



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



**DECRETO No. 054 DE DE 2006**

**“Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN 1 DE LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN A- REGIÓN DE LOS POZONES”**

**EL ALCALDE MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL**

**En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confieren los artículos 311 y 315 de la Constitución Política, la Ley 388 de 1997, el Decreto 0977 de 2001, el Decreto 2181 de 2006, y el Decreto 0063 de 2006,**

**CONSIDERANDO**

1. Que según lo dispuesto por el artículo 311 de la Constitución Política le corresponde a los Municipios, como entidades fundamentales de la división político – administrativa del Estado, *“...construir obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las Leyes”*.
2. Que el artículo 1 de la Ley 388 de 1997 enuncia como objetivos *“El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial (...), así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes” (numeral 2º) y “Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política”*



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



3. Que la Ley 388 de 1997 en su artículo 6° establece que *“El ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante: 1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales; 2. 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; 3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos (...).”*
4. Que en virtud del numeral 4° del artículo 7 y del artículo 9 de la Ley 388 de 1997, le corresponde a los Municipios y Distritos formular y adoptar los Planes de Ordenamiento de su territorio, definiendo éstos como *“... el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo”*.
5. Que el Decreto 0977 de 2001, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, consagra al *“Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen”* como instrumento para la ejecución de las actuaciones urbanas integrales de carácter estructural, constituyéndose éste en un instrumento de planificación a gran escala para integrar planes, programas y proyectos del Distrito de Cartagena.
6. Que el artículo 96 del Decreto 0977 de 2001 contempla como uno de los componentes del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen los *“Planes Parciales del área de expansión urbana”*.
7. Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 dispone que *“ Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley. (...).”*
8. Que el artículo 30 de la Ley 388 de 1997, clasifica el territorio de los municipios y distritos en *“(...)suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección (...).”*



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



9. Que el artículo 53 del Decreto 0977 de 2001, en desarrollo del artículo 30 de la Ley 388 de 1997, define el suelo de expansión urbana del Distrito de Cartagena, dentro del cual está incluida el área de intervención del Plan Parcial A1.
10. Que el Alcalde Mayor del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias dando cumplimiento a lo ordenado por el Plan de Ordenamiento Territorial, expide el Decreto No. 0063 de 2006, por el cual se adopta la formulación del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen como instrumento complementario al mismo.
11. Que el artículo 15 del Decreto 0063 de 2006 divide el área de expansión urbana de Cartagena en cuatro (4) Unidades de Planificación, cada una de las cuales se subdivide en Planes Parciales de Expansión, y dentro de éstas se establece la Unidad de Planificación A- Región de los Pozones, que deberá ser desarrollada inicialmente para proceder al desarrollo de las demás unidades de planificación.
12. Que el Plan Parcial de Expansión 1 de la Unidad de Planificación A- Región de Los Pozones, constituye uno de los componentes del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen, se desarrolla conforme al marco legal definido por la Ley 388 de 1997, Decreto 2181 de 2006, el Decreto 0977 de 2001 (POT del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias), Resolución 786 de 2005 expedida por la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique - CARDIQUE (por la cual se adopta el Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca Hidrográfica de la Ciénaga de la Virgen) y Decreto 0063 de 2006 ( Por el cual se adopta la formulación del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen).
13. Que el área de intervención del Plan Parcial A1 está incluida dentro de la delimitación de la Cuenca Hidrográfica de la Ciénaga de la Virgen, por lo que se acoge a lo dispuesto por el Plan de Ordenación y Manejo Ambiental de la Cuenca Hidrográfica de la Ciénaga de la Virgen, adoptado mediante la Resolución No. 786 de 2005 expedida por la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE.
14. Que el presente Plan Parcial cumplió con todos los trámites exigidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y del Decreto 2181 de 2006, y se ajusta asimismo a lo establecido en el Decreto 0977 de 2001, Resolución 786 de 2005 expedida por CARDIQUE y Decreto 0063 de 2006.

En mérito a lo anteriormente expuesto,



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



**DECRETA**

**TÍTULO I**  
**COMPONENTE GENERAL**

**CAPÍTULO I**  
**CONCEPTOS GENERALES**

**SECCIÓN 1**  
**GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN.** Adóptase el presente Plan Parcial de Desarrollo A1 para el suelo de expansión 1 de la Unidad de Planificación A- Región de los Pozones, como componente del “Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen” e instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001.

**ARTÍCULO 2°. CONTENIDO BÁSICO DEL PLAN PARCIAL.** Hacen parte integrante de este Plan Parcial, este articulado, los planos que con él se protocolizan y el documento técnico de soporte.

**ARTÍCULO 3°. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL.** El presente Plan Parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997: Función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés colectivo sobre el particular y distribución equitativa de cargas y beneficios.

**ARTÍCULO 4°. ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación comprende todo el terreno señalado por el Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de La Virgen para el Plan Parcial A1, según lo establecido en el artículo 15° del Decreto 0063 de 2006. El área de planificación del Plan Parcial A1 se encuentra delimitada en los planos anexos al decreto de formulación del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen.

Por el costado suroeste colinda con el barrio El Pozón; por el costado sureste con la carretera de La Cordialidad; por el costado oriental limita con el suelo rural del distrito, y por el norte con el área del Plan Parcial A2.

Sobre la carretera de La Cordialidad y en medio del área del Plan Parcial A1 se encuentra la Urbanización India Catalina, tal como se señala en la foto 1, que



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



forma parte de los documentos anexos al presente decreto. Esta Urbanización fue declarada como suelo urbano en el Decreto 0977 de 2001, y como tal, no hace parte del área de intervención del presente Plan Parcial.

Parte de la zona de expansión A1 ya ha sido incorporada al suelo urbano del Distrito de Cartagena, en virtud del Plan Parcial de Desarrollo de Vivienda de Interés Social “Ciudadela Flor del Campo”, adoptado mediante el Decreto No. 1372 de 2004, y por tanto, ésta se tratará como Área de Manejo Especial y como tal, no será tenida en cuenta al establecer las actuaciones o transformaciones a ser desarrolladas por el Plan Parcial A1.

De esta manera, el territorio del Plan Parcial A1 quedó seccionado en dos sectores separados por la Urbanización India Catalina y el Proyecto Flor del Campo, tal como se evidencia en la foto 1, que forma parte de los documentos anexos al presente decreto.

La delimitación exacta se puede apreciar en el plano PD 2-1, protocolizado con el presente Decreto.

## **SECCION 2**

### **OBJETIVOS, POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y MODELO DE INTERVENCIÓN.**

**ARTÍCULO 5°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.** Son objetivos del presente plan parcial:

#### **Objetivo General.**

Incorporar al desarrollo urbano, los terrenos involucrados en el AREA DE INTERVENCION como áreas con tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión del Distrito turístico de Cartagena en la Región del los Pozones y su área de planificación A1, 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, del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de La Virgen, adoptado con el Decreto No. 0063 de Enero 23 de 2006 y las normas nacionales que regulen la materia.

#### **Objetivos específicos:**

En desarrollo de los postulados del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito turístico de Cartagena, se consideran como objetivos específicos del Plan Parcial los siguientes:



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



- Incorporar al desarrollo urbano el suelo de expansión urbana de la Región del los Pozones la unidad de planificación A1, de manera que se constituya en una importante oferta de vivienda económica para la ciudad, atendiendo de esta manera sectores de alta demanda en la zona y en el conjunto del Distrito.
- Desarrollar un nuevo espacio urbano que cuente con todas las facilidades, calidad de vida, condiciones de habitabilidad, seguridad y sostenibilidad ambiental para la población que recibirán los nuevos desarrollos urbanísticos.
- 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.
- Desarrollar integralmente un nuevo entorno urbano, que aunque se construya por etapas en cada una de las unidades que componen el Plan Parcial, conforme un único sistema de espacios públicos, parques y equipamientos, que ponga al servicio de sus futuros habitantes y a los habitantes de los alrededores, una adecuada oferta de servicios complementarios, recreativos, comunitarios, comerciales y en general de equipamientos públicos y privados, que consoliden un espacio urbano integral y funcional.

**ARTÍCULO 6°. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL.** Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para este Plan Parcial las siguientes:

- Se privilegiarán los proyectos de vivienda de interés social y los que promuevan usos complementarios a ella, en temas como la productividad, el empleo y los servicios sociales.
- Los desarrollos de vivienda deberán contemplar en su interior la generación de usos complementarios a las mismas, así como generar las centralidades necesarias a partir de la ubicación de equipamientos comunitarios y privados, con relación al sistema de espacio público planteado de carácter distrital, zonal y local.
- Se deberá propender por desarrollos que resuelvan la red de drenajes mediante la generación de un sistema de ejes ambientales como parte fundamental del sistema de espacialidades publicas de la ciudad.
- La conformación de una malla vial que articule las vías existentes y las vías proyectadas por el POT a la propuesta urbanística general.

**ARTÍCULO 7°. MODELO DE INTERVENCIÓN Y ESTERUCTURA DE ESPACIOS PÚBLICOS.** El modelo de ocupación de este fragmento de expansión urbana se basa en la articulación a la red ecológica de canales como ejes ambientales,





*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. T. y C.*



mediante un sistema de parques lineales, y al sistema de movilidad nacional y distrital con la continuación de la vía perimetral y su conexión con la vía de la Cordialidad, con un patrón de baja densidad y una respetuosa articulación a los futuros espacios públicos, dando continuidad a las áreas públicas de los asentamientos preexistentes consolidados o en proceso de consolidación (El Pozón, La India Catalina y Flor del Campo).

## CAPÍTULO II

### DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN, ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

**ARTÍCULO 8°. ÁREA DE INTERVENCIÓN.** El área de intervención del Plan Parcial A1 se compone de 17 predios y está definida por el terreno que resulta de restar al área de planificación los terrenos correspondientes a la Urbanización India Catalina y al Proyecto Flor del Campo, que para efectos de este plan son denominados como Áreas de Manejo Especial (AME1 y AME2). De esta manera, el área de intervención queda enmarcada por el barrio El Pozón, la Carretera de La Cordialidad, el suelo Rural y el Plan Parcial A2.

**ARTÍCULO 9°. ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL.** Se determinan dos áreas de manejo especial al interior del área de planificación, las cuales son:

**Área de Manejo Especial 1:** Está constituida por la Urbanización India Catalina, con un área de 15 hectáreas, que fue declarada como suelo urbano en el POT del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena. Esta urbanización es una franja de terreno en forma de rectángulo de 200 metros de ancho con frente sobre La Cordialidad y 750 metros de fondo.

**Área de Manejo Especial 2:** Está constituida por la Ciudadela Flor del Campo, que se encuentra ubicada sobre la parte posterior de la Urbanización India Catalina. La ciudadela Flor del Campo se extiende desde el carreteable interno de la finca Villa Soledad hasta el borde noreste del Plan Parcial A1, y el área de este proyecto fue incorporado a suelo urbano en virtud del Plan Parcial de Desarrollo de Vivienda de Interés Social “Ciudadela Flor del Campo”, adoptado mediante el Decreto No. 1372 de 2004.

Estas áreas se excluyen del área por intervenir, por tanto, no hacen parte del reparto de las cargas y beneficios definidos para el Plan Parcial.



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



**ARTÍCULO 10°. UNIDADES DE ACTUACIÓN Y UNIDADES DE GESTIÓN.** El área por desarrollar del Plan Parcial, se compone en principio de doce (12) **UNIDADES DE ACTUACIÓN**, por requerir en la mayoría de los casos de una gestión asociada por parte de sus propietarios, las cuales se identifican de forma tal que permitan repartir equitativamente las cargas y los beneficios al interior del Plan Parcial. La conformación de las 12 unidades suman 1.669.632 m<sup>2</sup> es decir, 166,96 hectáreas.

Las Unidades de Actuación Urbanística deberán solicitar una única licencia de urbanismo por cada unidad, que podrá ser desarrollada posteriormente en varias etapas o licencias de construcción. El presente plan parcial viabiliza las actuaciones urbanísticas asociadas a la urbanización de cada una de las unidades que lo componen como procesos de urbanización independientes. De no llegar a un acuerdo voluntario por parte de la totalidad de los propietarios involucrados, podrán ejecutarse las Unidades de Actuación en los términos y procedimientos establecidos por la Ley 388 de 1997, a través de Sistemas de Reajuste de Tierras o Integración Inmobiliaria y Cooperación entre Partícipes, y en los términos del Decreto 2181 de 2006.

La delimitación de las Unidades de Actuación urbanística será la base en caso de ser ejecutado el Sistema de Cooperación entre Partícipes. Para el Sistema de Reajuste de Tierras o Integración Inmobiliaria, la valoración en porcentajes de participación de cada lote, de acuerdo al área que poseen de su correspondiente unidad, será la base de cuantificación, por lo cual los porcentajes aplicables de derechos y participación tanto en cargas como en beneficios serán los establecidos según el área del lote en cada unidad de actuación urbanística

En virtud de lo dispuesto en el Decreto 2181 de 2006, las unidades de actuación que sean en su totalidad de un solo propietario o las que los titulares de los lotes que la conformen de común acuerdo soliciten la licencia de urbanismo que se requiere para la ejecución de cada una de las unidades, podrán ejecutarse como **UNIDADES DE GESTIÓN**. De esta forma, se procederá a la ejecución de la unidad de gestión en los términos y procedimientos normales de una urbanización y por tanto, no será necesaria la ejecución de la unidad de actuación urbanística ni la utilización de instrumentos de intervención en la propiedad contemplados en la Ley 388 de 1997 en los casos en que es necesario obligar la confluencia de intereses para desarrollar una unidad.

Las unidades del presente plan parcial que sean de un solo propietario y todas aquellas que se logren gestionar mediante una asociación voluntaria de sus propietarios para solicitar la respectiva licencia de urbanismo para la totalidad de la superficie delimitada para cada unidad, podrán constituirse para su ejecución como Unidades de Gestión.





*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



No autoriza este plan parcial ninguna actuación urbanística de construcción o de urbanización en los predios que hacen parte de las Áreas de Manejo Especial (AME), pues estos terrenos poseen sus propios procedimientos de urbanización previamente autorizados a través de las licencias que posean vigentes, conteniendo éstas los parámetros para el desarrollo de estas Áreas de Manejo Especial.

En todo caso en la licencia de urbanismo de cada unidad se podrán establecer diferentes etapas de construcción ya sea a partir de los lotes preexistentes ó trasformando esta estructura predial ó integrando todos los lotes en un sólo desarrollo.

De acuerdo con las normas vigentes, una vez adoptado el presente Plan Parcial el proceso de urbanismo y construcción de cada una de las unidades aprobadas, en caso de desarrollarse por etapas, no requerirá la expedición de un planteamiento urbanístico general, pues el Plan Parcial hace las veces de tal. En todo caso la licencia de urbanismo comprenderá la totalidad del área definida como unidad y se podrá solicitar y expedir licencia de construcción para la correspondiente etapa, siempre que se garantice el acceso y el cumplimiento autónomo de todas las obligaciones de cesión, dispuestas por este Plan Parcial.

En caso de presentarse un proceso de ejecución del Plan Parcial a través del sistema de urbanización por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador de la correspondiente unidad de actuación y/o gestión, se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico.

En todo caso, el interesado en desarrollar proyectos urbanísticos y constructivos en el área de planificación del presente plan parcial podrá, si lo considera conveniente, entregar de manera anticipada, las áreas correspondientes a las obligaciones urbanísticas derivadas de las normas consagradas en el Plan parcial. En tal caso se requerirá el otorgamiento de escritura pública de cesión anticipada.

La siguiente es la conformación de unidades en cuanto a las áreas brutas que conforman cada una de ellas:

**Áreas brutas de las Unidades**

Unidades de actuación urbanística	Area total (m2)
1	185.660
2	164.113
3	205.855
4	185.748
5	108.582
6	215.179
7	143.406



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. T. y C.*



8	98.443
9	139.563
10	70.826
11	69.415
12	82.842
<b>TOTALES</b>	<b>1.669.632</b>

**ARTÍCULO 11°. DESCRIPCIÓN DE LA CONFORMACIÓN DE LOS PREDIOS EN LA UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

Area de Intervención	Referencia Catastral No.	Area del predio	% del predio en la Unidad
<b>Unidad</b>			
Predio 1	00-01-0001-0453-000	174960	92,98
Predio 2	00-01-0001-0492-000	13218	7,02
Total Unidad		<b>188178</b>	100,00
<b>Unidad 2</b>			
Predio 3	00-01-0001-0465-000	164113	100,00
<b>Unidad 3</b>			
Predio 4	00-01-0001-0470-000	205855	100,00
<b>Unidad 4</b>			
Predio 3	00-01-0001-0465-000	153299	82,53
Predio 5	00-01-0001-0464-000	32449	17,47
Total Unidad		<b>185748</b>	100,00
<b>Unidad 5</b>			
Predio 4	00-01-0001-0470-000	108582	100,00
<b>Unidad 6</b>			
Predio 6	00-01-0001-0463-000	58954	27,40
Predio 3	00-01-0001-0465-000	156225	72,60
Total Unidad		<b>215179</b>	100
<b>Unidad 7</b>			
Predio 7	00-01-0001-0469-000	25018	17,45
Predio 8	00-01-0001-0468-000	54614	38,08
Predio 9	00-01-0001-0466-000	27992	19,52
Predio 4	00-01-0001-0470-000	35782	24,95
Total Unidad		<b>143406</b>	100,00
<b>Unidad 8</b>			
Predio 1	00-01-0001-0460-000	14134	15,40
Predio 2	00-01-0001-0461-000	25470	27,76
Predio 3	00-01-0001-0462-000	52154	56,84
Total Unidad		<b>91758</b>	100,00
<b>Unidad 9</b>			
Predio 4	00-01-0001-0459-000	83942	48,99



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. T. y C.*



Area de Intervención	Referencia Catastral No.	Area del predio	% del predio en la Unidad
<b>Unidad</b>			
Predio 5		13027	7,60
Predio 6	00-01-0001-0491-000	13218	7,71
Predio 7	00-01-0001-0493-000	10071	5,88
Predio 8	Alfredo Del Campo	10116	5,90
Predio 9	Alfredo Del campo	10116	5,90
Predio 10	00-01-0001-0496-000	1036	0,60
Predio 11	Oscar Cardona	11930	6,96
Predio 12	Jairo Morales	9001	5,25
Predio 13	Banco de Occidente	8875	5,18
Total Unidad		171332	100,00
<b>Unidad 10</b>			
Predio 14	00-01-0001-0449-000	12554	17,00
Predio 15	00-01-0001-0450-000	20646	27,96
Predio 16	00-01-0001-0451-000	18882	25,57
Predio 17	00-01-0001-0452-000	21756	29,46
Total Unidad		73838	100,00
<b>Unidad 11</b>			
Predio 18	00-01-0001-0445-000	20579	28,06
Predio 19	00-01-0001-0446-000	17298	23,59
Predio 20	00-01-0001-0447-000	20115	27,43
Predio 21	00-01-0001-0448-000	15335	20,91
Total Unidad		73327	100,00
<b>Unidad 12</b>			
Predio 22	00-01-0001-0457-000	16701	20,16
Predio 23	00-01-0001-0456-000	66141	79,84
Total Unidad		82842	100,00
<b>TOTAL</b>		<b>1704158</b>	

**ARTÍCULO 12°. ALTERNATIVAS DE REPARTO AL INTERIOR DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN.** Teniendo en cuenta que las unidades del presente plan parcial se componen de diferentes propietarios, éstos podrán establecer y pactar de manera privada, un mecanismo interno de reparto de cargas y de beneficios para poder viabilizar la gestión de la unidad como un sólo proceso de urbanización con una sola licencia de urbanismo. De no lograrse un acuerdo voluntario se procederá a ejecutar la unidad de gestión como Unidad de Actuación Urbanística en los términos y procedimientos de la Ley 388 de 1997, contando para todas las alternativas, como punto de partida la valoración en puntos y porcentajes establecida para cada lote en cada unidad, pues este representa el peso específico de cada lote en cada unidad a partir de la cantidad de las tierras, así mismo, en esta misma proporción se deben hacer los aportes a la financiación



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



de las cargas asignadas a la unidad, si se quiere recibir la misma proporción de beneficios, establecida en estos porcentajes de derechos por lote.

Son tres las alternativas para que operen Unidades de Gestión y en cada una de ellas la licencia deberá solicitarse voluntariamente por el 100% de los dueños de cada Unidad basados en los porcentajes del área de los lotes.

Las alternativas son las siguientes:

- **ENCARGO FIDUCIARIO:** Esta alternativa está sustentada en la figura privada del Encargo Fiduciario, e implica que la participación tanto en los futuros beneficios como la responsabilidad en las cargas, esté basada en los porcentajes del área de los lotes en cada Unidad.

El Encargo fiduciario no requiere de Reajuste de Terrenos, ya que las edificaciones pueden ser ejecutadas por etapas, participando todos los propietarios con el mismo porcentaje que distribuye la fiducia en cada una de las etapas.

- **COMPENSACIONES Y/O TRANSFERENCIAS:** Los propietarios de lotes que se encuentran dentro de la respectiva unidad, podrán comprar, asociarse o pagar en dinero o en especie los derechos de otros propietarios sobre lotes que también hagan parte de la Unidad, mediante el pago en dinero en un determinado tiempo en el proceso de ejecución, comprometiendo metros cuadrados y/o apartamentos, o el producto de los beneficios a realizar. La concreción de la negociación puede ser la firma de la solicitud de la licencia de urbanismo, la cesión de las fajas comprometidas para vías y espacios públicos al Municipio una vez esté concedida la licencia, o la transferencia del inmueble.
- **POR ETAPAS:** Estas etapas deberán estar definidas en la Licencia, y se entenderá cada una como un Reajuste. Las Etapas asocian lotes contiguos que en sus áreas útiles poseen aprovechamientos diferenciales sobre áreas útiles dependiendo de los aportes a las cargas urbanísticas que efectúa cada etapa.

En la Licencia de Urbanismo deberán quedar claramente establecidas las obligaciones y el tiempo de aporte de las cargas urbanísticas en cada etapa en proporción a los beneficios, y la edificabilidad específica que se puede realizar.

**ARTÍCULO 13°. ALTERNATIVAS DE REPARTO AL INTERIOR DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.** De no lograrse el acuerdo voluntario, los



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



interesados en desarrollar la unidad, podrán solicitar a la Administración Municipal iniciar el proceso de adopción y ejecución de la misma en forma de **UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**, siendo la propia unidad la delimitación que debe ser adoptada y registrada.

Mediante la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística, se viabiliza la utilización de posibles instrumentos de intervención en la propiedad de los propietarios renuentes, contemplando los procedimientos previstos en la Ley 388 de 1997 y en el decreto nacional reglamentario 2181 de 2006, con miras a utilizar una de dos alternativas de ejecución de la Unidad; una **COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES** que igualmente puede utilizar un encargo fiduciario o la creación de una entidad gestora entre los interesados, o por otra parte proceder a un **REAJUSTE DE TERRENOS**, cuyo proyecto específico deberá ser presentado por los interesados para su aprobación a Planeación Municipal.

Para la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística, se deberá solicitar al Alcalde la adopción y registro de la misma, contando con la aprobación de al menos el 51% de la tierra, pudiéndose recurrir a una expropiación del 49% renuente.

Estas alternativas implican:

- **COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES:** Es necesario que se conforme una **Entidad Gestora**, que puede hacerse a través de un Encargo Fiduciario o una Sociedad o Empresa.

No requiere de Reajuste de Terrenos, pues las edificaciones pueden hacerse por etapas, teniendo cada propietario, el mismo porcentaje que distribuye la fiducia por cada etapa. Ejecutado el proyecto, surgen una o varias copropiedades.

- **REAJUSTE DE TERRENOS:** Se deberá solicitar a la Oficina de Planeación Distrital la aprobación del proyecto de reajuste o nuevo loteo, basado en un Proyecto de Urbanización. Posteriormente se otorgará la Escritura Pública de reajuste en la cual se señalan las cesiones y la conformación de los nuevos lotes en proporción a cada uno de los derechos iniciales de los propietarios de la Unidad y estableciendo un mecanismo para repartir equitativamente las cargas y los beneficios entre los lotes resultantes.

Una vez entregadas las cesiones por parte de la entidad gestora, cada lote podrá obtener licencia de construcción de manera independiente.

Es necesario que se conforme una **Entidad Gestora**, que puede hacerse a



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



través de un Encargo Fiduciario o una Sociedad o Empresa. Esta alternativa sirve para la creación de nuevos loteos individuales en áreas planas y no para el desarrollo por agrupación y/o copropiedades.

## TÍTULO II

### ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

**ARTÍCULO 14°. ARTICULACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL AREA DE PLANIFICACIÓN.** Forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios el conjunto de componentes de los sistemas artificiales, tales como son los viales, de espacios públicos recreativos y zonas verdes, de equipamientos comunitarios y de servicios públicos, los cuales se encuentran descritos en el documento técnico de soporte que se protocoliza con el presente decreto.

#### CAPÍTULO I

#### COMPONENTES ARTIFICIALES

#### SECCIÓN 1

#### SISTEMAS DE ESPACIOS PÚBLICOS DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO, Y DE EQUIPAMIENTOS.

**ARTÍCULO 15°. SISTEMA DE ESPACIALIDADES PÚBLICAS.** De acuerdo a lo estipulado por el artículo 84 del Decreto 0977 de 2001, las determinantes ambientales de primer orden establecen en gran medida la propuesta de manejo de la estructuración del sistema conformado por la articulación de seis tipos de espacios públicos, los primeros, de carácter lineal son:





*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. T. y C.*



- Los corredores verdes de los ejes ambientales de canales de jerarquía distrital, como el Canal de Chiamarí y Flor del Campo, y de escala zonal los canales India Catalina y Colombiatón.
- Las vías - parques transversales de la estructura vial colectora sobre la cual se encuentra proyectado el circuito de ciclo vía en las transversales que comunicarán el barrio El Pozón con las Transversal de Los Pozones.
- La franja verde de suelo de protección que conforma la servidumbre de la línea de alta tensión paralela a la vía de la Cordialidad, que actúa como un área de regulación ambiental para el ruido y la contaminación de la vía de carácter nacional y hace parte de la cualificación urbanística del corredor comercial ahí planteado.

Los espacios públicos de superficie concentrada, son los parques, plazas y plazoletas propiamente dichos, de diversas escalas. Estos son:

- El parque central del Chiricoco de escala distrital conformado por las áreas adyacentes al cruce de los canales Flor el Campo e India Catalina, y que deberá ser continuado en la propuesta urbanística del plan parcial A2, para contener un gran pulmón verde de la nueva área incorporada a la ciudad.
- Red de parques zonales: A cada manzana de 100 x 100 metros le corresponde un parque de 625 m<sup>2</sup>, en cuyo entorno se prevé que se consoliden las centralidades zonales, por la presencia de actividades productivas y de servicios.
- Red de parques barriales: Cada super manzana, integrada por 4 manzanas de 100 x 100 m, deberá proyectar la conformación de sus espacios públicos locales barriales donde se desenvuelve la vida colectiva de proximidad a la vivienda y en las áreas colindantes a los espacios públicos al interior de las AME 1 y 2 habrá de completarse y darle continuidad a los establecidos por los proyectos.

El modelo urbanístico se establece en el siguiente esquema:



**ARTÍCULO 16°. ALTERNATIVAS PARA EL MANEJO DE LOS DRENAJES PLUVIALES DEL PLAN PARCIAL A1.** Para complementar las obras que actualmente se construyen para la Urbanización Flor del Campo, se proponen tres estructuras adicionales:

- Prolongación del canal Flor del Campo.
- Construcción del canal Colombiatón.
- Construcción del canal India Catalina.

**Prolongación del Canal Flor del Campo:** Esta prolongación se refiere a extender el inicio del canal Flor del Campo hacia el noreste dado que en este tramo existen dos estructuras hidráulicas que permiten el paso del agua desde el costado oriental de La Cordialidad. Se recomienda simplemente prolongar el inicio del



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



canal en tierra hasta la esquina oriental del Plan Parcial A1, con las mismas dimensiones:

- Ancho de base : 5,0 metros
- Altura : 1,20 metros
- Sección : Trapezoidal en tierra
- Taludes : 1V:2H
- Pendiente : 0,17%
- Longitud : 310 metros
- Ancho superior : 9,80 metros

**Construcción del Canal Colombiatón:** Este nuevo canal está ubicado aproximadamente hacia el costado noreste del área del Plan Parcial A1. Su área de drenaje es de unas 10 hectáreas, que se asumen urbanizadas. El caudal de diseño del canal es de 2,0 m<sup>3</sup>/s.

El canal tiene una longitud total de 910 metros. Se inicia sobre la franja de servidumbre de la línea de alta tensión que cruza el área del Plan Parcial, tal como se indica en el Plano PF 5-3 que se protocoliza con el presente decreto. Bordeando la Unidad de Actuación Urbanística No. 9, avanza hacia el noroeste 450 metros y luego dobla a la izquierda para avanzar otros 460 metros por la margen derecha en la abscisa aproximada K0+990.

Las siguientes son las dimensiones para este canal:

- Ancho de base : 1,0 metros
- Altura : 1,15 metros
- Sección : trapezoidal, en tierra
- Tirante : 0,74 metros
- Rugosidad : 0,02 (tierra)
- Taludes : 1V:2H
- Pendiente : 0,15%
- Longitud : 910 metros
- Ancho superior : 5,60 metros

**Construcción del Canal India Catalina:** Este canal está trazado bordeando el costado suroeste de la urbanización. El área de drenaje es de unas 25 hectáreas, que incluye la totalidad de la Urbanización India Catalina y la parte sur de la Urbanización Flor del Campo. Con el caudal específico de 0,200 l/s/ha, arroja un caudal de diseño de 5,0 m<sup>3</sup>/s.

El dimensionamiento se hizo para un canal trapezoidal en tierra estableciendo un tirante de diseño suficiente para el drenaje pluvial de las dos urbanizaciones y



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



dejando un borde libre capaz de manejar los caudales de la estructura bajo La Cordialidad.

Se determinan las siguientes dimensiones para este canal:

- Ancho de base : 2,0 metros
- Altura : 1,30 metros
- Tirante : 0,95 metros
- Rugosidad : 0,02 (tierra)
- Taludes : 1V:2H
- Pendiente : 0,15%
- Longitud : 1250 metros
- Ancho superior : 7,20 metros

**ARTÍCULO 17°. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 341 del Decreto 0977 de 2001, el Sistema de Equipamientos se haya conformado por el conjunto de edificaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios que satisfagan sus diversas necesidades colectivas.

En el presente Plan Parcial, el sistema de equipamiento se desarrolló teniendo en cuenta la clasificación de los Establecimientos Institucionales contemplada en el artículo 251 del Decreto 0977 de 2001. Se establecen dos franjas destinadas al emplazamiento de Equipamientos. El criterio de localización de éstas, sigue el criterio de consolidación del Parque distrital Ciénaga de la Virgen, donde en el entorno inmediato de la vía Perimetral se localizan las edificaciones institucionales que dotarán de servicios a los habitantes nuevos y a los vecinos existentes, tanto en la continuación de la misma vía como en la vía Chiricoco, sin menoscabo de que en las áreas internas de las super manzanas o contiguo a los grandes parques se localicen equipamientos colectivos de escala barrial. Lo anterior se muestra en la grafica Sistemas de Equipamientos que forma parte de los anexos del presente decreto.

Dentro de las franjas institucionales que existen en el presente Plan Parcial y que están próximas a la actividad residencial no se permitirá el desarrollo de las actividades que se determinan para el institucional 3 y 4 ya que son prohibidas por el uso residencial, en consonancia con lo dispuesto por el Decreto 0977 de 2001 que las considera como actividades de alto impacto urbanístico.



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



## SECCIÓN 2

### SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

#### ARTÍCULO 18°. RED VIAL EXISTENTE.

##### Vías nacionales

- **Carretera la Cordialidad (Ruta 90 Nacional):** Bordea el área del Plan Parcial A1 por su costado sur oriental en una longitud de unos 1700 metros aproximadamente. Se compone de dos tramos, el primero entre la intersección 46 y 34 y el segundo entre la 34 y la 32. Hace parte de la Transversal o Troncal del Caribe, que conecta entre sí a la región del Caribe colombiano. Desde la ciudad de Barranquilla, entra al Distrito por el norte y a la ciudad por la región de Los Pozones, en donde se conecta con la Variante de Cartagena (cruce 46). Es el sistema más importante en cuanto a la integración del distrito con la región y con el país.
- **Vía Variante de Cartagena (Ruta 90 Nacional):** Es una vía del orden nacional a cargo del Instituto Nacional de Vías que conecta la Variante Gambote- Mamonal con la Carretera de la Cordialidad (Cruce 43 a 46), formando un arco vial en la zona sur oriental del Distrito. Esta vía interseca con la Carretera de La Cordialidad en el Cruce 46, sobre la esquina sur del área del Plan Parcial A1. Por esta vía circulan los vehículos provenientes del sur de la región y que se dirigen hacia la Carretera de la Cordialidad o a la Terminal de transporte.

##### Vías locales

Son Vías Locales Básicas tipo V4A, de penetración desde las vías nacionales hasta los barrios de la periferia del Plan Parcial A1. Por lo general parten en forma de T desde la Carretera La Cordialidad. Existen dos: una en la Urbanización India Catalina y la otra constituye la colindancia entre el área del Plan Parcial A1 y el barrio El Pozón, sirviendo a la conectividad interna de éste último.

#### ARTÍCULO 19°. RED VIAL PROYECTADA.

##### Vía Perimetral

Esta es una vía que conecta el Anillo Vial de Cartagena o Ruta 90A con la Carretera de La Cordialidad o Ruta 90. Se inicia muy cerca de la cabecera sur del Aeropuerto Rafael Núñez, pasa por toda la orilla sur de la ciénaga de La Virgen,





*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



sigue por detrás del barrio El Pozón y luego entra al área del Plan Parcial A1 por su esquina noroccidental. Sigue por el costado sur occidental del Plan Parcial A1 hasta empalmar con la Variante de Cartagena (Cruce 46) sobre la carretera de La Cordialidad. Es una vía escénica amplia, de doble calzada, con ciclo ruta y paseos peatonales. La Vía Perimetral será una vía fundamental para la movilidad urbana en el Plan Parcial A1.

El Decreto 0977 de 2001 hace alusión a la Vía Perimetral en el área del plan parcial A1 de manera referencial. En concordancia a lo estipulado por el Decreto 0977 de 2001, se le dará el mismo tratamiento en el presente decreto hasta tanto no sea definido su trazado y condiciones particulares de paso por el área del plan parcial A1.

## **SUBSISTEMA VIAL ARTERIAL V2 B**

### **Avenida del Caribe.**

Es una vía longitudinal que parte de la intersección 1E, sobre la proyectada Vía Perimetral, continúa hacia el norte y empalma con una vía V2B en la intersección 13E.

### **Avenida del Chiricoco**

Vía longitudinal que marca la colindancia entre el suelo de expansión y el suelo rural. Intersecta de manera perpendicular en su empalme con la carretera de la Cordialidad. (Plano PD 3-1)

**ARTICULO 20°. SISTEMA VIAL.** El sistema vial se basa en la articulación del área del plan parcial A1 en primera instancia con la malla vial nacional, que a su vez delimita el área de intervención en dos costados:

- Al costado occidental la continuación de la Vía Perimetral como Avenida del Caribe con las especificaciones técnicas de una vía V2E, y se intersectará con la Vía de la Cordialidad por medio de un gran intercambio vial.
- Al costado sur con la ya existente vía de la Cordialidad a la cual se articularán nuevas vías proyectadas.

La articulación de escala distrital se plantea a partir de:

- Al costado oriental la generación de una vía que delimite el futuro suelo urbano del suelo rural y complete la malla arteria con la Vía Avenida del Chiricoco con las especificaciones técnicas de una vía V2E
- La continuación de la vía arteria que en el sector del Pozón es la Calle 87 que a su vez esta bordeada por el Canal Flor del Campo con las especificaciones técnicas de una vía V2E.





*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



En el área del Plan Parcial A1 está representada por la continuación hacia el norte y hacia el sur del tramo que construirá el Proyecto Flor del Campo.

La articulación de escala zonal partir de vías colectoras V3 y V3E se realiza mediante:

- En el sentido sur – norte, para dar continuar con la conectividad de los futuros planes parciales de expansión se plantea una vía colectora V4 Local, que a su vez conectará con la vía de la Cordialidad.
- En el sentido occidente - oriente y oriente – occidente la continuación de la transversal de los Pozones planteada en el plan parcial de Flor del Campo para conectarse con la carrera N° 72 C en el Barrio el Pozón y la calle Miraflores del mismo Barrio, con las especificaciones técnicas de una vía V4 con cicloruta

La articulación de escala local se realiza a partir de vías tipo V4, que complementa la malla que define las super manzanas y permite la accesibilidad principal a la mismas.

Las ciclorutas propuestas continúan la ya iniciada en la Vía perimetral de la Ciénaga de la Virgen y un circuito interno por las vías colectoras V4, en sentido oriente – occidente y occidente oriente, sobre las vías vehicular Transversal 72C, Transversal de los Pozones y vía que conecta con la Calle Miraflores y Calle de la Bodeguita del Barrio El Pozon. Las ciclorutas propuestas se encuentran establecidas en el Plano PF 5-3 que se protocoliza con el presente decreto.

**PARÁGRAFO.** Podrán existir igualmente vías privadas de servicio interno en cada unidad de actuación urbanística y/o de gestión, las cuales deberán cumplir con los requerimientos técnicos y especificaciones vigentes establecidos para este tipo de vías al momento de ejecutarlas.

**ARTÍCULO 21°. SECCIONES VIALES.** Las vías definidas en este Plan Parcial cumplirán con las dimensiones de las secciones viales de los proyectos viales vigentes y de las normas establecidas en el Decreto 0977 de 2001.

### **SECCIÓN 3**

#### **ÁREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS**

**ARTÍCULO 22°. ÁREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** Las Obligaciones y cesiones de cada unidad de actuación para cada una de las cargas a aportar, son las siguientes:



### Cesiones o Cargas urbanísticas en superficie para cada Unidad

Unidades de actuación urbanística	Area de análisis sin servidumbres	Zonas verdes	Canales	Area de protección de canales	Area de vías	Area de ciclovías
1	185.660	27.597	4.246	3.557	22.009	800
2	164.113	64.699	-	-	23.371	-
3	205.855	27.105	11.870	7.913	28.633	1.082
4	185.748	31.077	1.470	3.059	31.668	-
5	108.582	17.023	7.423	4.949	15.937	1.921
6	204.425	20.121	3.022	6.550	26.521	-
7	141.739	43.626	8.690	5.794	4.866	-
8	89.948	-	-	-	13.534	-
9	139.563	-	2.107	1.196	16.077	-
10	66.153	-	2.649	3.567	7.840	1.019
11	63.492	-	2.263	2.211	4.782	-
12	82.842	3.286	1.620	2.121	3.974	1.028
TOTALES	1.638.121	234.535	45.362	40.918	199.213	5.851

Estructurados y articulados por estos sistemas de espacios y sistemas públicos, se encuentran las áreas que serán potencialmente construibles del presente Plan Parcial que se estructuran a partir de doce unidades de actuación urbanística o fases de desarrollo del Plan Parcial.

Cada una de estas unidades poseerá una potencial edificabilidad, producto del reparto equitativo de las cargas y de los beneficios. Las Unidades de Actuación Urbanística poseerán las anteriores obligaciones urbanísticas proporcionales a su edificabilidad la cual es la base para determinar la participación tanto en las obligaciones como en los potenciales beneficios de cada lote en cada unidad, repartidos estrictamente en proporción al porcentaje que posee cada lote en su respectiva unidad de actuación.

De acuerdo con el porcentaje de participación en tierra de cada lote en cada unidad de gestión, deberá ser pactado el reparto de cargas y de beneficios al igual que si el proyecto se ejecuta a través de Unidad de Actuación Urbanística a través de los mecanismos y procedimientos establecidos en la Ley 388 de 1997.

En todo caso, es obligatoria la participación de cada lote en las cargas que le han sido asignadas a la unidad de gestión ó a la unidad de actuación urbanística por este Plan Parcial en la misma proporción del porcentaje asignado a cada lote, así como teniendo derecho potencial al aprovechamiento o beneficios de la unidad de gestión o de actuación urbanística en la misma proporción de porcentaje de tierras en bruto que posea cada lote de la unidad.

**ARTÍCULO 23°. OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS.** La obligación de construcción de Equipamientos en el presente Plan Parcial, se regirá por lo establecido en el Decreto 0977 de 2001 al respecto.



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



**ARTÍCULO 24°. OBLIGACIONES VIALES.** Para el cumplimiento de las obligaciones respecto al sistema vial deberán tenerse en cuenta las normas contenidas en el Decreto 0977 de 2001 y normas complementarias.

## **CAPÍTULO II**

### **SERVICIOS PÚBLICOS**

**ARTÍCULO 25°. REDES Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS.** La disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios será garantizada por las entidades prestadoras de los servicios públicos. El urbanizador deberá construir las redes de servicios que garanticen la dotación de los servicios públicos en cada uno de los desarrollos urbanísticos.

Para el presente Plan Parcial se tramitaron las factibilidades de extensión de redes de los servicios públicos hasta el área de proyecto. En el Anexo **No.....** se presentan copias de los documentos extendidos por los operadores de los servicios.

**ARTÍCULO 26°. DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DEL PLAN PARCIAL.** El planteamiento del Sistema de Servicios Públicos en el presente Plan Parcial está sustentado en el documento técnico de soporte y los planos de redes anexos que forman parte integrante del presente Decreto.

La ejecución de la infraestructura descrita en el documento de soporte del Plan Parcial, correrá por cuenta de los urbanizadores del plan parcial, pudiendo ser financiada como un todo o parcialmente por los interesados. En todo caso será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización por cada unidad, poseer viabilidad de servicios públicos cumpliendo con la disposición y características de redes dispuestas por la entidad prestadora del servicio.

**ARTÍCULO 27°. DISEÑO DEFINITIVO DE LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.** El diseño definitivo de las redes de servicios públicos se hará previo a la ejecución de los desarrollos constructivos y con la debida aprobación de la empresa operadora de servicios públicos para ese sector de la ciudad, por lo tanto, las especificaciones técnicas de estas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determine la empresa respectiva.



### TÍTULO III

## SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

### CAPÍTULO I

#### SUELO PRIVADO, APROVECHAMIENTOS Y USOS DEL SUELO

**ARTÍCULO 28°. SUELO PRIVADO POR UNIDAD DE GESTIÓN.** El suelo privado o área neta urbanizable es el que resulta de descontar del área de intervención, lo correspondiente a suelo público por ceder para espacio público, equipamientos colectivos y las vías vehiculares, es decir es el área neta privada para la construcción de edificaciones residenciales y comerciales.

En el presente Plan Parcial se descontó, adicionalmente, una franja de servidumbre de una línea de transmisión eléctrica que cruza la zona del proyecto de una forma casi paralela a la Carretera La Cordialidad.

**ARTÍCULO 29°. ÁREAS DESARROLLABLES NETAS PARA CADA UNIDAD.** Las siguientes son las áreas desarrollables netas para cada unidad:

Áreas privadas netas en cada Unidad

Unidades de actuación urbanística	Area de análisis sin servidumbres	Uso comercial	Uso mixto	Uso institucional	Area para vivienda
1	185.660	7.738	-	-	119.713
2	164.113	26.169	-	-	49.874
3	205.855	-	-	34.941	94.311
4	185.748	-	-	-	118.473
5	108.582	-	-	14.868	46.461
6	204.425	-	46.567	-	101.644
7	141.739	-	35.327	16.382	27.054
8	89.948	47.068	13.459	-	15.887
9	139.563	-	-	-	120.182
10	66.153	-	10.301	-	40.776
11	63.492	8.539	2.017	14.184	29.496
12	82.842	24.711	-	12.277	33.824
TOTALES	1.638.121	114.225	107.671	92.652	797.695

**ARTÍCULO 30°. DETERMINACIÓN DE USOS DEL PLAN PARCIAL Y SUS UNIDADES.** El diseño del presente Plan Parcial ha previsto la identificación y zonificación tanto del uso principal como de usos complementarios en forma de



cuatro áreas principales de uso: la vivienda, el comercio, el uso mixto y el uso institucional.

El plano PF 6-2 que se protocoliza con el presente decreto, ilustra sobre la disposición de usos del suelo en el plan parcial y sus diferentes unidades de actuación urbanística.

**ARTÍCULO 31°. DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS DE USO EN LAS UNIDADES.** Las áreas dispuestas al interior de cada unidad de actuación o de gestión para cada uso, poseerán la destinación correspondiente señalada en el artículo anterior, cumpliendo siempre con el tope máximo de metros cuadrados a construir en cada unidad y en cada área de uso de acuerdo con la siguiente tabla:

**Usos del suelo en el Plan Parcial A1 y sus unidades (m2)**

Unidades de actuación urbanística	Area de análisis sin servidumbres	Uso comercial	Uso mixto	Uso institucional	Area para vivienda
1	185.660	7.738	-	-	119.713
2	164.113	26.169	-	-	49.874
3	205.855	-	-	34.941	94.311
4	185.748	-	-	-	118.473
5	108.582	-	-	14.868	46.461
6	204.425	-	46.567	-	101.644
7	141.739	-	35.327	16.382	27.054
8	89.948	47.068	13.459	-	15.887
9	139.563	-	-	-	120.182
10	66.153	-	10.301	-	40.776
11	63.492	8.539	2.017	14.184	29.496
12	82.842	24.711	-	12.277	33.824
TOTALES	1.638.121	114.225	107.671	92.652	797.695

**ARTÍCULO 32°. DETERMINACIÓN DE EDIFICABILIDAD EN LAS UNIDADES.**

En concordancia con el Decreto 0977 del 2001, la edificabilidad potencial de las áreas privadas de cada unidad de actuación se encuentra estrechamente relacionada con las diferentes categorías de los usos establecidos en los artículos 29° y 30° del presente decreto, y permitidos para cada unidad, lo cual determina los siguientes criterios de aplicación:

- Las categorías de uso residencial permitido para esta zona de expansión se enmarcan en RA y RD, lo cual permite un rango entre dos y cuatro pisos de altura tope, así como sus correspondientes normas aplicables de tamaños de lotes, retiros y ocupaciones.
- Todas las zonas que poseen como uso principal el de vivienda, podrán construir hasta 4 pisos para este uso, utilizando los metros cuadrados totales asignados para cada unidad de actuación para este uso.



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



- La edificabilidad establecida para cada una de las áreas que poseen como uso principal el Comercio, es hasta dos niveles en este uso con una ocupación máxima del 85% del área neta privada.
- En las áreas de uso mixto, se podrá elevar la construcción hasta cuatro pisos, con una ocupación máxima del 75% del área neta privada, sin que en ningún momento se puedan superar la cantidad total de metros cuadrados máximos a utilizar autorizados para cada unidad de actuación para esta categoría de uso, compuesto por las tres categorías antes expuestas.
- La edificabilidad para las áreas determinadas como de uso institucional, se determina a partir de construcciones de dos pisos de altura con un índice de ocupación del 50% del área privada y cumpliendo las demás normas pertinentes del Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

**ARTÍCULO 33°. EDIFICABILIDAD MÁXIMA AUTORIZADA EN CADA ÁREA DE USO EN CADA UNIDAD.** La edificabilidad máxima definitiva a autorizar en cada área de uso en cada unidad es la que se expresa en la siguiente tabla:

UAU	Vivienda	comercio	mixto	institucional
1	153.743	13.155	0	0
2	156.683	44.487	0	0
3	199.594	0	0	34.941
4	208.965	0	0	0
5	128.455	0	0	14.868
6	101.644	0	104.776	0
7	27.054	0	79.486	16.382
8	15.887	80.015	30.283	0
9	120.182	0	0	0
10	40.776	0	23.177	0
11	29.496	14.516	4.538	14.184
12	33.824	42.009	0	12.277
Total	1.216.304	194.183	242.260	92.652





*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



## **CAPÍTULO II**

### **REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

**ARTÍCULO 34°. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** En aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios en el cual se fundamenta el ordenamiento del territorio, el desarrollo de las unidades de gestión y/o de actuación urbanística del área de planificación del presente Plan Parcial, se deberán acoger a las disposiciones que se presentan en este capítulo.

EL Reparto es la distribución equitativa entre cada una de las unidades de gestión y/o de actuación urbanística de la edificabilidad máxima en metros cuadrados construidos de todo el plan parcial, en proporción con las obligaciones urbanísticas y derechos iniciales de cada una de ellas.

**ARTÍCULO 35°. IDENTIFICACION Y CUANTIFICACION DE CARGAS.** Las Cargas están constituidas por las obligaciones urbanísticas que deben ser asumidas por los propietarios –urbanizadores- del suelo en razón de la función pública del urbanismo.

Se identifican como cargas todos los componentes del espacio público que deben ser cedidos, adecuados y construidos por los propietarios –urbanizadores-, tales como: suelo por ceder para equipamientos y espacio público, vías vehiculares y peatonales públicos; construcción de vías vehiculares y peatonales públicas, adecuación del suelo por ceder, tanto para construcción de equipamientos como para zona verde pública.

**ARTÍCULO 36°. BENEFICIOS.** Están dados en términos de metros cuadrados de construcción – edificabilidad- derivados de los aprovechamientos determinados en el Decreto 0977 de 2001.

El presente Plan Parcial establece como metodología básica para fijar los posibles aprovechamientos o beneficios potenciales a configurar en cada unidad y por ende a cada lote que participa, una proporción directa derivada de la cantidad de aportes a cargas urbanísticas.

**ARTÍCULO 37°. PUNTO.** Con el fin de homologar los valores de los diferentes tipos de cargas, (valores de suelo por ceder, de construcción de vías y de adecuación de suelos para áreas verdes, recreacionales y equipamientos), se



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



establece una valoración en puntos de cargas urbanísticas, que implica un factor único de equivalencia. Se toma como unidad de medida del punto \$100.000 pesos el punto de aporte a carga, es decir un punto por cada cien mil pesos invertidos en cargas urbanísticas.

**PARÁGRAFO.** Para efectos del presente plan parcial, el valor asignado al punto es de \$100.000 pesos corrientes del año 2006 actualizables anualmente con el Índice de Precios al Consumidor.

**ARTÍCULO 38°. VALORACIÓN DE LOS APORTES A CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y CANALES EN EL PLAN PARCIAL.** Para valorar los aportes a construcción de Vías y canales en todo el plan parcial y específicamente en cada unidad de actuación se tomarán los metros cuadrados involucrados en cada carga, posteriormente se valorarán en pesos y después se llevarán a puntos de carga, a partir del convertidor establecido en el artículo anterior.

Los valores de construcción de Vías y Canales son, para los primeros \$109.756 y para los segundos \$107.512, basados en el estudio de valoración ponderada realizado para el presente plan parcial con los esquemas de construcción de estas infraestructuras, tal como se ilustra en la siguiente tabla:

**Costos unitarios del Plan Parcial A1**

<b>Vías</b>					
Vía	ancho (m)	Costo/metro lineal		promedio	
V 4	13,3	1.500.000	Millones	112.782	
V 5	14	1.400.000	Millones	100.000	
Borde suelo de expansión	24,6	2.700.000	Millones	109.756	<b>107.512,68</b>

<b>Canales</b>	India Catalina	Colombiaton	Prolongación Flor del Campo	promedio
	valor promedio mt2	101.660	72.335	150.960
factor ponderación	1.350	700	310	2.360
	137.241.000	50.634.500	46.797.600	234.673.100
				99.438

		<b>Canales</b>		
<b>Especificaciones</b>		India Catalina	Colombiaton	Prolongación Flor del Campo
Base	m	2	1,4	5
Altura	m	1,3	1,15	1,2
Talud		2	2	2
Longitud	m	1350	700	310
Sección	m2	5,98	4,255	8,88
Vol excavación	m3/m lineal	5,98	4,255	8,88



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



Costo unitario	por m lineal	17.000	\$ 17.000	\$ 17.000	
Vol total excav	m3	8073	2978,5	2752,8	
Costo total		137.241.000	50.634.500	46.797.600	

La construcción, dotación y adecuación de zonas verdes públicas, así como de las áreas de protección de los canales tienen una valoración de \$50.000 pesos el metro cuadrado. La construcción de ciclovías se calcula en \$70.000 pesos el metro cuadrado.

**ARTÍCULO 39°. VALORACIÓN POR TIPO DE CARGA APORTADA POR METRO CUADRADO.** Los valores de cargas convertidos en puntos generan la siguiente valoración por tipo de carga aportada por metro cuadrado:

**Valores de urbanización**

Items	Valor pesos	Valor en puntos/mt2
Zonas Verdes	50.000	0,50
Canales	99.438	0,99
A. protección canales	50.000	0,50
Vías públicas	107.513	1,08
Ciclovías	70.000	0,70
Unidad de punto	100.000	

Esta puntuación por el metraje entregado en cada unidad de actuación da como resultado la siguiente cantidad de puntos por unidad:



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. T. y C.*



UAU	Area de análisis sin servidumbres	%	Zonas verdes	Puntos	Canales	Puntos	Area de protección de canales	Puntos	Area de Vías	Puntos	Area de ciclovías	Puntos	TOTAL PUNTOS
1	185.660	11%	27.597	13.799	4.246	4.222	3.557	1.779	22.009	23.662	800	560	44.022
2	164.113	10%	64.699	32.350	0	0	0	0	23.371	25.127	0	0	57.477
3	205.855	13%	27.105	13.553	11.870	11.803	7.913	3.957	28.633	30.784	1.082	758	60.854
4	185.748	11%	31.077	15.539	1.470	1.462	3.059	1.529	31.668	34.047	0	0	52.577
5	108.582	7%	17.023	8.512	7.423	7.381	4.949	2.475	15.937	17.134	1.921	1.344	36.846
6	204.425	12%	20.121	10.061	3.022	3.005	6.550	3.275	26.521	28.513	0	0	44.854
7	141.739	9%	43.626	21.813	8.690	8.641	5.794	2.897	4.866	5.232	0	0	38.583
8	89.948	5%	0	0	0	0	0	0	13.534	14.551	0	0	14.551
9	139.563	9%	0	0	2.107	2.096	1.196	598	16.077	17.285	0	0	19.979
10	66.153	4%	0	0	2.649	2.634	3.567	1.784	7.840	8.429	1.019	714	13.561
11	63.492	4%	0	0	2.263	2.251	2.211	1.106	4.782	5.141	0	0	8.497
12	82.842	5%	3.286	1.643	1.620	1.611	2.121	1.061	3.974	4.272	1.028	720	9.307
Total	1.638.121	100%	234.535	117.268	45.362	45.107	40.918	20.459	199.213	214.179	5.851	4.095	401.108

**ARTÍCULO 40°. CÁLCULO DE BENEFICIOS Y COMPARACIÓN CON LAS CARGAS.** Para el calcular los beneficios y compararlos con las cargas, se emplea la misma unidad de puntos, pero llevada al factor de ventas de la edificabilidad por áreas de uso en cada unidad, cumpliendo con lo estipulado en capítulo I del presente Título. Se deberán colocar los valores de venta establecidos en la tabla a continuación y llevarlos posteriormente a puntos de beneficio, para así compararlos con las cargas igualmente valoradas en la misma escala de puntuación, así:

**VALORES DE BENEFICIO PARA UNA HECTÁREA**

	ocupación	m2 superficie	alturas pisos	m2 construcción	valor de venta pesos m2	Valor	en un metro cuadrado	EN PUNTOS
Comercio	85,00%	8.500	2	17.000	1.000.000	17.000.000.000	1.700.000	17,00
Uso Mixto	75,00%	7.500	3	22.500	950.000	21.375.000.000	2.137.500	21,38
Institucional	50,00%	5.000	2	10.000	750.000	7.500.000.000	750.000	7,50
Vivienda 1	50,00%	5.000	2	10.000	620.000	6.200.000.000	620.000	6,20



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. T. y C.*



UAU	Area de análisis sin servidumbres	%	Uso comercial	Puntos	Uso mixto	Puntos	Uso institucional	Puntos	Area para viviendas	Puntos	Total Puntos
1	185.660	11%	7.738	131.546	0	0	0	0	119.713	742.221	<b>873.767</b>
2	164.113	10%	26.169	444.873	0	0	0	0	49.874	309.218	<b>754.091</b>
3	205.855	13%	0	0	0	0	34.941	262.054	94.311	584.731	<b>846.785</b>
4	185.748	11%	0	0	0	0	0	0	118.473	734.531	<b>734.531</b>
5	108.582	7%	0	0	0	0	14.868	111.512	46.461	288.058	<b>399.570</b>
6	204.425	12%	0	0	46.567	995.368	0	0	101.644	630.192	<b>1.625.559</b>
7	141.739	9%	0	0	35.327	755.115	16.382	122.862	27.054	167.737	<b>1.045.714</b>
8	89.948	5%	47.068	800.152	13.459	287.693	0	0	15.887	98.499	<b>1.186.344</b>
9	139.563	9%	0	0	0	0	0	0	120.182	745.128	<b>745.128</b>
10	66.153	4%	0	0	10.301	220.180	0	0	40.776	252.810	<b>472.990</b>
11	63.492	4%	8.539	145.163	2.017	43.113	14.184	106.378	29.496	182.875	<b>477.530</b>
12	82.842	5%	24.711	420.093	0	0	12.277	92.080	33.824	209.707	<b>721.879</b>
Total	1.638.121	100%	114.225	1.941.827	107.671	2.301.469	92.652	694.887	797.695	4.945.706	<b>9.883.888</b>

Los dos valores en puntos, tanto de cargas como de beneficios, son la base para identificar su correlación y por ende la estrategia a plantear en el reparto de cargas y de beneficios entre las diferentes unidades de actuación para que exista equidad y para que todas las operaciones sean igualmente factibles.

**ARTÍCULO 41°. SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y DE BENEFICIOS.** El presente Plan Parcial establece como metodología básica para fijar los posibles aprovechamientos o beneficios potenciales a configurar en cada unidad y por ende a cada lote que participa, una proporción directa derivada de la cantidad de aportes a cargas urbanísticas.

Para correlacionar estos dos factores, se establece la relación entre los puntos aportados de carga en general por todo el plan parcial y el total de beneficios a distribuir, factor de conversión con el cual se calculan los posibles desfases, que se diferencian en color rojo en la tabla a continuación:



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. T. y C.*



RELACION DE BENEFICIOS SOBRE CARGAS					24,64
UAU	Cargas	Beneficios	Relación	Promedio	Diferencias
1	44.022	873.767	19,85	24,64	-4,79
2	57.477	754.091	13,12	24,64	-11,52
3	60.854	846.785	13,91	24,64	-10,73
4	52.577	734.531	13,97	24,64	-10,67
5	36.846	399.570	10,84	24,64	-13,80
6	44.854	1.625.559	36,24	24,64	11,60
7	38.583	1.045.714	27,10	24,64	2,46
8	14.551	1.186.344	81,53	24,64	56,89
9	19.979	745.128	37,30	24,64	12,65
10	13.561	472.990	34,88	24,64	10,24
11	8.497	477.530	56,20	24,64	31,56
12	9.307	721.879	77,56	24,64	52,92
Total	401.108	9.883.888	24,64	24,64	0,00

A las unidades que se encuentran por debajo del promedio y como estrategia para la repartición equitativa de cargas y beneficios, se les aplica una edificabilidad adicional en vivienda, en la misma proporción que poseen puntos de déficit:

UAU	Beneficios acordados con cargas aportadas	diferencias con beneficios inicialmente concedidos	m2 de vivienda adicionales concedidos	mts2 iniciales a construir	Total m2 en vivienda
1	1.084.756	<b>210.989</b>	34.030	119.713	153.743
2	1.416.309	<b>662.219</b>	106.809	49.874	156.683
3	1.499.536	<b>652.751</b>	105.282	94.311	199.594
4	1.295.585	<b>561.054</b>	90.493	118.473	208.965
5	907.934	<b>508.363</b>	81.994	46.461	128.455
6	1.105.270	-520.289		101.644	101.644
7	950.741	-94.973		27.054	27.054
8	358.565	-827.779		15.887	15.887
9	492.310	-252.818		120.182	120.182
10	334.154	-138.836		40.776	40.776
11	209.386	-268.143		29.496	29.496
12	229.342	-492.538		33.824	33.824
Total	9.883.888	0	418.609	797.695	1.216.304





*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



## TÍTULO IV

### MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

#### CAPÍTULO I

#### LICENCIAS

**ARTÍCULO 42º. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.** Cada unidad de actuación urbanística y/o de gestión se entenderá como un proceso independiente de urbanización.

Los propietarios de los inmuebles ubicados en cada unidad 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.

Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la unidad se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la etapa.

En los planos que se presenten para la obtención de la licencia de urbanismo de la correspondiente unidad de gestión, se determinará el tramo de vía que se ejecutará en cada etapa constructiva, garantizando la accesibilidad de cada etapa y la construcción de la totalidad de la vía que le corresponde a dicha unidad.

Cada etapa podrá obtener una licencia de urbanismo independiente.

Previamente a la obtención de la licencia de construcción de cada una de las etapas, se deberán haber cedido por escritura pública los suelos que le corresponde por obligaciones urbanísticas en vías y áreas de cesión para equipamientos y espacio público a la etapa.

En la licencia de construcción se definirá el momento en que se entregarán las obras de construcción de vías y peatonales públicos, la adecuación de suelos a ceder y los metros construidos en equipamientos obligatorios. Estas obras se deberán entregar durante la vigencia de la correspondiente licencia de construcción, antes de terminar la construcción de edificaciones de la etapa y en



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. J. y C.*



todo caso, antes del recibo de edificaciones de la etapa. La determinación del momento deberá aprobarse previamente por Planeación Distrital.

Las áreas a ceder deberán cumplir además de las disposiciones previstas en este decreto, con las disposiciones contenidas en el POT y demás normas concordantes y complementarias que no les sean contrarias.

Previa obtención de la licencia de urbanismo, cada unidad deberá realizar los estudios geotécnicos de detalle necesarios, que involucren el análisis geológico, geomorfológico y los estudios hidrológicos de los predios que componen la unidad de gestión y su área de influencia inmediata, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

**ARTÍCULO 43º. AUTORIZACIONES AMBIENTALES.** Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación en cada unidad de actuación urbanística y/o de gestión, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes. Los interesados deberán gestionar ante la autoridad ambiental las autorizaciones que las normas señalen.

Previo a la construcción de las vías estructurantes se deberá obtener la Licencia Ambiental para toda la red vial estructurante en el área de expansión. Igualmente para la construcción de las redes matrices y secundarias de acueducto y alcantarillado, se obtendrán con anterioridad los permisos ambientales respectivos.

**PARÁGRAFO:** Para el proceso de licenciamiento si se llegare a requerir la autoridad ambiental destinará un equipo especializado para agilizar el procedimiento en la decisión final.

**ARTÍCULO 44º. APROBACIÓN DE CESIONES.** Planeación Distrital definirá la destinación, localización y porción de los suelos y construcción de equipamientos que deben realizar los urbanizadores en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, teniendo en cuenta los criterios definidos en este Decreto y de acuerdo con los requerimientos de la población que se vaya asentando en el área del proyecto.



## CAPÍTULO II

### GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL Y DISPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 45º. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.** La formulación y presentación de este plan parcial es de iniciativa privada por lo tanto la gestión del Plan Parcial corresponde a los propietarios de los predios, los cuales podrán delegarla en particulares ya sean urbanizadores, constructores o constituir cualquier tipo de asociación o sociedad para el efecto.

**ARTÍCULO 46º. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.** La Administración Distrital será la encargada de hacer seguimiento y apoyo al desarrollo adecuado del presente plan parcial y, para tal efecto, será la responsable de velar por el cumplimiento de las normas contenidas en este Decreto.

**ARTICULO 47º. DESARROLLO DE UNIDADES DE GESTIÓN.** No se determina para el presente Plan Parcial una secuencia obligatoria de gestión y ejecución de las unidades actuación urbanística y/o de gestión, pudiendo cualquiera de éstas iniciar el proceso de obtención de su respectiva licencia de urbanización cumpliendo con los requisitos legales vigentes para tal efecto.

**ARTÍCULO 48º. PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS.** Los siguientes planos se protocolizan con el presente Decreto:

#### **Planos del diagnóstico ( PD)**

- PD 1-1 Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matricula Inmobiliaria.
- PD 1-2 Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.

#### **Planos normativos de la formulación (PF)**

- PF 2-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.
- PF 2-2. Plano de la red vial y perfiles viales.
- PF 2-3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.
- PF 2-4. Plano del trazado de las redes de servicios públicos.
- PF 2-5. Plano de usos y aprovechamientos.
- PF 2-6. Plano de asignación de cargas urbanísticas.
- PF 2-7. Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.
- PF 2-8. Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. T. y C.*



- PF 2-9. Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanística

**ARTÍCULO 49º. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.** El presente Decreto rige a partir de su publicación. **( OJO! Establecer la vigencia del plan parcial)**

Dado en Cartagena de Indias D. T. y C., a los ... ( ) días del mes de ..... del año 2007

**PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

**NICOLÁS CURI VERGARA**

**Alcalde Mayor de Cartagena de Indias, D.T. y C.**

**LUIS CANO SEDÁN**

**Jefe Oficina Asesora Jurídica**

**Secretario de Planeación Distrital**



*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. T. y C.*



## ANEXOS DE PLANOS Y GRÁFICOS

DECRETO No. DE DE 2006

**“Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN 1 DE LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN A- REGIÓN DE LOS POZONES”**

FOTO 1







*Alcaldía de Cartagena de Indias*  
*D. T. y C.*



## SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS

