cobertura en el sector.
- **ENERGÍA ELÉCTRICA:** Si hay factibilidad, respuesta del 29/11/2022. Gas natural: emitió factibilidad técnica viable pero condicionada (pág. 34 Num. 7.3).
- **TELECOMUNICACIONES:** Decreto 0691 del 2 de julio de 2021. El proyecto se encuentra en la cobertura de comunicaciones de diversos operadores como Movistar, Claro, Tigo.



## DETERMINANTES DEL POLIGONO

- **GERENCIA DE ESPACIO PÚBLICO:** Determinantes del polígono delimitado en el oficio y la caracterización de actividades económicas, comerciales, vendedores informales, organizaciones sociales identificadas o información relacionada con el área de estudio, teniendo como respuesta solo la caracterización de actividades La entidad remitió respuesta con fecha 29 de noviembre de 2022 con el Oficio AMCOFI- 0134189-2022



## DETERMINANTES DEL POLIGONO

- **GERENCIA DE ESPACIO PÚBLICO:** Determinantes del polígono delimitado en el oficio y la caracterización de actividades económicas, comerciales, vendedores informales, organizaciones sociales identificadas o información relacionada con el área de estudio, teniendo como respuesta solo la caracterización de actividades La entidad remitió respuesta con fecha 29 de noviembre de 2022 con el Oficio AMCOFI- 0134189-2022



## GESTION PREDIAL

- No hay evidencia de que exista una plancha a cualquier escala con la definición predial y sus propietarios. GO CATASTRAL atendió la solicitud de coordinación interinstitucional requerida en los oficios AMC-OFI-00845282022 y AMC-OFI-0113987-2022,. Deben estar anexos al concepto 003.
- No existe evidencia que indique que se hizo solicitud de los certificados de libertad de los predios pertenecientes a la delimitación predial.
- El área de planeamiento se inscribe dentro de la ciudad de Cartagena, en la localidad Histórica y del Caribe Norte y su delimitación cubre tres barrios: Chambacú en su totalidad, Torices en el sector la Unión y una manzana del Barrio El Espinal.
- Un 27.7% de los 681 predios catastrales carece de matrícula inmobiliaria y un 7.9% no tiene registro catastral, evidenciando una significativa falta de formalización en la propiedad



## CONCLUSIONES

El Distrito de CARTAGENA DE INDIAS – BOLÍVAR tiene un Interés en el desarrollo urbanístico de la ciudad que asegure un equilibrio entre el crecimiento económico, el bienestar social y la protección ambiental, salvaguardando y garantizando el derecho de Generar un instrumento planeación que permita reestructurar la trama urbana y mejorar el uso del suelo en el área de Chambacú y Torices para mitigar la degradación ambiental, mejorar el uso del suelo y fortalecer la integración del espacio público con nuevas funciones sociales, ambientales y económicas. el desarrollo urbanístico de la ciudad propuesto permitirán soluciones a conflictos urbanos y generar áreas de oportunidad relacionadas con la industria de la construcción y la generación de empleo.



## CONCLUSIONES

1. ¿La secretaría de planeación emitió el acto administrativo de aprobación del plan parcial?
2. ¿Ya se realizó la concertación con la autoridad ambiental?
3. Ausencia del decreto de adopción del plan parcial que debía realizarse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental.





**INFORME: DIAGNÓSTICO INICIAL DE PLANES PARCIALES DEL  
DISTRITO DE CARTAGENA**

**PLAN PARCIAL  
LOMA DEL MARION**



# Plan Parcial de Reordenamiento Las Lomas de Marión y Zaragocilla



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

# Plan Parcial de Reordenamiento Las Lomas de Marión y Zaragocilla.



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

# GENERALIDADES

El Plan Parcial de Reordenamiento Las Lomas de Marión y Zaragocilla corresponde a las acciones y normas que se definirán para la realización de los objetivos y estrategias pertinentes a él, propuestos por el Componente General del Plan de Ordenamiento Territorial y que se llevarán a cabo dentro del territorio comprendido por las lomas de Marión, delimitado en el Plano de Tratamientos del Plan



## DELIMITACION

Incluye los terrenos pertenecientes a los barrios La Gloria, Junín, José Antonio Galán, 9 de Abril, Nueva Granada, La Piedra de Bolívar y las instalaciones del acueducto, el hospital y la Universidad de Cartagena, La Conquista, Altos de San Isidro y Los Cerros, además de los terrenos en donde resulten acciones complementarias al mismo y que se encuentren dentro del área de influencia de estos sectores.



## OBJETIVO

El objetivo fundamental de este Plan Parcial es prevenir las amenazas de deslizamiento y disminuir la vulnerabilidad del sector, mejorar las condiciones ambientales y de habitabilidad de la población residente, mediante la definición de programas para el mejoramiento, la prevención y mitigación de riesgos y/o la restitución del uso natural de la zona.



## COMPONENTE BASICO

- La Identificación de programas de reubicación de las viviendas que se hallan ubicadas en suelos con amenaza alta al deslizamiento.
- La identificación de suelos públicos y/o de protección que amplíen la frontera de los espacios recreativos y áreas verdes de la ciudad.
- La complementación de los servicios públicos del sector.
- La determinación de los instrumentos de gestión requeridos para el desarrollo de las actuaciones, programas y proyectos que se identifiquen en el estudio.



## DIAGNOSTICO

- La etapa en que se encuentra este Plan Parcial es la etapa de formulación.

Se realizaron actividades previas como:

- La realización de los estudios detallados de las condiciones topográficas e identificación de los terrenos con altas pendientes amenazados potencialmente por deslizamientos.
- La realización de estudios de geotecnia, vulnerabilidad y riesgos.
- El levantamiento predial e inventario de la propiedad privada y pública.
- Estudio socioeconómico comparativo de los barrios.



## CONCLUSIONES

El Plan Parcial Lomas del Marion y Zaragocilla esta enmarcado dentro del Programa Instrumentos de Planificación Territorial dentro del proyecto de acuerdo Plan de Desarrollo 2024-2027 pretende incorporarse dentro del crecimiento de la Ciudad Asegurando la protección de áreas ambientales respetando la expansión urbana.

Se hace necesario actualizar la información del Plan Parcial. Incluso es necesario tener en cuenta que debido a la urgencia de intervención por fenómenos de deslizamiento y de remoción en masa, se han hecho en los últimos años trabajos de mitigación asociados a estos riesgos.

El interés principal es garantizar la protección de la loma y mejorar las condiciones de habitabilidad de la población que reside en esos sectores y por lo tanto su calidad de vida





**INFORME: DIAGNÓSTICO INICIAL DE PLANES PARCIALES DEL  
DISTRITO DE CARTAGENA**

**PLAN PARCIAL  
CERRO DE LA POPA**



# Plan Parcial de Reordenamiento de los Asentamientos de la Zona Industrial de Mamonal: Policarpa, Arroz Barato y Puerta de Hierro

- En el artículo 91 del POT se establece este PP.
- El objetivo es *“prevenir los riesgos tecnológicos originados por la presencia de redes primarias de servicios públicos y los procesos tecnológicos que se realizan en las empresas de la zona industrial de Mamonal, mediante el mejoramiento de las condiciones ambientales y de habitabilidad de la población residente, y la definición de programas para la prevención y mitigación de riesgos.”*
- Está en fase de formulación, según lo previsto en el Decreto 1077 de 2015.
  - Deberá expedirse concepto de determinantes.
  - Deberán adelantarse las acciones y estudios correspondientes para formular y radicar el proyecto de plan parcial.
  - Luego se debe adelantar la fase de información pública y citación de propietarios y vecinos.
  - Posteriormente, adelantar la revisión del proyecto de PP para a continuación ser concertado y consultado con la autoridad ambiental.
  - Finalmente adoptarlo mediante decreto por parte del Alcalde Mayor.



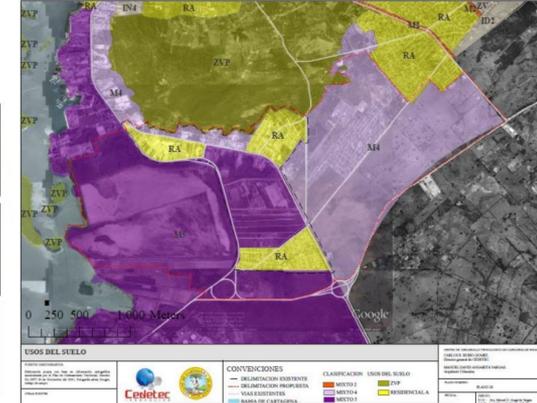
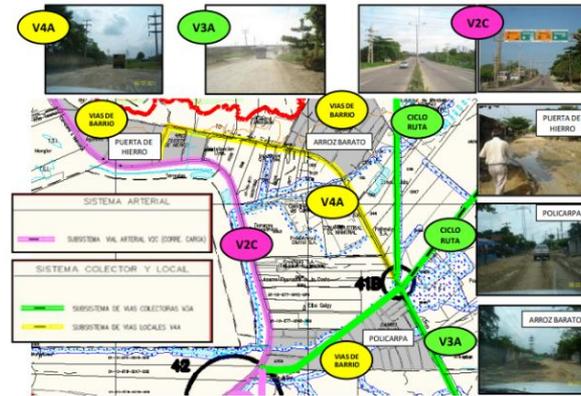
# Plan Parcial de Reordenamiento de los Asentamientos de la Zona Industrial de Mamonal: Policarpa, Arroz Barato y Puerta de Hierro

La realización de los estudios detallados de las condiciones topográficas y localización de redes de servicios.

La realización de estudios de vulnerabilidad y riesgos.

Levantamiento predial e inventario de la propiedad.

Convenio Interadministrativo N° 294 de 2009



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

# Plan Parcial de Reordenamiento de los Asentamientos de la Zona Industrial de Mamonal: Policarpa, Arroz Barato y Puerta de Hierro

- Conflictos en cuanto a la compatibilidad a lo largo del perímetro de los tres asentamientos respecto a los usos colindantes que actualmente se encuentran reglamentados como MIXTO 4 y MIXTO 5.
- Desarrollo de actividades debido al alto impacto que unas generan sobre las otras, específicamente para las actividades Industriales sobre la actividad Residencial.



Zona proyectada para uso INDUSTRIAL, y sus barrios con predominio de uso RESIDENCIAL. Por lo tanto, para el óptimo desarrollo del PP se debe contemplar la creación de un área de transición mediante la implementación de usos más compatibles y armoniosos con las características del territorio y el desarrollo de las actividades en la zona.

## USOS DEL SUELO ACTUAL



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

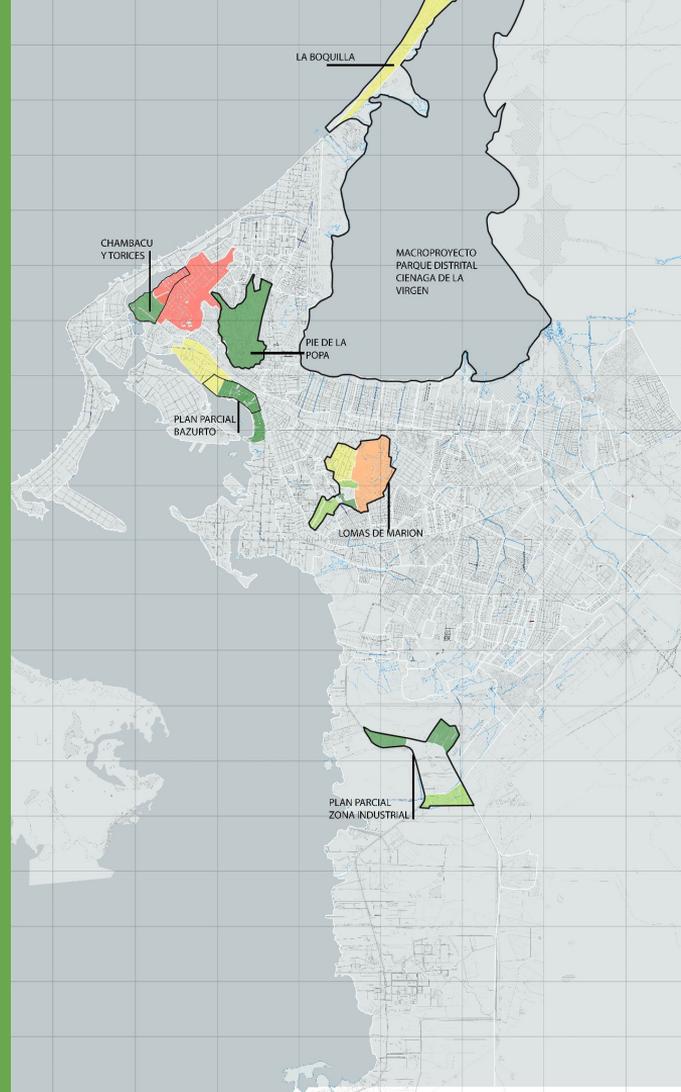


# PLAN PARCIAL BAZURTO

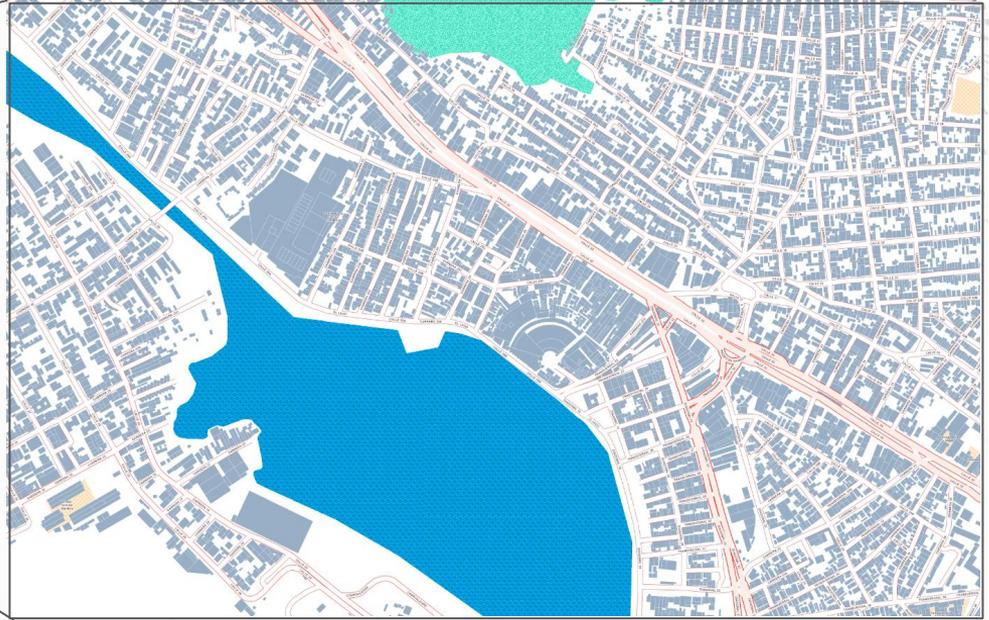
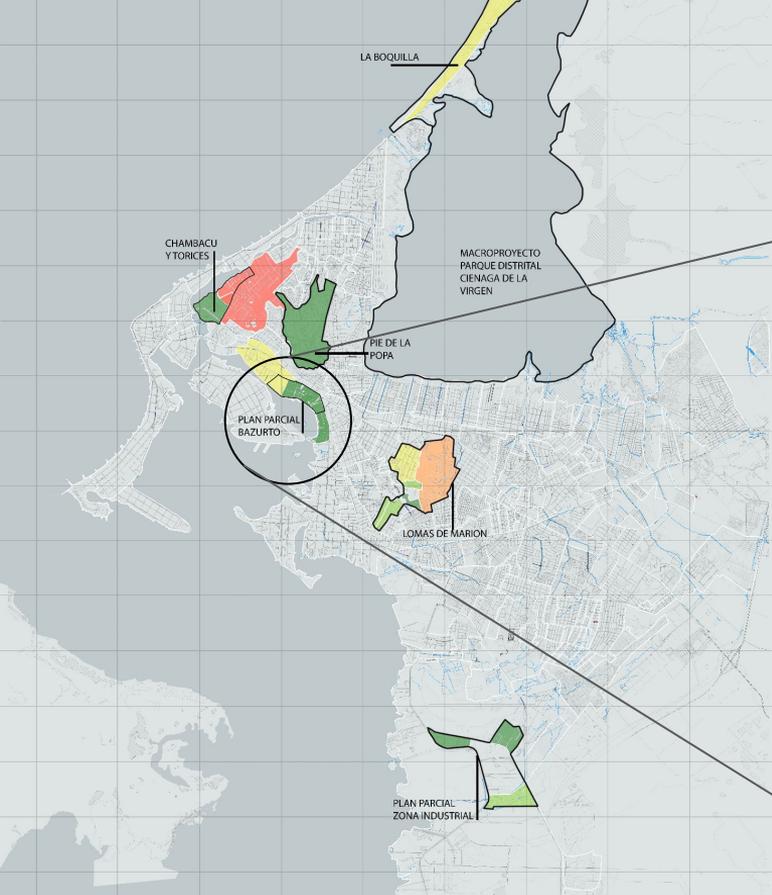
La zona se asigna al tratamiento de Renovación Urbana, definido tanto por el POT como por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el Decreto 1232 de 2020. Este tratamiento facilita transformaciones en el uso del suelo, optimización de servicios públicos y la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de indias



# Ubicación



Este plan parcial abarca parte de los barrios Barrio Chino, Martínez Martelo y Pie de la Popa, cubriendo una extensión aproximada de 215,900 metros cuadrados (21.59 hectáreas).



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

# DELIMITACIÓN

Las delimitaciones están claramente definidas por varias calles y avenidas principales:

- Calle 29D (Camino Arriba),
- Avenida Pedro de Heredia (Calle 30),
- Avenida Crisanto Luque,
- Transversal 26, Avenida del Lago y Carrera 22<sup>a</sup>



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

# Plan Parcial Renovación Urbana de Bazurto

El área del Plan Parcial Bazurto ha sido asignada al tratamiento de **Renovación Urbana**.

Este enfoque permite realizar transformaciones significativas orientadas a mejorar el espacio público y la imagen urbana, posibilitando cambios en el uso del suelo y en la intensidad de su uso, así como la optimización de los servicios públicos existentes.

Los usos del suelo previstos para esta área incluyen zonas residenciales (Tipo A y B), institucionales y mixtas, promoviendo un desarrollo urbano integral y sostenible.



## OBJETIVOS

Un aspecto importante del Plan Parcial es el reparto equitativo de cargas y beneficios, que se establece mediante los aprovechamientos urbanísticos básicos y adicionales.

Este esquema asegura que los propietarios contribuyan de manera justa al desarrollo del área y, al mismo tiempo, se beneficien de las mejoras y el incremento de valor de sus predios.

Además, el desarrollo del espacio público se alinea con el Sistema Estratégico definido por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), garantizando la satisfacción de las necesidades colectivas y la conservación de recursos naturales estratégicos.

La infraestructura y los servicios públicos son esenciales, incluyendo redes de acueducto, alcantarillado, energía y telefonía para mejorar la calidad de vida.

Para modificar o ajustar el Plan Parcial, se deben reunir documentos y planimetría conforme a los artículos 2.2.2.4.1.3 y 2.2.2.4.1.7 del Decreto 1077 de 2015, y convocar a propietarios y vecinos para conocer y comentar las propuestas



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

# Concepto de determinantes Plan Parcial Bazurto

## DETERMINANTES

Un "concepto de determinantes" en un plan parcial se refiere a la evaluación y determinación de las condiciones, restricciones y orientaciones que deben tenerse en cuenta al desarrollar y ejecutar un plan parcial, y buscan asegurar que el desarrollo urbano se realice de manera sostenible, ordenada y alineada con los planes de ordenamiento territorial.

### AMBIENTALES

Se han identificado zonas de lo conservación y protección ambiental, particularmente la Ronda Hídrica de la Ciénaga de Las Quintas, en conformidad con el Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCA). Además, el área del PP presenta niveles de amenaza por inundación y fenómenos de licuación moderada del suelo, basados en estudios de riesgos.

### MARCO LEGAL

El Plan Parcial debe cumplir con determinantes legales, ambientales y urbanísticos según el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y otras normativas pertinentes. La participación ciudadana es crucial, requiriendo la convocatoria de propietarios y vecinos para conocer y comentar sobre las propuestas de modificación o ajuste del plan.

### INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS

El desarrollo de infraestructura es esencial, incluyendo redes de acueducto, alcantarillado, energía y telefonía, para mejorar la calidad de vida en la zona. Es fundamental realizar modificaciones o ajustes en el PP basados en documentación y planimetría conformes a los artículos 2.2.2.4.1.3 y 2.2.2.4.1.7 del Decreto 1077 de 2015, involucrando a propietarios y vecinos en el proceso.

### URBANÍSTICOS

El plan se enmarca en el tratamiento de Renovación Urbana, lo cual permite transformaciones orientadas a mejorar el espacio público y la imagen urbana, así como optimizar usos del suelo. El plan establece áreas residenciales, institucionales y mixtas, asegurando un desarrollo integral y sostenible



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

# Indicación y reglamentación de áreas de reserva y protección ambiental

## Aspectos geológicos y geotécnicos

Desde el punto de vista geológico y geomorfológico el área de planificación abarca por un lado las unidades próximas al sistema de caños y lagos internos de la ciudad, así como también las unidades que componen el Cerro de la Popa, debido a que esta última zona influye también de forma directa sobre el sistema de caños y lagos internos de la ciudad. Para la zona del PP de Bazurto, la geología está compuesta, de depósitos de gravas y arenas acumulados en playas y de lodos ricos en materia orgánica asociado al desarrollo de manglares (Q2-m)



## Zonas de amenaza y riesgo

Para el caso de Bazurto, éste se encuentra emplazado en una zona de amenaza por inundación en 2 niveles: alta, media y baja, así como también se presenta el fenómeno de amenaza por licuación moderada del suelo.

El mapa de amenaza por inundación que es el fenómeno más recurrente en el área del PP Bazurto establece que el nivel de amenaza media es el de mayor predominio en el sector, abarcando un área aproximada de 20,15 has. El nivel de amenaza alta señala un cubrimiento de menor proporción al registrar 1,43 has



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

# Plan Parcial Renovación Urbana Bazurto

## Bienes de Interés cultural

"De conformidad con el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 397 de 1997, y una vez revisadas la "Lista de Bienes declarados Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional" del Grupo de Investigación y Documentación - Dirección de Patrimonio y Memoria del Ministerio de Cultura con fecha de actualización del 19 de enero del 2022, la cartografía titulada "D-05-04-01 Localización de Bienes de Interés Cultural Inmuebles - Distrito de Cartagena de Indias", documento anexo en la planimetría de la fase de diagnóstico del POT con fecha de elaboración de 22/06/2021, y el Catálogo de Monumentos Nacionales y Distritales establecidos en el artículo 413 POT, en el área del plan parcial Bazurto, **no se localizan Bienes de Interés Cultural del ámbito nacional ni del ámbito distrital**. Tampoco hay presencia de sitios arqueológicos según el portal Geoparques del ICAHN."

## Certificados tradición y libertad

Hay evidencia de que existe una información catastral suministrada por Go Catastral mediante oficios No. 2022ER 37536 del 18 de octubre de 2022 y 2023EE 39870 del 26 de junio de 2024, que conforman los barrios Barrio Chino, Martínez Martelo y parte del Pie de la Popa, pertenecientes a las UGC-9

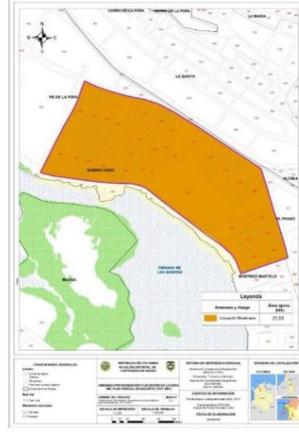
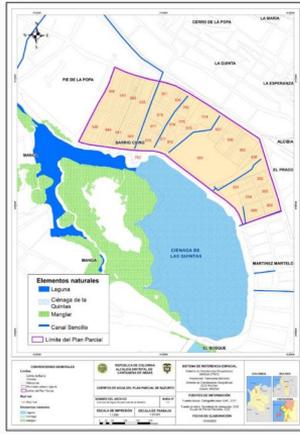
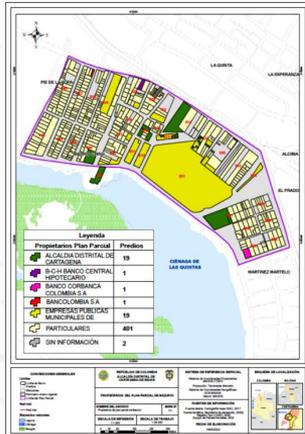
## Proyecto de transcaribe acuático

Con la finalidad de mejorar la movilidad y calidad del servicio de transporte, el Sistema integrado de transporte multimodal posee un componente acuático adicional al terrestre de los buses articulados y alimentadores que están operando con Transcaribe. El componente acuático ha sido un proyecto adelantado por EDURBE S.A. y que contempla la construcción y operación de ocho (8) estaciones en diferentes sectores estratégicos de la ciudad. Uno de estos sitios es Bazurto.



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

# Planimetría reciente



Plano de propietarios del área de estudio. Fuente: Base catastral año 2023

Cuerpos de agua asociados al Plan Parcial Bazaruto. Fuente: POT 2021

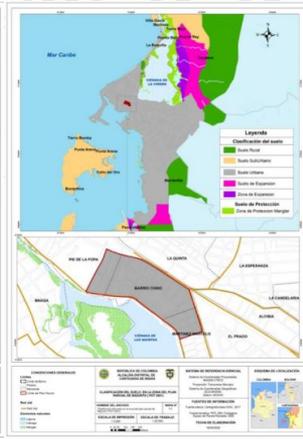
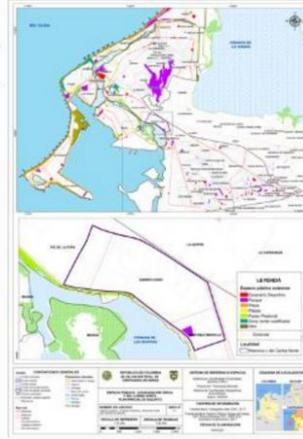
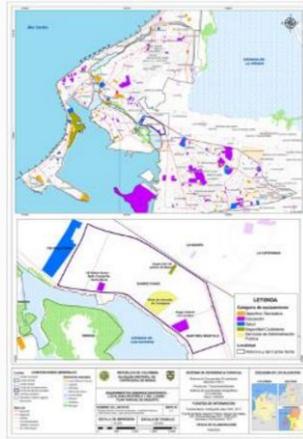
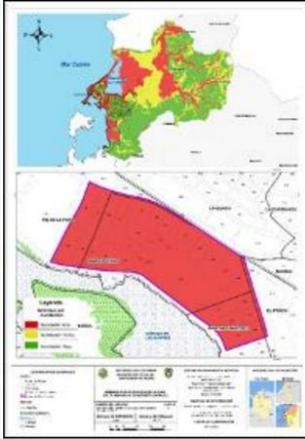
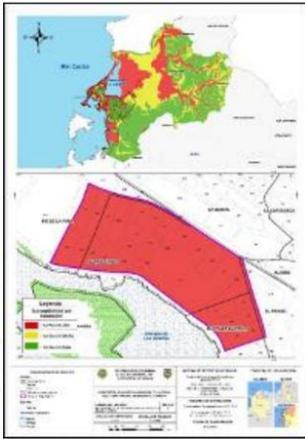
Esquema de ubicación de Bazaruto respecto a la ronda hídrica y sus elementos

Amenaza por inundación y licuación PP Bazaruto – Estudios Básicos. Fuente: EDURDE 2022 – 2023 y POT 2001



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

# Planimetría reciente



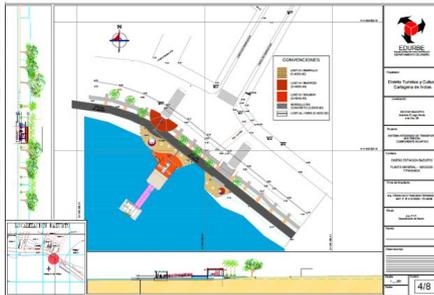
Plano Susceptibilidad y amenaza por inundación para la zona del PP Bazurto. Fuente: POMCA de la Ciénaga de la Virgen 2016

Plano de equipamiento urbano en el área de planificación

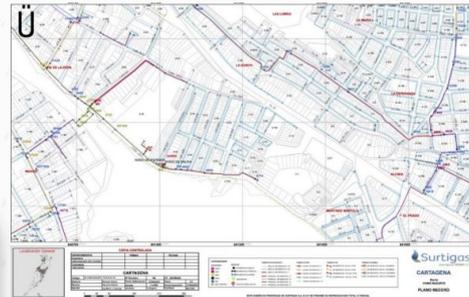
Plano de zonas verdes actuales en el área de planificación

Plano Sistema Vial. Fuente: POT 2001

Plano de Clasificación del Suelo. Fuente: POT 2001



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias



Surtigas  
CONSTRUCCIONES  
PLANOS

# Conclusiones

El diagnóstico del Plan Parcial de Bazurto revela una estructura bien delimitada y con potencial para un desarrollo urbano integral y sostenible. No obstante, su ejecución requiere la actualización de documentos, la participación activa de la comunidad y la coordinación interinstitucional para abordar los desafíos ambientales y de infraestructura.

## **Incorporar de forma planificada las áreas urbanizables**

Integrar de manera organizada y estratégica las zonas aptas para la urbanización, asegurando una expansión urbana coherente y eficiente.

## **Reparto equitativo de cargas y beneficios**

Establecer un reparto justo de las cargas y beneficios derivados de los aprovechamientos urbanísticos, tanto básicos como adicionales, para garantizar una distribución equilibrada entre todos los involucrados.

## **Mejorar el espacio público y la imagen urbana**

Desarrollar el espacio público de manera alineada con el Sistema Estratégico del POT, buscando satisfacer las necesidades colectivas y preservar los recursos naturales estratégicos, mejorando así la calidad y estética urbana.

## **Optimizar los servicios públicos existentes**

Mejorar y ampliar la infraestructura y los servicios públicos esenciales, incluyendo redes de acueducto, alcantarillado, energía y telefonía, para elevar la calidad de vida de los residentes.

## **Promover un desarrollo urbano integral y sostenible**

Fomentar un desarrollo urbano que sea integral y sostenible, garantizando que las intervenciones urbanísticas respeten el medio ambiente y contribuyan al bienestar social y económico de la comunidad.



**GRACIAS**



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias