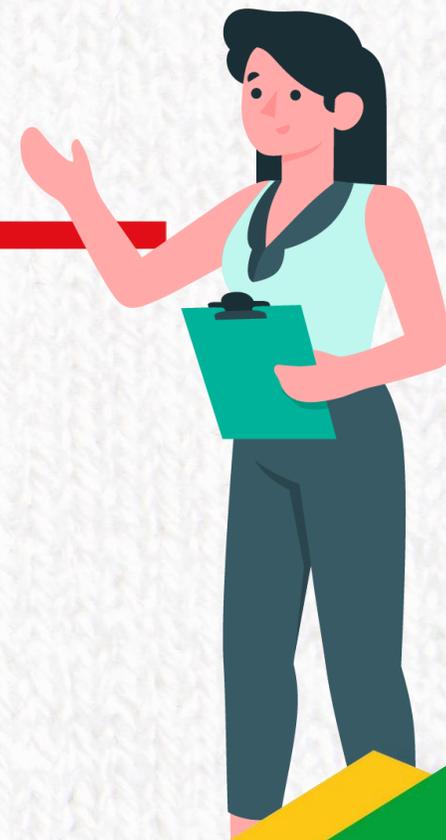


ANÁLISIS TERRITORIALES

PARA COMPLEMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE DISTRITAL

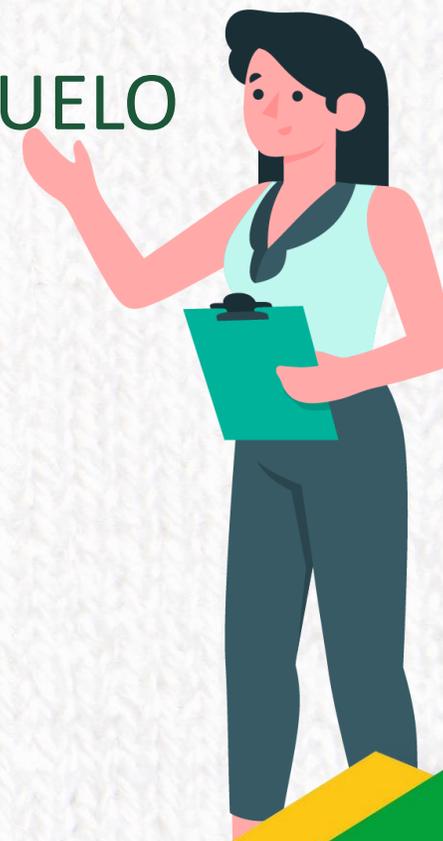


División de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

OCTUBRE 2024

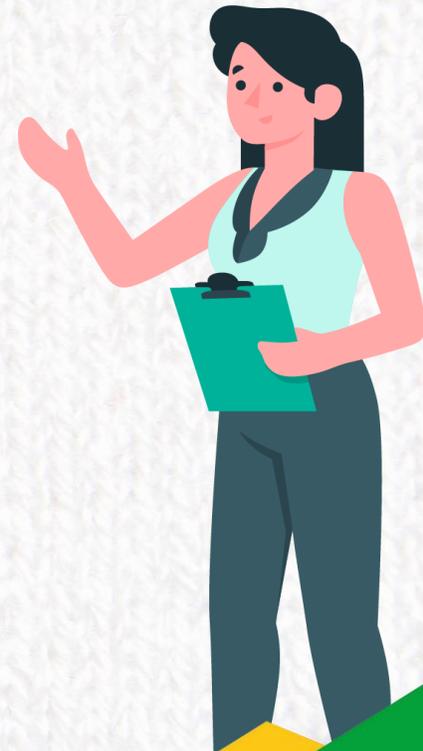
5.

ANÁLISIS PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN SUELO DE EXPANSIÓN.



En atención la solicitud No. 6 de la segunda etapa “A la Sección de Dinámica urbana, las certificaciones expedidas por el Distrito, en virtud del artículo 169 del Decreto 2324 de 1984, modificado por el Decreto-Ley 2106, sobre concesiones que otorga la Dimar, certificaciones sobre la conveniencia de otorgar la concesión portuaria, conceptos sobre segunda opción de usos, habilitación de uso comercial en zonas o áreas residenciales con el fin de establecer la dinámica del uso del suelo desde la vigencia del POT hasta la fecha, análisis sobre los planes parciales adoptados, macroproyectos como norma estructural del POT, macroproyectos de interés nacional, proyectos de utilidad pública del orden nacional, desarrollados en el Distrito, documento de análisis de las Circulares y su incidencia normativa en el aspecto constructivo; identificación y análisis de las normas que aún se aplican del Acuerdo 045 de 1989. Identificación y análisis de las normas que del Acuerdo 14 de 1994 dejó vigente el POT. Identificación de las zonas beneficiarias de plusvalía después de la expedición del decreto 0977 de 2001. Análisis sobre el desarrollo del suelo de expansión urbana y la urbanización del suelo rural-suburbano, identificación de baldíos urbanos (artículo 123 Ley 388 de 1997), numero de asentamientos existentes en el área urbana, listado de legalizados con sus resoluciones y titulados, identificación de los ubicados en zonas de alto riesgo, para la verificación de integración al documento de seguimiento y evaluación”.

De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, en su artículo 92 se establece el plan parcial para áreas de expansión urbana:



“Las tierras de expansión urbana para vivienda de interés social ubicadas al oriente de la Ciénaga de la Virgen no se incorporarán al desarrollo urbano hasta tanto no se urbanicen las áreas de desarrollo contenidas en el Plan Parcial del Triángulo de Desarrollo Social.

PARÁGRAFO 1: *Dichas áreas podrán ser incorporadas con anterioridad, siempre y cuando los particulares interesados asuman los costos de la infraestructura necesaria, proceso que será concertado por los mismos con la Secretaría de Planeación Distrital.*

PARÁGRAFO 2: *Se exceptúan de esta condición el desarrollo residencial para la Villa Olímpica, en caso de que dentro del Plan Parcial “Parque Distrital de la Ciénaga de la Virgen” su localización se defina en área de expansión urbana.*

PARAGRAFO 3: *Los Planes Parciales en suelo urbano y de expansión urbana, delimitados en el Plano de Tratamientos del presente Plan, dada la complejidad y el tamaño del área de los mismos, se podrán elaborar y adoptar por etapas, siempre y cuando se mantenga la unidad de criterios y los objetivos planteados en el presente Plan.”*

Asimismo, en el capítulo IX del POT vigente, se establece los macroproyectos como instrumentos estructurales de Gestión, entre ellos el Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen, dentro del cual se encuentra el componente de los planes parciales del área de expansión urbana.

A la fecha de septiembre del 2024, dentro del suelo de expansión del Distrito se cuenta con cinco (5) planes parciales adoptados con tratamiento de Desarrollo, de los cuales tres (3) se encuentran en suelo de Expansión Industrial y dos (2) en suelo de expansión urbana, dentro de la Delimitación del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen, todos de iniciativa privada, como se observa en la siguiente imagen.

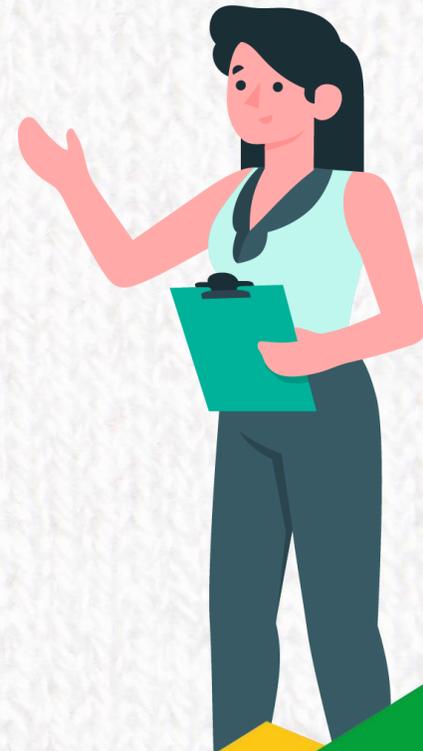
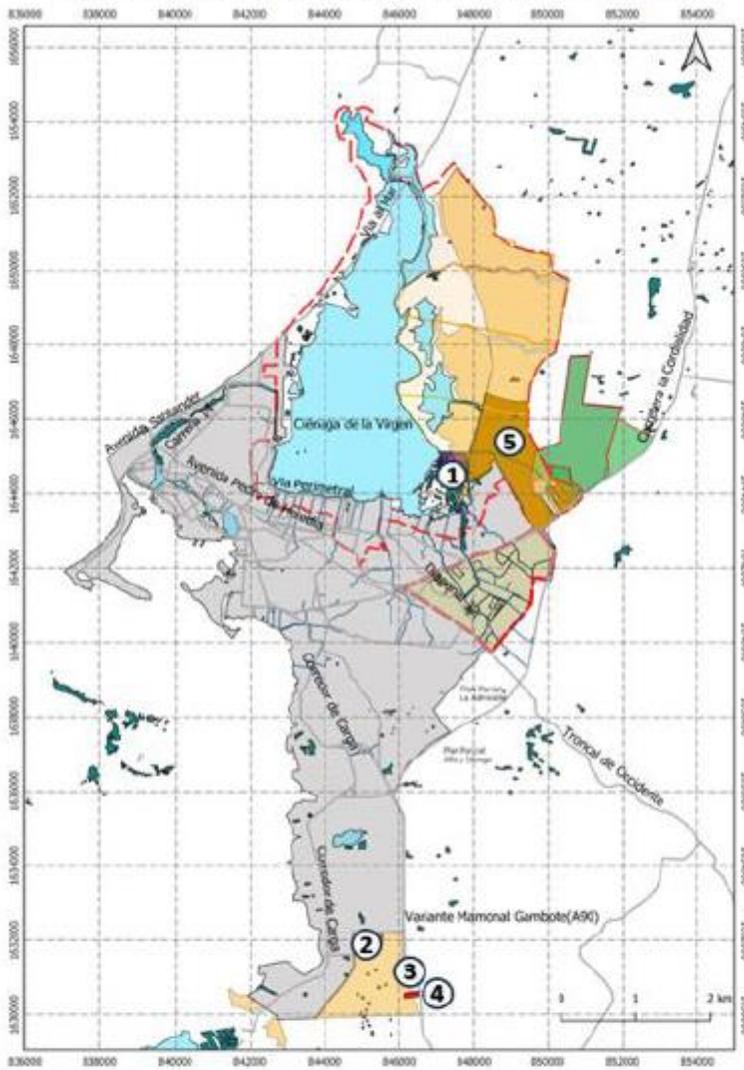


Ilustración 1. Localización Planes Parciales de expansión



No.	PLAN PARCIAL
1	ALFA Y OMEGA
2	ABOCOL
3	LOTE 35
4	LA ESPERANZA (ITACOL)
5	A1, A2 Y A3 "LA ROCCA"



Tabla 3. Listado Planes Parciales de Expansión urbana

PLANES PARCIALES EN SUELO DE EXPANSIÓN ADOPTADOS A 2024 Tratamiento de Desarrollo			
No.	PLAN PARCIAL	ACTO ADMINISTRATIVO	UBICACIÓN
1	ALFA Y OMEGA	DECRETO 2209 DE 2015	SUELO DE EXPANSIÓN MACROPROYECTO CIÉNAGA DE LA VIRGEN
			00-01-0001-0473-000 Y 00-01-0001- 0477-000
2	ABOCOL	DECRETO 0270 DE 2015	SUELO DE EXPANSIÓN INDUSTRIAL
		DECRETO 1834 DE 2015	00-02-0001-1022-000
		RESOLUCIÓN 2158 DE 2009	
3	LOTE 35	DECRETO 1834 DE 2015	SUELO DE EXPANSIÓN INDUSTRIAL
			00-01-0001-1035-000 Y 00-10-0001- 1036
4	LA ESPERANZA (ITACOL)	DECRETO 0409 DE 2022	EXPANSIÓN URBANA INDUSTRIAL
			00-02-0001-0915-000
5	A1, A2 Y A3 "LA ROCCA"	DECRETO 0483 DE 2022	ÁREA DE PLANIFICACIÓN A SUELO DE EXPANSIÓN SECTOR EL POZÓN

Relación de los planes parciales con sus respectivos actos administrativos que los adoptan.



Nota. La documentación y planimetría de cada plan parcial se encuentra en la Guía de Planes parciales:

https://alcartmy.sharepoint.com/:x:/g/personal/sig_cartagena_gov_co/EatNUq1zkUIEp45dqTTMyeEBbbxBzZNIspcXeGr8ooSdKw?rttime=v_Bc7rLZ3Eg

Áreas

De acuerdo al Diagnóstico del POT (2023) el Distrito cuenta **2.662,50 Ha** de los cuales **424,04 Ha** se urbanizará mediante los planes parciales adoptados, es decir el **15,92%** del suelo de expansión urbana e industrial.

Teniendo en cuenta lo establecido en los Decretos que adoptan cada plan parcia, el área bruta de los planes parciales suma un total de 539,97 Ha (5.389.742 m²) de los cuales se proyecta un área neta urbanizable de 424,04 Ha. (4.240.466 m²), en la siguiente tabla se observa las áreas de cada pan parcial.

Tabla 4. Discriminación de áreas por planes parciales adoptados

No.	PLAN PARCIAL	ÁREA BRUTA (m ²)	A.N. U (m ²)	%
1	ALFA Y OMEGA	515016.13	388527.6047	9.16
2	ABOCOL	260360.37	256940.037	6.06
3	LOTE 35	141726.55	128854.26	3.04
4	LA ESPERANZA (ITACOL)	67036.36	53688.28	1.27
5	A1, A2 Y A3 "LA ROCCA"	4405602.4	3412455.6	80.47
TOTAL		5389741.81	4,240,466	100.00

Del Área Neta Urbanizable (A.N.U), el 17.85% es área de cesión es decir 75,73 Ha (757.301,60 m²), distribuidos en área de Equipamientos, zonas verdes, parques y vías, distribuidos como se observa en la siguiente tabla.



Tabla 5. Discriminado de área de cesión generadas en cada plan parcial

No.	PLAN PARCIAL	ÁREA DE CESIÓN (m2)	%
1	ALFA Y OMEGA	116558.274	15.39
2	ABOCOL	51388	6.79
3	LOTE 35	23583	3.11
4	LA ESPERANZA (ITACOL)	10502.63	1.39
5	A1, A2 Y A3 "LA ROCCA"	555269.7	73.32
TOTAL		757301.604	100.00

Para conocer el estado de estas áreas de cesiones, deberá elevar la consulta ante control Urbano y Apoyo logístico. Por último, en cuanto a los usos de suelo, los planes parciales “Abocol”, “Lote 35” y “La Esperanza(Itacol)” ubicados en suelo de expansión industrial, se destina la actividad económica MIXTO 5, y los planes parciales “Alfa y Omega” y “A1, 2 y 3” su uso principal es Residencial con un área total de 163.68 Ha (1,636,872.06 m2) de los cuales entre los dos planes parciales destinan el 40% para desarrollo de viviendas VIP y VIS, con un área total de 65.50 Ha (654,993.05m2), adicional al uso de suelo residencial se proyecta actividad mixta y comercial.

