

31 DIC. 2015

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado lote 35, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

**EL ALCALDE MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. y C.**

En uso de sus atribuciones Constitucionales y legales, en especial las que le confieren los artículos 311 y 315 de la Constitución Política, la ley 388 de 1997, Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012, el Decreto Distrital 0977 de 2001, el Acuerdo 033 de 2007, en especial el numeral 5° del artículo 180 del Decreto-Ley 019 de 2012 y el artículo 2.2.4.1.31. Decreto 1077 de 2015,

**CONSIDERANDO:**

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 311 de la Constitución Política, al municipio le corresponde, entre otras funciones, construir las obras que demande el progreso local y ordenar el desarrollo de su territorio.

Que igual mandato, se consagra en el artículo 3° de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 6° de la ley 1551 de 2012, cuando dispone que son funciones del municipio, entre otros, promover el mejoramiento económico y social de los habitantes del respectivo municipio, fomentando la industria nacional, el comercio y el consumo interno en sus territorios de conformidad con la legislación vigente para estas materias; además, promover el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal; impulsar mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el desarrollo local a través de figuras de integración y asociación que armonicen sus planes de desarrollo con las demás entidades territoriales, generando economías de escala que promuevan la competitividad; impulsar el crecimiento económico, la sostenibilidad fiscal, la equidad social y la sostenibilidad ambiental, para garantizar adecuadas condiciones de vida de la población.

Que para ordenar el territorio municipal y distrital el Gobierno Nacional expidió la Ley 388 de 1997 denominada Ley Desarrollo Territorial, la cual tiene entre sus objetivos el establecimiento de mecanismos para que el municipio, en ejercicio de su autonomía, promueva su ordenamiento, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes; garantice que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

Que la norma antes señalada, dispone que ordenamiento del territorio distrital, en el caso que nos ocupa, es la complementación de la planificación económica y social con la dimensión territorial, la racionalización de las intervenciones sobre el territorio y la orientación de su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

- a) *La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.*
- b) *El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.*
- c) *La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos*

Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 3° establece que "El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: (...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural."

31 DIC 2015

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado lote 35, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

Que por mandato del numeral 4° del artículo 7° de la citada Ley de Desarrollo Territorial, es de competencia de los municipios y distritos formular y adoptar los planes de ordenamiento de su territorio, y de manera específica reglamentar los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las normas vigentes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.

Que la Ley 388 de 1997 crea la figura de gestión del territorio denominada Plan Parcial, con el fin de instrumentar los Planes de Ordenamiento Territoriales, en porciones determinadas del territorio urbano, de expansión urbana para definir sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.

Que la Ley 388 de 1997 en su artículo 27, modificado por el artículo 180 del Decreto 019 de 2012 y compilado en el Decreto 1077 de 2001 en sus artículos 2.2.4.1.1 y ss., regula de manera general los procedimientos para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales, en concordancia con las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial

Que de acuerdo con el Decreto 1077 de 2015, mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

Que el principio de concordancia normativa del Artículo 100 de la Ley 388 establece que "(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."

Que en cumplimiento del mandato anterior, el Distrito T. y C. de Cartagena de Indias adopta, mediante el Decreto 0977 de 2001- el cual tiene fuerza de Acuerdo- su Plan de Ordenamiento Territorial.

Que igualmente, la norma citada en su artículo 272 establece que las operaciones urbanas en suelo de expansión se debe urbanizar únicamente mediante la figura de Plan Parcial, el cual incluirá según el mandato legal, por lo menos:

1. La delimitación y características del área de la operación.
2. La definición precisa de los objetivos, y de las directrices urbanísticas.
3. Las normas urbanísticas específicas.
4. La definición y trazado del espacio público y las vías.
5. Las demás necesarias para completar el planeamiento.
6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo.

Que el citado artículo dispone que las áreas no desarrolladas localizadas en suelo de expansión, podrán ser incorporadas al suelo urbano, con el cumplimiento de las disposiciones sobre urbanización establecidas en estas normas y de acuerdo con las previsiones de infraestructura de servicios públicos básicos derivadas de los planes de expansión de la ciudad, lo cual es concordante con lo señalado en el Decreto 1077 de 2015.

Que así mismo, el artículo 526 del Decreto 0977 de 2001 establece que los planes parciales se aplicarán en todas las áreas de expansión urbana; suelo, en el que se encuentra el suelo de expansión industrial, conforme al artículo 53 del Plan de Ordenamiento Territorial, modificado por el Acuerdo 033 de 2007.

31 DIC. 2015

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado lote 35, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

Que el Plan de Ordenamiento Territorial, en su artículo 530 señala "OBLIGATORIEDAD DE LOS PLANES PARCIALES. (...) PARAGRAFO: Lo anterior, sin perjuicio de que los Planes Parciales de que aquí se trata sean propuestos ante las autoridades de planeación distrital para su aprobación o concertación correspondientes, por parte de personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo, caso en el cual la administración distrital deberá proceder a integrar dichas iniciativas a la ejecución de acciones y concertación de la reglamentación referida a ellos."

Que de acuerdo a lo señalado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 180 del Decreto 019 de 2012 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.

Que en ese marco el particular INVERSIONES COSPISQUE SAS y VELKOS, por intermedio de su representante, radicó ante la Secretaría de planeación Distrital de Cartagena la formulación de plan parcial LOTE 35, a realizarse en los predios con referencias catastrales No. 00100011035000 y 001000011036, ubicado en suelo de expansión industrial del Distrito de Cartagena de Indias.

Que revisada documentación presentada por el solicitante se evidenció en un primer momento que no se aportaron los documentos necesarios para continuar la actuación administrativa, lo que conllevó a que este aportará todos los documentos exigidos por el Decreto 1478 de 2013 y de que trata el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, contando con la factibilidad de los servicios públicos expedidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios de Agua y Alcantarillado, energía eléctrica a través de los oficios TE17-SOT-33631 y Expediente No. P 22202014030562.

Que mediante Resolución No. 5354 de 31 de julio de 2015, la Secretaría de Planeación expidió el concepto de viabilidad del Plan Parcial LOTE 35.

Que mediante oficio AMC-OFI-0062167-2015 del 3 de agosto de 2015, en cumplimiento del decreto 1478 de 2013 artículo y de que trata el artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto 1077 de 2015, la Secretaría de Planeación Distrital remitió a la Corporación Autónoma Regional del Dique-CARDIQUE la documentación del Plan a efectos de adelantar la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales.

Que mediante Resolución No. 1772 de 24 de noviembre de 2015 la Corporación Autónoma Regional del Dique – CARDIQUE declaró concertado el proyecto de Plan Parcial Lote 35.

Que dentro del trámite del Plan Parcial se agotó el proceso de información pública, citando a propietarios y vecinos colindantes en los términos establecidos en el artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto 1077 de 2015.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 184 del Decreto – Ley 019 de 2012 los usos y el tratamiento del suelo asignado en el área de planificación, se encuentran conforme con la clasificación general de usos y tratamientos establecidos en el Decreto 0977 de 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial, tal como se consigna en el informe técnico Documento Técnico de Soporte en cumplimiento a lo preceptuado en el Decreto 1478 de 2013 y el 1077 de 2015.

Que en relación con la configuración de algún hecho generador de plusvalía, el artículo 533 del Decreto 0977 de 2001 señala las zonas beneficiarias de las acciones que generan plusvalía; además, de establecer "que los planes parciales deban establecer nuevas áreas de generación de plusvalía o señalar nuevas zonas beneficiarias...".

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el Parágrafo 3º del artículo 180 del Decreto-Ley 019 de 2012, la vigencia del plan parcial que se señale en este decreto no se alterará por el hecho de

7

31 DIC. 2015

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado lote 35, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

Que por estar el área objeto de planificación en suelo de expansión industrial, no se exigen los porcentajes establecidos por el inciso 1º del artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, 4º del decreto 075 de 2013 y el Decreto 1077 de 2015, para Vivienda de Interés Social y Prioritario.

Que el Acuerdo 033 de 2007, en el proceso de consulta democrática y de la participación comunal de que trata la ley 388 de 1997, se acordó que para el desarrollo de los suelos de expansión urbana para uso industrial el Distrito adelantaría los planes parciales, en respeto al reparto equitativo de las cargas y los beneficios, tal como lo señalan las normas vigentes.

Que respecto al reparto equitativo de cargas y beneficios, para garantizar el desarrollo seguro y sostenible de los suelos de expansión industrial, el citado Acuerdo dispuso prevenir los riesgos tecnológicos que origine la nueva industria y su impacto en el medio ambiente, garantizar el desarrollo económico y social de los pobladores del corregimiento de Pasacaballos, permitiendo que gran parte de los recursos económicos y de oportunidades que genere el desarrollo industrial de estos suelos de expansión sean invertidos en su gente.

Que en el documento de formulación establece, en relación con el desarrollo económico y social de los pobladores de Pasacaballos, que el área identificada en el plano formulación urbanística F1, conforme lo señala el parágrafo del artículo 392 del Plan de Ordenamiento Territorial, se destinan 19.434 metros cuadrados a atender las necesidades señaladas en los componentes discriminados en el literal a) del parágrafo 1º del artículo 6º del Acuerdo 033 de 2007.

Que igualmente, se consultó al Ministerio de Interior sobre la presencia de comunidades afrodesendientes en el área de influencia del proyecto; obteniendo la certificación No.2031 de fecha 17 de diciembre de 2013.

Que el principio de concordancia normativa del Artículo 100 de la Ley 388 establece que "(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."

Que de conformidad con los términos establecidos en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, corresponde al Alcalde adoptar los planes parciales, mediante Decreto.

Que de acuerdo con las consideraciones anteriormente expuestas,

**DECRETA:**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPITULO I**

**OBJETO - CONTENIDO - DOCUMENTOS**

**ARTÍCULO 1º. OBJETO DEL PRESENTE DECRETO:** Adoptar el plan parcial denominado **LOTE 35**, "Lote 35", sujeto a Tratamiento de Desarrollo, ubicado en el suelo definido como de expansión Industrial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias por el Decreto 0977 de 2001 y el Acuerdo 033 de 2007, como instrumento de planificación y gestión complementario al Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Cartagena de Indias.

Cada vez que en este decreto se haga alusión al plan, se entenderá que se refiere al PLAN PARCIAL "Lote 35".

**ARTÍCULO 2º. CONTENIDO BASICO DEL PLAN PARCIAL:** Hacen parte integral de este plan, las disposiciones aquí contenidas, la planimetría que con él se protocolizan y el Documento

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado lote 35, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

Técnico de Soporte; las decisiones de la autoridad ambiental y demás documentos señalados en el artículo 7° este decreto

**Artículo 3. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL.** El presente plan parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial, establecidos en el artículo 3° de la ley 388 de 1997, los principios del régimen normativo señalados en el artículo 100 de la misma Ley, los establecidos en el decreto 0977 de 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial y el Acuerdo 033 de 2007 y la regulación establecida en los Decretos 2181 de 2006, 4300 de 2007, 019 de 2012, 1478 de 2013 y 1077 de 2015.

**Artículo 4. ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación específica sobre la que se aplica la normatividad del presente Decreto, se desarrolla en los predios con cédulas catastrales No 00-01-0001-1035-000 y 01-01-0001-1036-000 que se identifica conforme a la carta catastral Igac como la manzana con el número 0001 y se presenta en el plano número F1 con un área bruta total de 141.726,55 mts<sup>2</sup>

**Artículo 5° . MODELO DE OCUPACIÓN.** El modelo de ocupación de este plan parcial se sustenta en los criterios de desarrollo de los suelos industriales para el aprovechamiento de las ventajas derivadas de la localización estratégica de la variante Mamonal -Gambote en las que se busca posicionar y establecer en esa área el asiento de grandes empresas industriales y logísticas que generen recursos al Distrito y el empleo de mano calificada, no calificada y el mejoramiento de la calidad de vida de la población asentada en esa zona.

**Artículo 6° . ELEMENTOS QUE COMPONEN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación específica sobre la que se aplica el plan parcial Lote 35", se compone del conjunto de objetivos, políticas, estrategias, modelo de intervención, directrices, intervenciones urbanísticas, criterios y elementos de diseño, actuaciones y normas adoptadas para administrar el desarrollo, físico, ambiental y la utilización del suelo del área objeto de planificación, determinada en el Plano D2 anexo; articuladas a las demás actuaciones adoptadas sobre ese territorio.

**ARTÍCULO 7°. DOCUMENTOS SOPORTE DEL PRESENTE DECRETO:** Los documentos soportes del presente Decreto y que hacen parte integral del mismo son los señalados en los siguientes numerales:

Numeral 1. Certificados de Libertad y Tradición de los lotes que conforman el Plan Parcial Lote 35.

Numeral 2. Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial, bajo las exigencias del Decreto 1478 de 2013 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, así:

2.1. Memoria justificativa del proyecto del plan en el cual se establecen las condiciones de partida y criterios de diseño, las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico para la formulación del plan, la pertinencia y procedencia del mismo y los objetivos y criterios que orientan las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación de éste.

2.2. Planteamiento urbanístico con la proyección y definición de los sistemas de espacios públicos y privados.

2.3. La estrategia de gestión y financiación y los instrumentos legales aplicables.

2.4. Cuantificación general de la edificabilidad total según uso y destino.

2.5. Cuantificación financiera de la intervención

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado lote 35, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

Numeral 3. Resolución No. 5354 de 31 de julio de 2015 expedido por la Secretaría de Planeación mediante la cual se otorgó concepto de viabilidad del Plan Parcial LOTE 35.

Numeral 4. Oficio AMC-OFI-0062167-2015 del 3 de agosto de 2015 en el cual se remitió a la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE el proyecto de Plan Parcial denominado LOTE 35 para efectos de la concertación en los aspectos ambientales.

Numeral 5. Convocatoria para reunión de socialización a los interesados y vecinos colindantes del proyecto de Plan parcial denominado LOTE 35.

Numeral 6. Publicación de la Convocatoria para la reunión de socialización del Proyecto de Plan parcial de los predios de que trata el Plan Parcial denominado LOTE 35.

Numeral 7. Acta de Concertación entre interesados y terceros.

Numeral 8. Acta de Concertación Ambiental del 15 de septiembre de 2015 celebrada entre la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE y el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias del proyecto de Plan Parcial LOTE 35.

Numeral 9. Resolución No. 1772 de 24 de noviembre de 2014 expedida por la Corporación Autónoma Regional del Dique – CARDIQUE por medio de la cual se declaró concertado el proyecto de Plan Parcial Lote 35.

Numeral 10. Avalúos de los bienes inmuebles que conforman el Plan Parcial LOTE 35.

Numeral 11. La cartografía que se encuentran discriminados en el Documento Técnico de Soporte del PLAN y que conforma la Cartografía oficial del Plan, que se protocolizan ::

DIAGNOSTICO	PD 01	DIAGNOSTICO TOPOGRAFICO
DIAGNOSTICO	PD 02	SISTEMAS ESTRUCTURANTES
FORMULACION	PF 01	PLANTEAMIENTO URBANISTICO
FORMULACION	PF 02	SISTEMA VIAL
FORMULACION	PF 03	ESPACIO PÚBLICO
FORMULACION	PF 04	SERVICIOS PÚBLICOS
FORMULACION	PF 05	USOS Y APROVECHAMIENTO
FORMULACION	PF 06	ASIGNACION DE CARGAS URBANISTICAS
FORMULACION	PF 07	UNIDADES DE GESTIÓN
FORMULACION	PF 08	ETAPAS DE DESARROLLO
FORMULACION	PF 09	PLUSVALIA

**PARÁGRAFO PRIMERO.** De acuerdo con lo establecido en el artículo 190 del Decreto 019 de 2012, cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el presente decreto y su cartografía oficial, prevalecerá lo establecido en el texto y corresponde al Alcalde o su delegado para tal efecto, corregir las inconsistencias cartográficas, sin que ello signifique modificación del articulado del presente Acto administrativo.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** En el acto administrativo que realice la precisión cartográfica se definirán, con fundamento en las disposiciones del presente Plan, las normas urbanísticas aplicables al área objeto de la precisión. Una vez expedido el acto administrativo, el mismo deberá ser registrado en todos los planos de la cartografía oficial del presente plan. Esta disposición también será aplicable para precisar la cartografía oficial cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos objeto del Plan Parcial.

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado Lote 35, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

**PARAGRAFO TERCERO.** Hacen parte integral de este Plan—los planos que con él se protocolizan, el documento Técnico de Soporte y demás documentos que lo conforman.

**CAPITULO II**

**OBJETIVOS – ESTRATEGIAS – CRITERIOS DE DISEÑO – ELEMENTOS DEL DISEÑO – DELIMITACION – CONFORMACION – AREAS DE AFECTACIÓN**

**ARTÍCULO 8º. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL:** Los objetivos del Plan Parcial son los siguientes:

**Objetivo General:** Incorporar al desarrollo urbano, los terrenos involucrados en el AREA DE INTERVENCION como áreas con tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión industrial del Distrito turístico de Cartagena y su área de planificación LOTE 35, mediante el presente plan parcial como instrumento de planificación complementaria, cumpliendo con todos los procedimientos y disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001 y las normas nacionales que regulen la materia.

**Objetivos Específicos:** En desarrollo de los criterios establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena y el Acuerdo 033 de 2007, se consideran como objetivos específicos para el plan los siguientes:

- ✓ Incorporar al desarrollo urbano el suelo de expansión industrial la unidad de planificación LOTE 35, de manera que se constituya en una importante oferta de actividades industriales y logísticas para la ciudad, atendiendo de esta manera sectores de alta demanda en la zona y en el conjunto del Distrito y consolidando en este estrategias y políticas de nuevos desarrollos industriales y logísticos, de integración territorial, que propicien el desarrollo económico y la potencialidad de la ciudad como centro industrial, comercial y de desarrollo regional.
- ✓ Desarrollar un nuevo espacio urbano que cuente con todas las facilidades, calidad de vida, condiciones de habitabilidad, seguridad y sostenibilidad ambiental para la implantación de nuevos desarrollos industriales, especialmente potencializados por la posición estratégica de Cartagena frente a los nuevos TLC, apuntando con esto a proveer a la ciudad de nuevos equipamientos de tecnología y de integración territorial.
- ✓ Crear un entorno urbano en armonía con sus especiales condiciones de vulnerabilidad ambiental, de forma tal que su desarrollo haga una utilización eficiente y respetuosa de la oferta ambiental existente, apuntando a los objetivos de la nueva ciudad con responsabilidad social y respetuosa con el medio ambiente.

**Artículo 9º: ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN:** Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para este plan parcial las siguientes:

1. Tal como lo dispone el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena el área clasificada como de expansión urbana industrial debe de estar dirigida a desarrollar usos industriales, comerciales y de logística de mediano y alto impacto que por sus características permitan la ubicación de actividades que desarrollen el intercambio comercial nacional e internacional, generar divisas para la ciudad y empleos calificados y no calificados que redunden en beneficio de la población cartagenera y en el mejoramiento de la calidad de vida de los mismos y a posicionar al Distrito de Cartagena como la primera ciudad industrial del país.
2. Como todo plan parcial, además de prever el desarrollo equilibrado y coherente del suelo, debe contribuir a la generación de equipamientos a los pobladores de Pasacaballos, espacios públicos de carácter distrital, zonal y local, como parques, plazas, generación de la infraestructura vial y su inserción al sistema vial estructurante de la ciudad.

31 DIC. 2015

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado lote 35, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

3. El sistema a desarrollar, parte del modelo estratégico establecido por el conjunto de determinantes señaladas para el área objeto de la intervención, como lo son los elementos artificiales como las vías.
4. El énfasis y principal uso en el presente plan parcial de expansión es la actividad Industrial y logística, atendiendo la escasez de suelo habilitado para este tipo de actividades conforme a las exigencias comerciales, portuarias e industriales que presenta la ciudad. Por lo tanto, se privilegiarán los proyectos que cumplan dicha función y los que promuevan usos complementarios a ella, como la productividad, y los servicios complementarios para alcanzar el modelo de ciudad propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.
5. Los desarrollos industriales y logísticos propuestos deberán contemplar en su interior la generación de espacios óptimos para la prestación de los servicios ofrecidos y dar manejo coherente al tráfico de vehículos pesados que este generara así como usos complementarios a las mismas.
6. Teniendo en cuenta que se trata de un área de expansión industrial con alguna presencia de elementos naturales, se deberá propender porque desarrollos urbanísticos de los suelos resuelvan su sistema ambiental como parte fundamental del sistema de especialidades públicas del suelo de expansión, de acuerdo con los lineamientos que establezca la Corporación Autónoma Regional del Dique -Cardique.
7. Por estar bordeado por vías de carácter nacional, el criterio principal en cuanto a accesibilidad y conectividad es la integración de la malla interna con las vías existentes, y que las intersecciones que se generen no congestionen ni saturen el sistema existente y priorice la movilidad urbana.

**ARTÍCULO 10º. DELIMITACION DEL PLAN:** El área de planificación que compone el plan, son las cabidas y linderos de los predios denominados identificados con las referencias catastrales No. 00100011035000 y 001000011036, que se ubican en suelo clasificado como de expansión industrial del Distrito de Cartagena de Indias. Sobre ésta delimitación se fijaron las determinantes para su formulación, se expuso el régimen normativo aplicable (sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad), el aprovechamiento de los espacios privados, se señalaron las obligaciones urbanísticas, se hizo referencia a los niveles de reparto de cargas y beneficios y la generación de la participación en plusvalía que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación. El área del Plan Parcial se encuentra dentro de la siguiente delimitación y coordenadas: al sur de la denominada Vía de Abocol y al occidente de la carretera nacional de primer orden Variante Mamonal - Gambote, entre las coordenadas X=846114.27 Y=1632212.41, X=845492.91 Y=1632210.12, X=845487.16 Y=1632001.22, X=846111.88 Y=1631997.13, y limita: Por el costado NORTE colinda con Refinería de Cartagena y carreta de Abocol, por el SUR con el suelo de expansión industrial, por el ESTE, con la Carretera Variante Mamonal -Gambote y por el OESTE, con empresa de producción de plásticos.

El área de Plan Parcial se encuentra delimitada en el Plano PD1 y presenta las siguientes Coordenadas Magnas Sirgas:

SISTEMA DE COORDENADAS	
X= 10082.49	Y= 8567.82
X= 10082.50	Y= 8515.58
X= 10082.49	Y= 8457.67
X= 10082.45	Y= 8414.34
X= 10083.50	Y= 8362.19
X= 10082.49	Y= 8327.11

*[Handwritten signature]*

31 DIC. 2015

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado lote 35, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

X= 10082.17	Y= 8238.65
X= 10082.17	Y= 8220.95
X= 10154.81	Y= 8220.96

**Artículo 11°. : CONFORMACION DEL PLAN:** El presente Plan Parcial se encuentra conformado en la forma que se muestra a continuación:

DESCRIPCION	LOTE 35 (060-59062)	LOTE 36 (060174386)	TOTAL
	CANTIDAD/MTS2	CANTIDAD/MTS2	
<b>AREA BRUTA</b>	<b>113726,55</b>	28000	141726,55
<b>AFECTACIONES</b>	<b>9306,29</b>	<b>3566</b>	<b>12872,29</b>
Ley 1228	3040,45	1750	4790,45
Canal Arroyo Grande	4544,66	1250	5794,66
Borde de Canal	1721,18	566	2287,18
<b>AREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>104420,26</b>	<b>24434</b>	<b>128854,26</b>
<b>AREA DE CESION (17% por Bonificación )</b>	<b>17338</b>	<b>6245</b>	<b>23583</b>
ZANA VERDE (75%)	13189	6245	19434
EQUIPAMIENTOS (25%)	4149		4149
<b>AREA UTIL</b>	<b>87082,26</b>	<b>18189</b>	<b>105271,26</b>
<b>CESIONES LOCALES</b>	<b>17416,452</b>	<b>3637,8</b>	<b>21054,252</b>
<b>AREA URBANIZABLE</b>	<b>69665,808</b>	<b>14551,2</b>	<b>84217,008</b>

El área de intervención se compone de dos (2) Unidades de Gestión que constituye cada una un proyecto o un planteamiento urbanístico único; las cuales se podrá desarrollar por etapas, conforme se establece en el Plano F8; éstas áreas de se realizarán las actuaciones de urbanización y se cumplirán con las obligaciones que se deriven de la misma.

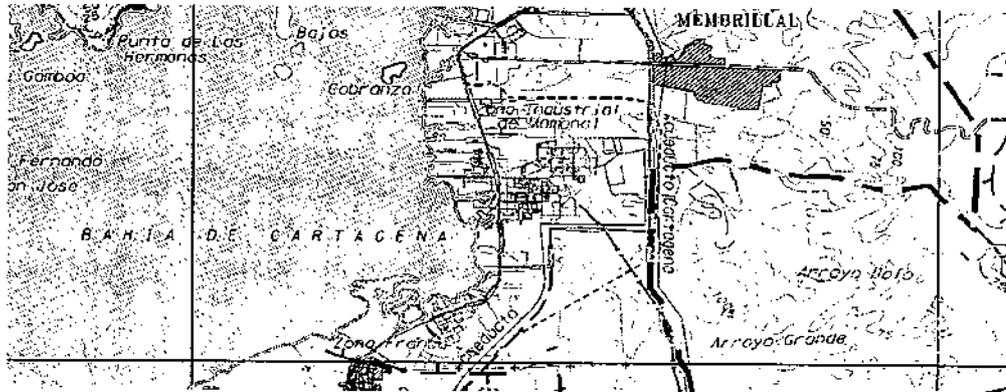
En cumplimiento del artículo 2.2.4.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, en el plano F1 se establece el planteamiento urbanístico del presente plan que define y delimita las áreas de dominio público, o reservadas o afectadas al uso o servicio público que constituyen: i) La red vial y peatonal; ii). Las redes de los servicios públicos domiciliarios; iii) La red de espacios públicos, zonas verdes y parques, y la red de equipamientos colectivos de interés público o social.

**Artículo 11°: DEFINICION DEL AREA DE INTERVENCION:** El área de intervención queda definida por dos sectores (**Error! No se encuentra el origen de la referencia.**): el Sector A o Norte, sobre el costado de la carretera a Abocol, y el Sector B u Sur, sobre la Carretera Variante MamonalGambote. (Figura 1.3)

DECRETO No. 1834 del 2015

31 DIC. 2015

"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado lote 35, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"



31 DIC. 2015

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado "lote 35", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

**TÍTULO II  
ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO**

**CAPITULO 1**

**ARTICULO 13º: ARTICULACION DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL AREA DE PLANIFICACION.** Dado que en este caso específico el área de planificación el Plan de Ordenamiento Territorial no identifica elementos del sistema estructurante natural, como quedó establecido en la Resolución No 1772 del 24 de noviembre de 2015 "POR EL CUAL SE DECLARA CONCLUIDO EL PROCESO DE CONCERTACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUELO DE EXPANSIÓN INDUSTRIAL lote 35 y se dictan otras disposiciones, forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios del área del plan parcial, según el Decreto 0977 de 2001, los sistemas artificiales que se encuentran identificados en el plano No D2, que se tendrán en cuenta en la ejecución del presente plan, en su inserción y articulación con el resto del área del denominado suelo de expansión industrial y con los demás planes parciales adoptados para ese tipo de suelo y en desarrollo; sistemas artificiales, que se identifican en el artículo siguiente.

**Artículo 14º: COMPONENTES DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE ARTIFICIAL.** El sistema estructurante artificial del presente Plan en relación con la ciudad y la región, se compone de las vías arterias que tienen una influencia directa sobre el área de planificación, identificadas en el Plano D2-Sistemas Estructurantes Vías y Redes de Servicios:

En ésta área, se identifican dos vías a diferentes escalas, de acuerdo a su jerarquía establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial:

- **Variante Mamonal –Gambote:** Vía estructural del orden nacional –Clasificada como V-1, tiene como función principal la de conducir el transporte de carga pesada con destino a la Zona Industrial en forma rápida y sin entrar al casco urbano de la ciudad de Cartagena, la cual genera una movilidad de vehículos del orden regional y nacional, creando ventajas comparativas para la instalación de actividades industriales y de comercialización a escala regional en esa zona.
- El sistema arterial V2C, que hace parte del Corredor de Acceso Rápido a la Variante de Cartagena se inicia en la intersección 17C, continúa hasta el cruce 19, conectándose al par vial que conforman las avenidas del Bosque y Crisanto Luque; dicho par vial continúa, empalmando la Vía del Bosque (Transversal 54) con la Avenida Principal de Ceballos (Transversal 55) hasta la Calle 28A y la Crisanto Luque (Diagonal 22), con la Transversal 54 hasta el cruce 24.

Estas vías se consideran estructurantes del suelo distrital y de los suelos de expansión industrial y del presente plan, de acuerdo con lo preceptuado por el Plan de Ordenamiento Territorial; éstas, servirán de base para estructurar dicho suelo en cumplimiento del artículo 131 del Plan de Ordenamiento Territorial, al igual que la vías estructurantes que se denominen como tales en los planes parciales adoptados por el Distrito en dicho suelo.

**Parágrafo:** La financiación y la construcción de las vías V2 y V3, se sujetará a lo dispuesto en el artículo 400 del Decreto 0977 de 2001 y al parágrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 15: ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.** En el suelo de expansión industrial, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial y la Resolución No 1772 del 24 de noviembre de 2015, expedida por CARDIQUE, no se identificaron elementos ambientales estructurantes, ni suelos de protección e igualmente, dentro del plan parcial y su área de influencia, no se encuentran áreas significativas que ameriten conservación y protección. En todo caso, para todos los efectos sobre los elementos ambientales se sujetarán a lo dispuesto en el acto administrativo antes mencionado expedido por CARDIQUE, especialmente con la vegetación de baja altura existente con predominio de extensas franjas de rastrojo bajo y medio localizada al extremo sureste del predio y un grupo de árboles de mediano desarrollo que al ser removidos deberán compensarse conforme a lo establecido en el decreto 1791 de 1996. Sin embargo se definen como tales las franjas de rondas que corren paralelas por el Canal Arroyo Grande y dos al área de drenaje del sistema de lomeríos para el suelo de expansión industrial, conforme al Plano No D2

31 DIC. 2015

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado "lote 35", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

**Artículo 16: RED DE ESPACIOS PÚBLICOS, ZONAS VERDES, PARQUES Y AFECTACIONES.** La red de espacios públicos está conformada por el conjunto de áreas y elementos que componen los elementos constitutivos del sistema artificial como las vías, los equipamientos de servicio y las zonas verdes, los cuales tienen las siguientes áreas y afectaciones:

DESCRIPCION	LOTE 35 (060-59062)	LOTE 36 (060174386)	TOTAL
	CANTIDAD/MTS2	CANTIDAD/MTS2	
<b>AREA BRUTA</b>	<b>113726,55</b>	28000	141726,55
<b>AFECTACIONES</b>	<b>9306,29</b>	<b>3566</b>	12872,29
Ley 1228	3040,45	1750	4790,45
Canal Arroyo Grande	4544,66	1250	5794,66
Borde de Canal	1721,18	566	2287,18
<b>AREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>104420,26</b>	<b>24434</b>	128854,26
<b>AREA DE CESION (17% por Bonificacion )</b>	<b>17338</b>	<b>6245</b>	23583
ZANA VERDE (75%)	13189	6245	19434
EQUIPAMIENTOS (25%)	4149		4149
<b>AREA UTIL</b>	<b>87082,26</b>	<b>18189</b>	105271,26
<b>CESIONES LOCALES</b>	<b>17416,452</b>	<b>3637,8</b>	21054,252
<b>AREA URBANIZABLE</b>	<b>69665,808</b>	<b>14551,2</b>	84217,008

**Artículo 17º: SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO** - El sistema de espacio público se encuentra conformado por las áreas de cesión gratuita destinadas a los equipamientos de servicio, las barreras verdes de amortiguación ambiental (franja ambiental de diez (10) metros sobre el perímetro del área bruta del plan (Plano F8), zonas verdes y vías locales, el aislamiento o antejardín de los 10 metros sobre cada uno de los linderos exigidos y señalados en el Cuadro de Reglamentación del presente plan, calculado sobre su área útil y las demás vías y espacios públicos de urbanización que se generen con desarrollo de Unidad de Gestión o de sus etapas.

**Artículo 18º: ANDENES, ALAMEDAS Y NORMAS PEATONALES.** Los andenes y alamedas deberán construirse garantizando las especificaciones de continuidad y tratamiento señaladas por el Artículo 155 y 240 del Decreto 0977 de 2001 y deberán cumplir con las normas sobre accesibilidad según la Ley 361 de 1997, decreto 1538 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y demás normas vigentes sobre la materia.

## CAPITULO 2 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

**Artículo 19º. SISTEMA VIAL.** El Sistema Vial del plan se compone de las vías estructurantes señaladas en el artículo 14 del presente Decreto y por las vías internas de urbanización que se establecen en el diseño urbanístico de cada una de las Unidades de Gestión de que se compone el Plan, garantizando el adecuado funcionamiento vial, su inserción con los sistemas estructurantes descritos, y la suficiente maniobrabilidad para el desarrollo del uso industrial, comercial y logístico principalmente.

**Parágrafo:** En relación con los estacionamientos de los establecimientos públicos y privados se sujetará a lo contenido en las normas específicas establecidas en el Cuadro de Reglamentación que rige el plan Parcial. En todo caso deberá garantizarse el espacio suficiente para maniobra de cargue y descargue en el espacio privado, sin ocupación del Espacio Público.

## CAPITULO 3 AREAS DE CESION Y OBLIGACIONES URBANISTICAS

**31 DIC. 2015**

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado "lote 35", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

**Artículo 20°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** De conformidad con el artículo 392 Decreto 0977 de 2001 las cesiones públicas obligatorias incluyen, entre otros aspectos: las zonas verdes, vías y equipamientos a escala y complementarios de la actividad industrial, que corresponden al 20% del área neta urbanizable para el uso Industrial.

Las áreas de cesión pública obligatoria corresponden a 23.583 metros cuadrados, distribuidos así: un 17% del área total por estar ubicados en un solo globo de terreno. Las zonas verdes y equipamientos, ocupan el 75% de la cesión lo que corresponde a un área de 19.434 metros cuadrados; el 25% restante corresponde a equipamientos, las cuales se encuentran definidas en el Plano F3.

El área de cesión del 17% del área neta a urbanizar será entregada al Distrito por el promotor, previa comunicación a la Secretaría de Planeación una vez se haya urbanizado la Unidad de Gestión, o proporcionalmente de acuerdo con el desarrollo de cada una de las etapas de la Unidad de Gestión o anticipadamente, mediante Escritura Pública, como lo establecen los artículos 2.2.6.1.4.6, 2.2.6.1.4.7, 2.2.6.1.4.8 del decreto 1077 de 2015. La incorporación de las áreas públicas, la entrega material y la entrega anticipada de cesiones se sujetará a lo dispuesto en los artículos 2.2.6.1.4.7, 2.2.6.1.4.8 del decreto 1077 de 2015. Las vías que se generen en el plan parcial tomarán la denominación establecida en el artículo 143 del Decreto 0977 de 2001

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

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

**Artículo 21°:** Al momento de diseñar o desarrollar la Unidad de Gestión y/o cada una de sus etapas se garantizará la accesibilidad a la urbanización a través de las vías internas, número de parqueaderos internos y externos áreas comunes, zonas verdes, aislamientos, las áreas para la provisión de los servicios públicos y demás elementos del espacio público conforme lo dispone el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 22° : AREAS DE CESION PUBLICA EN LA UNIDAD DE GESTION :** En el diseño urbanístico de cada una de las Unidades de Gestión se determinan de manera precisa los porcentajes obligatorios que corresponden a los espacios públicos tales como los equipamientos comunales de servicios, zonas verdes y complementarios a la actividad industrial. En todo caso, la localización de las áreas de cesión pública deben estar de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 393 del Plan de Ordenamiento Territorial, los artículos 2.2.4.1.4.2 y 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015 y las condiciones para su entrega, en concordancia con lo señalado en el artículo artículo 2.2.4.1.7.2 del decreto 1077 de 2015.

**Artículo 23°: OBLIGACION DE CONSTRUIR LOS EQUIPAMIENTOS.** La obligación de construir los equipamientos correspondientes a este plan se sujeta a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, y demás normas complementarias. Las zonas verdes señaladas en el Plano F3, de conformidad con el artículo 392 del decreto 0977 de 2001, deberán entregarse empedradas y arborizadas. La arborización se hará con especies nativas y debe ubicarse un árbol por cada cinco (5) metros de andén. La destinación de los equipamientos se sujetará a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Acuerdo 033 de 2007.

En todo caso, al momento de solicitar la licencia de construcción se cuantificará en forma precisa la obligación correspondiente, acorde con los metros cuadrados de construcción para otros usos

**31 DIC. 2015**

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado "lote 35", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

específicos que se proyecten realizar. El suelo que ocupará el equipamiento de servicios será totalmente público y cedido mediante escritura pública al Distrito de Cartagena.

**PARÁGRAFO:** En todos los proyectos urbanísticos del tratamiento de desarrollo, deberá preverse la continuidad en la malla vial local, de tal manera que exista conexión entre los desarrollos urbanísticos y la malla vial intermedia y principal. En desarrollo del artículo 353 del decreto 0977 de 2001, la Secretaría de Planeación Distrital deberá señalar en los planos topográficos la demarcación en los mismos que garanticen la continuidad de la malla vial local.

**Artículo 24º: SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS, REDES Y DISPONIBILIDAD:** La factibilidad técnica para extender o ampliar las redes de los servicios públicos se encuentra garantizada por la entidad prestadora de los mismos, en los términos contenidos en los conceptos que se discriminan a continuación y que hacen parte integral de este acto administrativo, lo que se tendrá en cuenta para la expedición de las licencias urbanísticas que se otorguen con base en el presente plan parcial:

- a) **Acueducto:** El servicio de acueducto cuenta con factibilidad para el suministro de agua cruda al plan parcial "Lote 35", mediante Concepto Técnico TE17-SOT-33631. El plan parcial deberá proyectar y construir infraestructura de acueducto y alcantarillado cubriendo todos sus frentes sobre vía pública, hasta los sitios que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado del Distrito de Cartagena determine en la etapa de Especificaciones Técnicas Particulares.
- b) **Alcantarillado:** Mediante Concepto Técnico N° TE17-SOT-33631, empresa Aguas de Cartagena señaló: el proyecto debe contar con una solución alterna que permita la disposición adecuada de sus aguas servidas, debidamente aprobada por la autoridad ambiental competente y la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios (Decreto 302 de 2002)
- c) **Energía Eléctrica:** El servicio de energía para el proyecto del plan parcial, cuenta con certificado de disponibilidad de energía eléctrica, contenido en el consecutivo **Expediente No. P 22202014030562** que certifica que existe disponibilidad del sistema eléctrico, para atender el plan parcial. Adicionalmente, para otorgar factibilidad para un punto de conexión se deben cumplir los requisitos exigidos por Electricaribe y la norma RETIE.

**Parágrafo:** La disposición de redes de los servicios públicos se encuentra contenida en el plano F4 la cual hace parte integral de la cartografía del plan parcial. En todo caso, se dará cumplimiento a los reglamentos específicos, según el servicio de que se trate, y la construcción de las redes de conexión de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. El Decreto 1077 de 2015 y demás normas concordantes.

**d) Alcantarillado pluvial.**

El drenaje de las aguas lluvias del Plan Parcial, se ceñirá a lo determinado por CARDIQUE en Resolución 1772 del 24 de noviembre de 2015 en los aspectos no regulados por esta entidad se ajustará a lo preceptuado en el decreto 0977 de 2001, que dispone que el urbanizador deberá ceñirse a las normas establecidas en el Anexo D del Documento Ras-98(D1) o la que modifique o la sustituya -Aspectos generales de los sistemas de recolección y evacuación de aguas a residuales y pluviales; D2 Redes de Recolectores; D4 Redes del sistema de alcantarillado pluvial; D6 Estructuras complementarias; D8 Operación, control y seguimiento y hasta tanto se expida el Plan Maestro de Drenajes Pluviales -al cual deberán articularse-, los urbanizadores quienes deberán cumplir con lo siguiente:

- ✓ *Se construirán redes de colectores de agua pluvial en canales abiertos; las redes subterráneas sólo se utilizarán para los tramos iniciales de las redes secundarias y en sectores de alta pendiente.*
- ✓ *Todos los canales proyectados en la red de drenaje deben ser revestidos en concreto.*

31 DIC. 2015

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado "lote 35", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

- ✓ Para conectar redes secundarias a redes primarias del Distrito, se debe solicitar autorización a la Secretaría de Infraestructura del Distrito, indicando las características del área por drenar y de las redes proyectadas, con la memoria técnica de los diseños.
- ✓ El proyecto técnico de la red de drenaje debe contar con autorización, licencia o permiso de las autoridades ambientales pertinentes.
- ✓ Los canales de ancho superior menor de 1,50 metros deben ser cubiertos con placas de concreto de ancho máximo de 1,0 metro; cada 20 metros la placa correspondiente debe contar con anillos para facilitar su retiro y mantenimiento de los canales.
- ✓ Los canales con ancho superior a 1,50 metros deben contar con una franja paralela y adyacente libre, de mínimo 3 metros, que permita el acceso de personal y equipos para la limpieza y mantenimiento de las estructuras.
- ✓ En caso de ser necesarios los colectores subterráneos, se deben colocar sumideros o imbornales en todas las esquinas, equipados con dispositivos o cajas adjuntas para facilitar la limpieza y mantenimiento.
- ✓ Se deben colocar señales preventivas cada 50 metros indicando la presencia del canal abierto y precauciones especiales según la vecindad adyacente, para garantizar la seguridad de los vecinos y la limpieza del canal.
- ✓ Una vez finalizada la obra de construcción de la red, se debe solicitar la supervisión y aprobación de la Secretaría de Infraestructura del Distrito.

La recolección y disposición final de residuos sólidos se hará conforme lo establecido en las regulaciones vigentes sobre la prestación de este servicio, y el inciso 2° del artículo 60 del Decreto 0977 de 2001. Igualmente, para los vertimientos industriales el desarrollador del proyecto deberá presentar una solución específica, según las normas vigentes y/o el Plan de Manejo Ambiental aprobado por la autoridad competente y /o por lo dispuesto en la resolución 1772 del 24 de noviembre de 2015.

**Artículo 25°:** La reserva de la infraestructura complementaria se ceñirá a lo dispuesto en el artículo 63 del Plan de Ordenamiento Territorial. En todo caso, nunca se deberán instalar en las áreas de cesión de las urbanizaciones y deberán contar con franjas de amortiguación y protección según el servicio de que se trate.

**Artículo 26° :** En todo caso el Plan Parcial contará con un planteamiento urbanístico en los términos señalados en el artículo 2.2.4.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015 el cual define y delimita las áreas de dominio público, o reservadas o afectadas al uso o servicio público de que trata el numeral 6° del artículo 2.2.4.1.4.1 del citado Decreto.

**Artículo 26°: DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Las empresas prestadoras de servicios Públicos en el D. T. y C de Cartagena certificaron la disponibilidad técnica en la prestación de los Servicios públicos domiciliarios. Por tanto, le corresponde al urbanizador construir las redes de los Servicios en cada uno de los desarrollos urbanísticos, bajo el estricto cumplimiento de las normas Técnicas establecidas por la entidad prestadora del servicio de que se trate.

### TITULO III

**IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DEL ORDEN MUNICIPAL O DISTRITAL, SEÑALANDO LAS CONDICIONES DE MANEJO Y LOS CRITERIOS DE INTERVENCIÓN QUE ASEGUREN LA CONSERVACIÓN DE LOS MISMOS.**

**Artículo 27°: SUELOS DE PROTECCION:** En el área delimitada del Plan no se identificaron suelos de protección ambiental y Cultural, según el Plan de Ordenamiento Territorial. En todo caso, en materia ambiental y sobre los suelos de o protección se ceñirán a lo estipulado en la Resolución 1772 del 24 de noviembre de 2015 "Por medio de la cual se declara concluido el proceso de concertación del Plan Parcial Lote 35 y si dictan otras disposiciones " emanada de la Corporación Autónoma Regional del Dique-CARDIQUE.

### TÍTULO IV

**SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO**

31 DIC. 2015

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado "lote 35", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

**CAPÍTULO I**

**SUELO PRIVADO Y APROVECHAMIENTOS**

**Artículo 28° : SUELO PRIVADO.** El suelo privado del Plan se encuentra constituido por el área útil, de conformidad con los parámetros establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, como se observa en el siguiente Cuadro:

DESCRIPCION	LOTE 35 (060-59062)	LOTE 36 (060174386)	TOTAL
	CANTIDAD/MTS2	CANTIDAD/MTS2	
<b>AREA BRUTA</b>	<b>113726,55</b>	28000	141726,55
<b>AFECTACIONES</b>	<b>9306,29</b>	<b>3566</b>	12872,29
Ley 1228	3040,45	1750	4790,45
Canal Arroyo Grande	4544,66	1250	5794,66
Borde de Canal	1721,18	566	2287,18
<b>AREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>104420,26</b>	<b>24434</b>	128854,26
<b>AREA DE CESION (17% por Bonificación )</b>	<b>17338</b>	<b>6245</b>	23583
ZANA VERDE (75%)	13189	6245	19434
EQUIPAMIENTOS (25%)	4149		4149
<b>AREA UTIL</b>	<b>87082,26</b>	<b>18189</b>	105271,26
<b>CESIONES LOCALES</b>	<b>17416,452</b>	<b>3637,8</b>	21054,252
<b>AREA URBANIZABLE</b>	<b>69665,808</b>	<b>14551,2</b>	84217,008
AREA INDUSTRIAL / LOGISTICA/ COMERCIO 3	69665,808	11166	80831,808
AREA COMERCIO 2 O 3		3385,2	3385,2

**Artículo 29°: DESARROLLO URBANISTICO DEL PLAN. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTION URBANÍSTICA.**

Para el desarrollo de este plan parcial se determinaron dos (2) Unidades de Gestión, estructurada para el cumplimiento del conjunto de cargas de cesión obligatoria gratuita, para zonas verdes, infraestructura, equipamiento de servicios, provisión de servicios públicos y las establecidas en el Acuerdo 033 de 2007. Estas Unidades de Actuación de Gestión Urbanística se encuentran delimitadas en el Plano F7 que hace parte de la Cartografía oficial del presente acto administrativo.

De conformidad con el artículo 2.2.4.1.6.1.2, para el desarrollo de la unidad de gestión deberá obtener una única licencia de urbanización, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general.

**PARÁGRAFO:** En el evento que las Unidades de Gestión se desarrollen por etapas se sujeta a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015.

En caso de que el plan se deba desarrollar por Unidades de Actuación Urbanística, se sujetará a la delimitación establecida en el presente acto y a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el decreto 1077 de 2015 y demás normas concordantes

**Artículo 30°: NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN:** Las normas urbanísticas del plan se establecen de acuerdo con el tamaño o magnitud de sus operaciones y el impacto urbanístico y ambiental destinados a la actividad Industrial 3, Comercial 3 como uso principal, de acuerdo con lo

**31 DIC, 2015**

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado "lote 35", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

definido para cada una de éstas actividades en el Plan de Ordenamiento Territorial, en sus artículos 253 y 260.

**Artículo 31º. NORMAS ESPECÍFICAS DEL PLAN:** En relación con los Usos, Índices de Ocupación, de construcción, Área y frente mínimo de lote, altura, volumetría, antejardín, aislamientos, estacionamientos, patio interior, se regirá por el siguiente: **CUADRO DE REGLAMENTACIÓN:**

Las actividades que se pueden desarrollar en la Unidad de Gestión es Mixta 5, así:

USOS	
PRINCIPAL	<b>Industrial 3-Comercial 3</b>
COMPATIBLE	Institucional 3, 4 -Industrial 2
COMPLEMENTARIO	Portuario 1 y 2 – Comercio 4
RESTRINGIDO	Portuario 4- Comercial 2, Industrial 1, Institucional 1 y 2
PROHIBIDO	Residencial – Turístico - Comercio 1-Portuario 1

**NORMAS URBANISTICAS PARA LAS ACTIVIDADES PRINCIPAL COMERCIO 3 E INDUSTRIAL 3: ALTURAS; INTENSIDADES DE USO; ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN; RETIROS, AISLAMIENTOS, EMPATES**

**CUADRO DE REGLAMENTACION PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL 3 :**

	<b>COMERCIAL 3</b>
<b>CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTO</b>	Es aquel constituido por locales destinados al intercambio de servicios que por sus características debe estar localizado en zonas especialmente determinadas y que se lleva a cabo a nivel de ciudad. Requiere servicios complementarios. Establecimiento de alto impacto ambiental y urbanístico con soluciones particulares para cada caso, en locales que conforman unidades arquitectónicas con zonas y servicios comunales compartidos o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, con las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocurren en edificaciones o agrupaciones especialmente diseñadas para tal fin, con horarios laborales especiales.</li> <li>• Aseguran condiciones de acceso que permiten su abastecimiento con vehículos adecuados, por lo tanto requieren zonas especializadas para el descargue y estacionamientos de vehículos de empleados.</li> <li>• Requieren servicios complementarios como parte de la edificación.</li> <li>• No son compatibles con el uso residencial.</li> </ul>
<b>VENTA DE BIENES</b>	Combustibles y similares, estaciones de servicio, montallantas, maquinaria pesada, insumos agrícolas o de construcción, vehículos automotores, embarcaciones, bodegas de almacenamiento y depósitos, centrales de mayoristas, bares, tabernas, venta de repuestos de autos, buses, camionetas, motos, lanchas y barcos, plazas de mercado y discotecas. <i>Puntosfríos- Servitecas- Chatarrerías-Estanco-Taller de Motos-lavautos</i> <b>Almacenaje y depósito de contenedores.</b>
<b>VENTA DE SERVICIOS</b>	Talleres de mecánica automotriz y naval, diagnosticentros, galleras. Talleres de mecánica, reparación de motores, cajas, suspensiones, radiadores, latonería, pintura y similares pertenecientes a automotores.  Talleres de reparación y cambio de tapicería, bocelería, vidrios, reparaciones eléctricas, cambio de llantas, aceites y similares, reparación de frenos, cambios de bandas, etc.  Talleres de ornamentación de muebles, enseres y artículos para la terminación de edificaciones, enchapados, closets, puertas, ventanas, etc.

**31 DIC, 2015**

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado "lote 35", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

	<p>y ebanistería.</p> <p>Talleres de latonería y plomería, tapicería y pintura al duco de artículos de madera y metálicos.</p> <p>Depósitos de materiales de construcción, carbón de piedra y similares.</p> <p>Depósitos, almacenaje en general, bodegas y comercio al por mayor, depósito de chatarra.</p>
REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS	<p>REQUISITOS: En predios englobados, en centros comerciales, 1 o más pisos de conjuntos o urbanizaciones.</p> <p>CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios al detal y al por mayor; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales con zonas y servicios comunales compartidos; Requiere zona de descargue y parqueos empleados y visitantes.</p>
AREA LIBRE	
1 PISO	1 m2 área libre x c/4m2 de área const.
2 PISOS	1 m2 área libre x c/4m2 de área const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	<p>Área mínima Lote 250 m2</p> <p>Frente mínimo 10 m.</p>
ALTURA MÁXIMA	<p>No podrá ser mayor a 2 pisos</p> <p>Se homologan los indicadores para altura máxima.</p> <p>Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte, según la Circular. No. 2 de 2004.</p>
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	<p>2.4</p> <p>Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.</p> <p>Según la Circular. No. 2 de 2004.</p>
AISLAMIENTOS	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.
ESTACIONAMIENTOS	<p>1 estacionamiento por cada 50m2 de local comercial u oficina</p> <p>1 estacionamiento por cada 5 unidades o fracción superior a 3 unidades, para visitantes</p>
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.
AREA MÍNIMA DEL ESTABLECIMIENTO	15 m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.

En lo que se relaciona con el depósito y almacenamiento para contenedores enmarcado en la actividad Comercial 3, se deben cumplir con las siguientes especificaciones técnicas y de seguridad, de conformidad con la Circular 1 de 2006:

- Índice de ocupación de 0.5 es decir máximo el 50% del área del lote.
- Aislamientos por todos los lados (perimetral) del lote a una distancia directamente proporcional a una vez y media la altura de la primera fila de contenedores, la cual agrupara hasta 3 (tres) contenedores en altura como máximo.
- Al interior del predio los contenedores se agruparan en forma escalonada y piramidal aumentando 1 (uno) por fila hasta alcanzar una altura máxima de 6 (seis).
- Como requerimiento arquitectónico de accesibilidad deberá contar con bahía de espera o vía de acceso independiente o diferente a las vías determinadas por el plan via.

31 DIC, 2015

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado "lote 35", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

- Área mínima de lote: 10.0000 M2 (metros cuadrados).
- Generar áreas de maniobras y estacionamientos diferentes al área de ubicación de los contenedores.

**CUADRO DE REGLAMENTACION PARA LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL 3 :**

<b>INDUSTRIAL 3</b>	
<b>TIPO DE ESTABLECIMIENTO</b>	<p>Es aquella que por su alto impacto ambiental, urbanístico y magnitud considerable debe localizarse distante a los sectores residenciales y comerciales y presentan las siguientes características:</p> <p>Requieren para su buen funcionamiento edificaciones especializadas y elementos o equipos para el control de contaminación por ruidos, olores, vapores o efluentes líquidos contaminantes.</p> <p>Requieren condiciones de espacio público especiales que faciliten la circulación de vehículos pesados y provean las necesarias franjas de protección ambiental y aislamientos.</p> <p>Requieren formas específicas de infraestructura y prestación de los Serv. Púb. Para su buen funcionamiento y control de efluentes contaminantes.</p> <p>Son incompatibles con las demás actividades urbanas debido a su alto impacto, solo se permiten en sectores especializados denominados agrupaciones o complejos industriales.</p> <p>DEF.: Son aquellas que utilizan materia prima que, por sus propiedades físicas, biológicas, térmicas y/o radioactivas, después de ser procesadas y/o manipuladas, dan lugar a desechos sólidos, líquidos o gaseosos en concentraciones y cantidades suficientes a ser susceptible de causar perjuicio a la salud de la comunidad, la ciudad o el ambiente.</p> <p>Cervecería; procesadoras de pescado; Procesadoras de sal y azúcar; Álcalis e industria de cloro; Textiles; Destilerías; Industrias lecheras; Fábrica de grasas y jabones; Industria de papel y pulpa; Industria de cuero; Fabricación de metales; Lavanderías; Fabricación de cementos; Plaguicidas; Mataderos; Ensamble de automóviles; Fabrica de pinturas; Fábrica de plásticos; Fábrica de colas y pegantes; Fabricación de vidrios y productos de vidrio en general; Industrias de aluminio; Industria de fertilizantes Nitrogenados; Asbesto; Acero; Explosivos; Plantas de Energía con carbón; Planta de energía nuclear; Descerección y fermentación de café; Muelles carboníferos; Productos farmacéuticos; Grasas y jabones; Fabricación de llantas; Plantas de Coke; Refinería de petróleo.</p>
<b>NORMAS COMUNES AREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La industria extractiva por su alto impacto ambiental queda prohibida al interior de los suelos urbanos y de expansión urbana.</li> <li>• Las disposiciones relativas al tratamiento de desechos, salud ocupacional, seguridad industrial, emisiones y vertimientos serán las establecidas por las autoridades ambientales y demás instituciones competentes</li> </ul>
<b>AREA DE OCUPACIÓN</b>	Hasta un 50% del área del lote
<b>AREA Y FRENTE MINIMOS</b>	AML.: 2500 M2 FM.: 40 M

31 DIC. 2015

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado "lote 35", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

<b>ALTURA Y NÚMERO DE PISOS</b>	Hasta 3 pisos en edificios de administración y operativos. En caso de construirse mezanine o segundo piso, deberá localizarse sobre la fachada principal y su profundidad no excederá 8.0 mts.
<b>AREA DE CONSTRUCCIÓN</b>	Hasta el 100% del área del lote
<b>AISLAMIENTOS</b>	
<b>ANTEJARDÍN</b>	10 m. Sobre cada uno de los linderos
<b>PATIO INTERIOR</b>	Deberá tener 42 m2 de área mínima con 6 m. mínimo en el lado menor.
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	Se destinará el 15% del área total del lote para fines de cargue, descargue y estacionamiento. Deberá proveerse 2 cupos de estacionamientos privados por establecimiento y un cupo para visitantes por cada 2 cupos privados, y deberá garantizarse suficiente espacio para maniobra de cargue y descargue sin ocupación del espacio público.
<b>AREA MINIMA DE ESTABLECIMIENTO</b>	El área mínima construida no podrá ser inferior a 50m2 por establecimiento. Deberá incluirse por lo menos dos unidades sanitarias con ducha, sanitario y lavamanos, o en su defecto una unidad sanitaria y espacio suficiente para vestier de damas y caballeros.

Para el desarrollo de las actividades establecidas para los usos compatible (Institucional 3 y 4 e Industrial 2), complementario (Portuario 1, Portuario 2 y Comercio 4) y Restringidos (Portuario 4, Comercial 2, Institucional 1 y 2) se sujetarán a lo dispuesto en los Cuadros de Reglamentación respectivos del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas complementarias.

En el caso del Uso restringido, se sujetará a lo previsto para tal efecto en la Circular No 2 de 2002. El Uso que no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario, restringido se entenderá prohibido, de conformidad numeral 8 del artículo 2º del decreto 4065 de 2008.

**Artículo 32º.** :: El área mínima de Lote es de 2.500 metros 2 para el suelo Industrial por lo que no se permitirá la subdivisión del predio por debajo de esta. Para los demás usos principales el área mínima de Urbanización se sujeta a lo señalado por el Plan de Ordenamiento Territorial y en este decreto.

**Artículo 33º: CERRAMIENTOS.**-Los cerramientos se regulan por lo dispuesto en el decreto 1077 de 2015, y en el artículo 239 del decreto 0977 de 2001. En todo caso, el cerramiento definitivo podrá realizarse con cercas vivas, de especies vegetales de la región, para la sostenibilidad y compatibilidad con el medio ambiente.

**Parágrafo:** Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso de urbanización podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una curaduría urbana y cumplan con las condiciones señaladas en este artículo. No se permite el cerramiento de las zonas de cesión, controles ambientales y vías públicas, una vez sean entregados al Distrito.

## CAPÍTULO II

### REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**Artículo 34º. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS APLICADO AL PRESENTE PLAN.** En razón a que el suelo objeto del plan parcial cuenta con (2) propietarios, no se requiere un reparto equitativo entre propietarios u actores, dado que cada uno de los lotes asumirá sus cargas. En el estudio de cargas y beneficios que asume el promotor se establece la viabilidad financiera para la totalidad de cada una de las unidades de gestión del Plan que se encuentra discriminada en el Documento Técnico de Soporte que hace parte de este acto administrativo, en donde se encuentran los respectivos avalúos antes y después de la acción urbanística.

## CAPÍTULO III NORMAS BÁSICAS

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado "lote 35", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

**Artículo 35º: ASUNCION DE CARGAS:** De conformidad con lo señalado en el Decreto 0977 de 2001, los componentes generales establecidos en el Acuerdo 033 de 2007 y en la Resolución 1772 de 2015 expedida por CARDIQUE, las cargas generales y las cargas locales generadas por el plan parcial, se encuentran establecidas en el Plano F6 y descritas en el Documento Técnico de Soporte, conforme lo dispone los artículos 2.2.4.1.5.1. 7 y 2.2.4.1.5.2, del Decreto 1077 de 2015.

**Artículo 36º: CARGAS GENERALES Y LOCALES:** En este Plan, las cargas generales están representadas por las afectaciones de la Variante Mamonal – Gambote y el Canal Arroyo Grande y cargas locales correspondientes a la localización de, equipamientos y zonas verdes la cual cuenta con las siguientes áreas, y se localizan en el plano PF6:

DESCRIPCION	LOTE 35 (060-59062)	LOTE 36 (060174386)	TOTAL
	CANTIDAD/MTS2	CANTIDAD/MTS2	
<b>AFECTACIONES</b>	<b>9306,29</b>	<b>3566</b>	12872,29
Ley 1228	3040,45	1750	4790,45
Canal Arroyo Grande	4544,66	1250	5794,66
Borde de Canal	1721,18	566	2287,18

**Artículo 37: COMPONENTES DEL ACUERDO 033 DE 2007, EN RELACION CON LA POBLACION DE PASACABALLOS:** Para el cumplimiento de los componentes establecidos en el Acuerdo 033 de 2007, que deben ser invertidas en el corregimiento de Pasacaballos el promotor deberá entregar, por escritura pública al Distrito, un área equivalente a cinco mil quinientos noventa y cinco metros cuadrados (5.800 m2).

El Distrito priorizará, de acuerdo con los componentes establecidos en el artículo 6º del Acuerdo 033 de 2007, la inversión de los recursos en razón a las necesidades de la población beneficiaria del corregimiento de Pasacaballos, previa concertación o consulta previa con estas comunidades, de acuerdo con la certificación expedida por el Ministerio del Interior. Unidad de Actuación Urbanística, en desarrollo cada una las etapas en que se adelante el plan parcial o anticipadamente.

**PARÁGRAFO:** El urbanizador también podrá entregar, de acuerdo como disponga el Distrito, el valor equivalente al área de cesión descrita en el presente artículo. Dicho valor será determinado por un perito evaluador registrado en la Lonja de Propiedad Raíz o por el Instituto Agustín Codazzi-IGAC, teniendo en cuenta el método de comparación o de mercado, establecido en la resolución 620 de 2008 y en el decreto 1420 de 1998 o aquellas normas que los modifiquen o sustituyan.

Para el esquema de transferencia de estos suelos y/o valor a que se refiere este artículo se implementará un mecanismo basado en la celebración de un contrato de fiducia mercantil irrevocable, los cuales están encaminados al cumplimiento efectivo de las obligaciones a cargo de los desarrolladores de los suelos con destino al corregimiento de Pasacaballos, cuyo proceso será adelantado por el Secretario de Planeación o el que haga sus veces

El Distrito de Cartagena, a través de la Secretaria de Planeación hará las notificaciones de rigor a la comunidad de Pasacaballos para el cabal cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.

**Artículo 38º. MODIFICACION Y AJUSTES AL REPARTO.** El Distrito de Cartagena, podrá revisar y ajustar el reparto equitativo de las cargas y beneficios con fundamento en los estudios técnicos que justifiquen la modificación de las variables con las cuales se realizó el reparto, siempre y cuando no modifique este decreto; en tal caso, deberán dar cumplimiento a lo señalado para tal efecto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen. Para esta modificación se tendrá en cuenta el equilibrio urbanístico y de gestión entre las unidades de gestión.

31 DIC. 2015

"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado "lote 35", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"

TÍTULO V

MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN,  
PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

CAPÍTULO I

ACCIONES URBANISTICAS Y LICENCIAS

**Artículo 39°: TRÁMITE PARA REALIZAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLAN. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.** Los propietarios de los inmuebles ubicados en cada unidad de gestión deberán obtener una licencia de urbanización única para toda el área correspondiente a la unidad. En esta licencia se señalará, la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará la unidad. La Unidad de Gestión podrá desarrollarse por etapas en los términos del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

**Artículo 35°: CARGAS LOCALES:** Corresponden a cesiones para equipamientos y zonas verdes más los costos de urbanizar el lote que se aprecia en la tabla siguiente:

	CARGAS EN DINERO (COSTO DE CONSTRUCCION DEL ESPACIO PUBLICO)			
	CANAL	ADECUACION BORDE	DOTACION CESIONES	TOTAL
UNIDAD 1	\$ 2.750.000.000,00	\$ 600.000.000,00	\$ 848.847.500,00	\$ 4.198.847.500,00
UNIDAD 2	\$ 2.030.400.000,00	\$ 300.000.000,00	\$ 622.000.000,00	\$ 2.952.400.000,00

**Artículo 36°: BENEFICIOS:** Son beneficios urbanísticos objeto del aprovechamiento del suelo asignados por el Plan, entendiéndose por tales los metros cuadrados de edificación autorizados, teniendo en consideración los usos previstos en el presente Decreto. El cálculo bruto del beneficio, se hizo mediante la valoración de la carga local a precios de mercado actual, descontándolo al beneficio que se obtiene de la venta de las zonas privadas así:

		BENEFICIOS		
		METROS 2 BASICOS	VALOR MT2	VALOR TOTAL BENEFICIO
UNIDAD 1	INDUSTRIAL Y LOGISTICA	39.488,40	\$ 1.900.000	\$ 75.027.960.000
UNIDAD 2	INDUSTRIAL, LOGISTICA Y COMERCIAL	7.500,00	\$ 1.900.000	\$ 14.250.000.000

**Artículo 37°: SIMULACION URBANISTICO - FINANCIERA** La simulación urbanístico-financiera señala como se efectúa el reparto de cargas y beneficios, al mismo tiempo que permite establecer la viabilidad financiera de cada unidad de gestión para asumir las cargas urbanísticas impuestas, así como determinar la factibilidad económica y comercial de los usos propuestos de manera que

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado "lote 35", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

le permita a los propietarios de los terrenos tomar las decisiones sobre el desarrollo de sus propiedades.

**ARTÍCULO 38º: Plusvalía.** Los predios objeto de este instrumento de gestión, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, están afectados por plusvalía por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión industrial - artículo 533. La liquidación del efecto plusvalía, se sujeta a lo dispuesto en el decreto distrital 0583 de 2008. Corresponderá a la Secretaría de Hacienda Distrital su cobro en los términos de las normas distritales pertinentes, el artículo 9º del Decreto 4065 de 2008 y el artículo 181 del Decreto-Ley, que modificó el artículo 83 de la ley 388 de 1997. Hace parte integral de este decreto los avalúos correspondiente los predios que conforman el Plan Parcial de acuerdo con la ley 388 de 1997 y el Decreto 1420 de 1998, la Resolución No 620 de 2008 y aquellas normas que la modifiquen o sustituyan. El Plano No F9 (Plusvalía) que hace parte de la cartografía oficial de este acto administrativo.

**CAPÍTULO II**

**GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL**

**Artículo 39º. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.** La formulación y presentación del presente plan parcial es de iniciativa privada, por lo tanto la gestión del mismo corresponde a los propietarios de los predios, los cuales han sido suficientemente informados como consta en el documento de soporte técnico y quienes podrán delegarla en particulares o constituir cualquier tipo de sociedad o asociación que asuma la responsabilidad de ejecutar las obras y proyectos en los términos previstos en el presente Decreto.

**Artículo 40 º: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** En el evento que las Unidades de Gestión delimitada en el artículo 27 del presente Decreto deben desarrollarse como unidades de actuación urbanística se sujetaran a los términos de la Ley 388 de 1997, y el Decreto 1077 de 2015, las cuales tendrán como área de delimitación las señaladas para cada unidad de gestión.

**Artículo 41º: SEGUIMIENTO.** La Secretaría de Planeación Distrital le corresponderá realizar el seguimiento y apoyo al desarrollo adecuado del presente plan parcial y para tal efecto será la responsable velar por el cumplimiento de las normas contenidas en este Decreto. Al Director de Control Urbano, le compete hacerle seguimiento al cumplimiento de las cargas urbanísticas y su entrega material al Distrito, por parte del promotor del proyecto.

Igualmente, le corresponderá, dentro de su competencia, a la Secretaría de Hacienda Distrital e Infraestructura, y al Departamento Administrativo de Valorización lo pertinente. Para tal efecto se le harán las notificaciones respectivas.

**PARÁGRAFO:** En caso que la administración distrital se niegue a recibir las zonas de cesión dentro del término de vigencia de la licencia, las mismas podrán ser entregadas con posterioridad en las mismas condiciones en que fueron aprobadas, la negativa de la administración distrital constituye renuncia para efectos de la aplicación de la Ley 393 de 1997, en los términos del artículo 116 de la ley 388 de 1997

**Artículo 42º. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.** El Cronograma de ejecución del plan será incorporado a este acto administrativo una vez se inicie la ejecución de cualquiera de las Unidades de Gestión, el cual deberá ser radicado ante la Secretaría de Planeación del Distrito, para los efectos señalados en el artículo 37 de este Decreto.

**TÍTULO VI.**

**DISPOSICIONES FINALES**

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado "lote 35", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

**Artículo 43º: PORCENTAJES DE VIS Y VIP:** De conformidad con lo establecido en el decreto en el artículo 46 de la ley 1537 de 2012 y 075 de 2013, no hay obligatoriedad de establecer porcentajes para VIP y VIS, en suelos Industriales.

**Artículo 44º: AUTORIZACIONES AMBIENTALES:** Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación de la unidad de gestión y/o actuación urbanística, además de cumplir con los lineamientos ambientales señalados en este decreto, también deberá cumplir lo establecido en la Resolución 1772 del 24 de noviembre de 2015 expedida por Cardiquey demás requerimientos ambientales. En todo caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Decreto 2820 de 2010 y 2041 de 2014 o la norma que la modifique o sustituya.

**Artículo 45º: LICENCIA DE INTERVENCIÓN U OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO:** Las obras a ejecutar en el plan que se encuentren en el espacio público no requerirán de la respectiva licencia de intervención u ocupación del espacio público, incluyendo aquellas que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con los demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito, tal como lo dispone el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto 1077 de 2015

**Artículo 46º. REMISIÓN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** Los aspectos no regulados en el presente decreto se sujetaran a lo establecida en el Decreto 0977 de 2001 y Acuerdo 033 De 2007 y al Decreto 1077 de 2015.

**Artículo 47º.** En caso de requerirse el ajuste del presente plan, éste se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste, necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

**Artículo 48º: LICENCIAS:** La solicitud y expedición de licencias se regirá por las normas vigentes señaladas en este Decreto, en el Plan de Ordenamiento Territorial en lo pertinente el Acuerdo 033 de 2007 y en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

**Artículo 49 º: Cartografía oficial del plan parcial.** : De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.7 del Decreto 1077 de 2015 la información señalada en los numerales 5 y 6 del artículo 2.2.4.1.4.1 de la citada disposición se contiene en los Planos Topográficos y Normativos D1, D2, F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8 y F9, los cuales se incorporarán a la Cartografía Oficial del Plan de Ordenamiento Territorial. Una vez incorporados a esta cartografía, el trámite de licencia se resolverá con la cartografía adoptada por el plan parcial.

**Artículo 50º:** Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte. En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.

**Artículo 51º.** : La Incorporación al perímetro urbano del área objeto del plan parcial se entenderá cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de los municipios y distritos, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan el decreto el ARTICULO 2.2.4.1.7.2 del Decreto 1077 de 2015, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan..

DÉCRETO No. 1834 de 2014  
**31 DIC. 2015**

**"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado "lote 35", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

**Artículo 52:** De conformidad con el artículo 2.2.4.1.7.6 del Decreto 1077 de 2011, unavez adoptado el Plan Parcial las autoridades competentes podrán asignar la nomenclatura urbana a dichos predios, correspondiente solicitud de licencia urbanística

**Artículo 53:** La vigencia del Plan Parcial será de cincuenta (50) años. La vigencia no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación, parágrafo 3 del artículo 180 del Decreto 019 de 2012.

**Artículo 54° : VIGENCIAS Y DEROGATORIA:** El presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Cartagena a los **31 DIC. 2015** de 2015

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

**DIONISIO FERNANDO VELEZ TRUJILLO**  
Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

Vo Bo, Dolly Gonzalez Espinosa  
Secretaria de Planeación Distrital

Vo.Bo. JAIME RAMIREZ PIÑERES  
Jefe Oficina Asesora Jurídica.