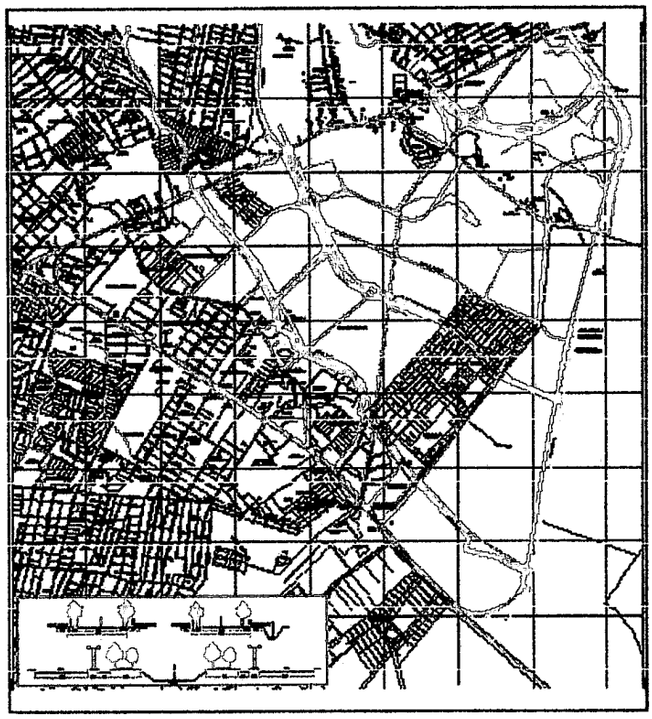
120

ALCALDIA MAYOR DE
CARTAGENA DE INDIAS
Distrito Turístico y Cultural

SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL

Plan Parcial Triángulo de Desarrollo Social



0747

Decreto

10 NOV. 2003

Cartagena, Octubre de 2003

ALCALDIA MAYOR DE
CARTAGENA DE INDIAS
Distrito Turístico y Cultural

DECRETO No. 0747

10 NOV. 2003

"Por el cual se adopta la estructura general del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, se reglamenta el polígono No.1 del Tratamiento de Desarrollo y las áreas pertenecientes al Tratamiento de Consolidación"

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

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el artículo 315 de la Constitución Política, el numeral 6 del literal A. del artículo 91 de la Ley 136 de 1994 y el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, y

CONSIDERANDO:

1. Que el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, mediante el Decreto 0977 de 2001, adoptó su Plan de Ordenamiento Territorial, en el cual se señalaron, definieron y delimitaron algunos planes parciales como elementos estructurantes del modelo de ordenamiento territorial.

2. Que, el artículo 89 del citado decreto establece la elaboración del Plan Parcial para el Triángulo del Desarrollo Social, el cual tiene como fin, incorporar en forma planificada las áreas urbanizables en suelo urbano destinadas a reducir el déficit cuantitativo de vivienda de interés social en el Distrito, acorde con la dotación de servicios públicos, espacio público y equipamientos, así como resolver en forma organizada y compatible el desarrollo residencial de vivienda de interés social con la dotación de equipamientos de carácter zonal e inter-regional;

3. Que mediante el Decreto Distrital 072 de 2003, se reglamentaron los contenidos y los procedimientos que se deben observar en la formulación y aprobación de los planes parciales.

4. Que el presente plan parcial cumplió con todos los trámites exigidos por el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y el parágrafo 7 del artículo 1º de la Ley 507 de 1999, incluyendo la concertación con la autoridad ambiental de Cartagena de Indias, EPA-Cartagena, la presentación ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento y el proceso de información pública con propietarios, vecinos y comunidad en general.

5. Que la Secretaría de Planeación Distrital y la autoridad ambiental de Cartagena de Indias, EPA-Cartagena, en cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 7 del artículo 1 de la ley 507 de 1999, concertaron el proyecto de Plan Parcial, lo cual consta en el Documento de Concertación del Plan Parcial suscrito entre las partes en marzo 12 de 2003 y en la Resolución 001 del 26 de mayo de 2003, expedida por la autoridad ambiental.

6. Que, habiéndose surtido todos los trámites establecidos en el Decreto Distrital 072 de 2003, en reunión celebrada el 25 de junio de 2003, presentó ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial el Plan Parcial del Triángulo de Desarrollo Social, organismo que formuló sus observaciones y recomendaciones.

7. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de Decreto Distrital 072 de 2003, una vez cumplidos los trámites de ley corresponde al Alcalde Mayor adoptar el Plan Parcial por medio de decreto.

8. Que, en mérito de lo anterior,

DECRETA:

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN. Adóptase el Plan Parcial para el Desarrollo del área conformada por el denominado **"Triángulo de Desarrollo Social"**, localizada al oriente de la ciudad, que se encuentra circunscrita por el triángulo conformado por la Carretera de la Cordialidad, la vía troncal que conduce al Municipio de Turbaco, la Variante de Cartagena en el tramo comprendido entre la carretera la Cordialidad y la intersección con la vía denominada "Via de Campaña" y el límite entre el Distrito de Cartagena y el Municipio de Turbaco (puntos de coordenada 24, 25, 26 y 27).

ARTÍCULO 2°. DELIMITACIÓN. Los límites y coordenadas para el área del Plan Parcial son los siguientes: Inicia en la glorieta de El Amparo siguiendo la Carretera de La Cordialidad en dirección a Barranquilla, hasta el punto No. 22, límite del Barrio El Pozón y el suelo de expansión urbana de la ciudad; continúa por esta vía en dirección a Barranquilla hasta encontrar el punto No. 23 ubicado en la intersección con la Variante de Cartagena; allí toma rumbo sur por la Variante hasta encontrar el límite con el municipio de Turbaco, en el punto No. 24; continúa en dirección oeste por el Camino de Campaña hasta el punto No. 25; de allí, sigue con rumbo sur hasta el punto No. 26; luego, continúa en sentido suroeste hasta intersectar la carretera que conduce de Cartagena a Turbaco, en el punto No. 27; a partir de ese punto se continúa por la vía en sentido noreste hasta encontrar el punto inicial de partida en la glorieta de El Amparo.

Las coordenadas en los límites del Plan Parcial se establecen en el cuadro siguiente:

Punto	Este	Norte
22	849633	1643020
23	849632	1643020
24	850050	1641660
25	849610	1641754
26	849557	1641062
27	848451	1639724

PARÁGRAFO 1. La delimitación del área objeto del presente Plan Parcial se encuentra identificada en el plano 1-1, denominado "**Base**" a escala 1:5.000 que hace parte integral del presente decreto.

PARÁGRAFO 2. El desarrollo de los predios localizados en el Plan Parcial, se adelantará según las disposiciones generales del Plan de Ordenamiento Territorial, las específicas contenidas en el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial que se adopta y las complementarias contenidas en este decreto.

10 NOV. 2003

ARTÍCULO 3°. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Hacen parte integral del presente decreto, además de las disposiciones en él contenidas, los siguientes documentos:

1. Cartografía:

Plano No.	DESCRIPCIÓN	ESCALA
1-1	Base	1: 5.000
2-1	Topografía	1: 5.000
2-2	Geomorfología	1: 5.000
2-3	Cobertura Vegetal	1: 5.000
2-4	Riesgos	1: 5.000
2-5	Aptitud Urbanística	1: 5.000
2-6	Redes de Acueducto	1: 5.000
2-7	Sectorización Hidráulica	1: 5.000
2-8	Redes de Servicios de Alcantarillado	1: 5.000
2-9	Redes de Energía	1: 5.000
2-10	Redes Telefónicas	1: 5.000
2-11	Redes de Gas	1: 5.000
2-12	Residuos Sólidos	1: 5.000
2-13	Instituciones de Educación y Salud	1: 5.000
2-14	Red Vial	1: 5.000
2-15	Usos del Suelo Actual	1: 5.000
2-16	Predial	1: 5.000
2-17	Usos del Suelo Actual Área de Consolidación	1: 5.000
2-18	Alturas Predominantes Área de Consolidación	1: 5.000
2-19	Espacios Públicos Área de Consolidación	1: 5.000
2-20	Inventario de Vías Área de Consolidación	1: 5.000
3-1	Polígonos de Reglamentación del Plan Parcial	1: 5.000
3-2	Uso del Suelo asignados por el Plan Parcial	1: 5.000
3-3	Canales	1: 5.000
3-4	Vías y Canales	1: 5.000
3-5	Acueducto Proyectado	1: 5.000
3-6	Alcantarillado Proyectado	1: 5.000
3-7	Áreas de Manejo Ambiental	1: 5.000
3-8	Polígonos de Desarrollo	1: 5.000

2. Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial con sus respectivos anexos.
3. Reglamentación específica de la etapa o polígono No.1 del tratamiento de desarrollo con su correspondiente cartografía.
4. Fichas normativas para el área de consolidación con su correspondiente cartografía:
   a. Urbanización la Princesa
   b. Urbanización Anita
   c. Urbanización Santa Lucía
   d. Barrio Ternera
   e. Barrio la Concepción
   f. Barrio Recreo.

ARTÍCULO 4°. COMPONENTES DEL MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Son componentes del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social los siguientes:

1. El manejo de cuencas
2. La definición de las áreas destinadas a vivienda de interés social.

3. El plan de manejo de drenajes pluviales
4. La determinación de Espacio Público a escala zonal
5. Los usos para otras áreas de actividad
6. La construcción de la vía a campaña
7. La determinación de Equipamiento de Integración Urbano Regional

ARTÍCULO 5º. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente Plan Parcial los siguientes:

1. Regular de forma planificada las áreas urbanizables en suelo urbano.

2. Reducir el déficit habitacional del Distrito, para lo cual se propone la construcción de 54.500 viviendas aproximadamente.

3. Planificar en forma armónica con el medio ambiente el desarrollo urbanístico del espacio público como elemento esencial.

4. Mejorar la calidad de vida de la comunidad existente y futura, dentro de las áreas sujetas a tratamientos urbanísticos de consolidación, mejoramiento integral y desarrollo.

ARTÍCULO 6º. ESTRATEGIAS APLICADAS AL PLAN PARCIAL. Con el fin de desarrollar los objetivos del presente Plan Parcial, se definen las siguientes estrategias:

1. Definición integral del sistema de espacio público para el área del Plan Parcial, determinando los elementos estructurales que lo conforman, sus características y la forma de generarlo y gestionarlo, y especificación del espacio público asociado a los desarrollos urbanísticos en cada polígono de reglamentación.

2. Incorporación de las áreas ambientales y las áreas de protección al espacio público, articulándolas con los diferentes barrios o zonas del plan, y reglamentación de su manejo.

CAPÍTULO II
CONFORMACION DEL AREA DE PLANIFICACION: ÁREA DE DESARROLLO Y ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL

ARTÍCULO 7°. ÁREA DE PLANIFICACION. Teniendo en cuenta la clasificación de tratamientos urbanísticos definida por el Plan de Ordenamiento Territorial, el área de planificación del presente Plan Parcial se encuentra conformada de la siguiente manera: El área urbanizable, que se sujeta al tratamiento de desarrollo, y tres áreas de manejo especial que comprenden el suelo ocupado dentro del Plan Parcial; estas últimas se sujetan a los tratamientos urbanísticos de consolidación y mejoramiento integral. La conformación de áreas del Plan Parcial se establece en el cuadro siguiente:

Calificación	Área Bruta (m²)
Total área de planificación del Plan Parcial	6.395.057,91
1) Áreas consolidadas existentes	
Terminal de Transportes	79.842,34
2) Áreas por consolidar	
Mejoramiento Integral	839.351,67
Consolidación	1.501.423,90
3) Área urbanizable	3.974.440,00

ARTÍCULO 8º. ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. Con el fin de adelantar un proceso de

10 NOV. 2003

planificación que consulte las diferencias entre el suelo a desarrollar y los asentamientos existentes, se definen como áreas de manejo especial las áreas desarrolladas existentes de la siguiente manera:

Los asentamientos ubicados en los sectores de San José de los Campanos, Villa Rosita y La Providencia, a los cuales se les asigna el tratamiento mejoramiento integral.

Toda el área urbanizada sobre la Troncal de Occidente y el predio en que se localiza la Terminal de Transportes de Cartagena, a la cual se le aplicará el tratamiento de consolidación.

ARTÍCULO 9º. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. La delimitación de las áreas de manejo especial será la siguiente:

1. Delimitación de las áreas sujetas al tratamiento de mejoramiento integral

- Barrio San José de Los Campanos:

Los límites de este barrio son los siguientes: partiendo del punto 1, sobre la vía Troncal de Occidente frente a la manzana 805 de la Urbanización 11 de Noviembre, se toma rumbo noroeste por la Troncal de Occidente hasta el punto 2, ubicado frente a la estación de servicio Terpel; se sigue luego en dirección norte hasta el punto 3, frente a la manzana catastral 878 de la Urbanización La Princesa; se continúa después con rumbo noreste hasta el punto 4 y luego al punto 5, ubicado en la esquina sureste de la manzana catastral 135 del barrio San José de Los Campanos; de aquí se toma dirección noroeste hasta el punto 6, aquí se toma rumbo noreste en línea recta, cruzando el canal San José de Los Campanos, hasta el punto 7 donde intersecta el canal Carolina; se continúa con rumbo sureste bordeando el canal Carolina hacia aguas arriba hasta el punto 8, ubicado en la esquina noreste del barrio; desde este punto se sigue en línea recta en dirección suroeste, cruzando de nuevo el canal San José de Los Campanos, hasta el punto 9, localizado en la orilla del canal Matute; de aquí se toma rumbo noroeste por el borde del canal Matute hasta el punto 10, ubicado en la esquina sur de la manzana 136 del barrio; de este punto se sigue en dirección suroeste hasta el punto 11, en donde se toma un rumbo noroeste hasta el punto 12; luego, se continúa en dirección suroeste hasta el punto 13 y de allí, con dirección sureste, hasta el punto 14; de este punto se toma rumbo suroeste hasta el punto 1 ó punto de partida.

Las coordenadas de los puntos señalados se presentan en el siguiente cuadro:

Punto	Este	Norte	Punto	Este	Norte
1	848.254,06	1'639.964,23	8	849.548,46	1'641.050,97
2	848.152,76	1'640.056,65	9	848.721,40	1'640.035,22
3	848.174,96	1'640.114,03	10	848.470,75	1'640.291,40
4	848.201,43	1'640.158,95	11	848.407,57	1'640.189,09
5	848.296,22	1'640.274,30	12	848.381,75	1'640.202,65
6	848.348,84	1'640.435,46	13	848.314,54	1'640.096,05
7	849.052,86	1'641.278,13	14	848.342,27	1'640.076,65

- Urbanización Villa Rosita:

Los límites del barrio son los siguientes: partiendo del punto 1, ubicado sobre la carretera de La Cordialidad en la esquina oriental del barrio, se continúa por la carretera de La Cordialidad con dirección hacia Barranquilla hasta el punto 2, localizado sobre la esquina

norte del barrio; de este punto se toma rumbo sureste hasta el punto 3; luego, se continúa en dirección sureste en línea recta hasta el punto 4; de este punto se toma rumbo suroeste hasta el punto 5, localizado sobre la esquina sur del barrio; de aquí se sigue en línea recta hasta el punto 6; se sigue con rumbo norte hasta el punto 7, y de allí se toma rumbo noroeste hasta el punto 1 ó punto de partida.

Las coordenadas de los puntos señalados se presentan en el siguiente cuadro:

Punto	Este	Norte
1	847.341,90	1'642.004,45
2	847.518,98	1'642.076,85
3	847.546,04	1'642.015,27
4	847.750,46	1'641.845,57
5	847.623,22	1'641.725,42
6	847.404,19	1'641.926,84
7	847.393,25	1'641.972,69

- Barrio La Providencia:

Los límites del barrio son los siguientes: partiendo del punto 1, ubicado sobre la Diagonal 32 con carrera 71, se continúa con rumbo noreste hasta el punto 2, localizado sobre la transversal 59 con diagonal 34; de este punto se sigue con rumbo sureste hasta el punto 3, sobre la diagonal 34; luego se toma dirección noreste hasta el punto 4; de aquí se toma rumbo sureste hasta el punto 5; luego, con rumbo suroeste se sigue en línea recta hasta la diagonal 32 donde está el punto 6; de allí se continúa por la diagonal 32 hasta el punto 1 ó punto de partida.

Las coordenadas de los puntos señalados se presentan en el siguiente cuadro:

Punto	Este	Norte
1	844.257,41	1'642.255,58
2	844.415,57	1'642.342,17
3	844.547,88	1'642.213,04
4	844.610,23	1'642.284,44
5	844.824,66	1'642.099,11
6	844.633,04	1'641.895,54

2. Delimitación de las áreas sujetas al tratamiento de consolidación

- Area sobre la Troncal de Occidente

En esta área se encuentran incluidos los barrios localizados al norte de la Troncal de Occidente, cuyos límites son los siguientes: se parte del punto 1, ubicado en la glorieta del sector de El Amparo, con dirección noreste sobre el borde derecho de la carretera de La Cordialidad hasta la intersección con la transversal 59, donde está el punto 2; de aquí se sigue con rumbo sur por la transversal 59 hasta la intersección con la diagonal 34 donde está el punto 3; de allí se continúa por la transversal 59 con rumbo suroeste hasta el punto 4, ubicado en la intersección con la diagonal 32; de este punto se sigue por la diagonal 32 con rumbo sureste hasta intersectar la carrera 80, donde está el punto 5; se sigue luego por la diagonal 32 con rumbo sureste hasta encontrar la primera esquina de la manzana catastral 007 del barrio Ternera, donde está el punto 6; de aquí se toma rumbo noreste hasta la intersección con el canal Matute, donde está el punto 7; se continúa bordeando el canal Matute en dirección sur hasta el punto 8; de allí se toma rumbo suroeste bordeando la urbanización La Princesa hasta intersectar la vía Troncal de

Occidente, donde está el punto 9; de allí, con rumbo noroeste, se sigue por la vía Troncal de Occidente hasta el punto 1, o punto de partida.

Las coordenadas de los puntos señalados se presentan en el siguiente cuadro:

Punto	Este	Norte	Punto	Este	Norte
1	846.064,02	1'641.468,02	6	847.962,03	1'640.637,90
2	847.078,17	1'641.889,84	7	848.112,85	1'640.791,45
3	846.961,20	1'641.711,40	8	848.355,32	1'640.444,10
4	846.811,71	1'641.621,48	9	848.153,02	1'640.056,88
5	847.173,51	1'641.268,57			

- Predio de la Terminal de Transporte

Los límites son los siguientes: se parte del punto 1, ubicado sobre la vía a Campaña, próximo a la carretera de La Cordialidad, tomando dirección sureste sobre la margen derecha de la vía a Campaña, hasta el punto 2; de aquí se sigue con rumbo suroeste hasta el punto 3; de allí se continúa con rumbo oeste hasta el punto 4; de este punto se sigue con rumbo noroeste hasta el punto 5; se sigue luego con rumbo norte hasta el punto 6; se sigue finalmente con rumbo noreste hasta el punto 1, o punto de partida.

Las coordenadas de los puntos señalados se presentan en el siguiente cuadro:

Punto	Este	Norte
1	848.649,46	1'642.413,81
2	848.934,52	1'642.249,41
3	848.814,05	1'642.101,95
4	848.741,09	1'642.101,95
5	848.617,23	1'642.217,20
6	848.585,59	1'642.312,12
7	848.649,46	1'642.413,81

ARTÍCULO 10°. LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO PARA LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. Los lineamientos que orientarán las intervenciones urbanísticas en cada una de las áreas de manejo especial son los siguientes:

1. **Áreas sujetas a tratamiento de mejoramiento integral.** Barrios de Villa Rosita, Providencia y San José de los Campanos, los cuales quedan sujetos a estudios posteriores de diagnóstico y de formulación del modelo de ocupación del territorio.

2. **Áreas sujetas a tratamiento de consolidación.** En el Capitulo V del presente Decreto se señalan las acciones previstas dentro del tratamiento de consolidación para el área urbanizada sobre la Troncal de Occidente y para el predio de la Terminal de Transporte de Cartagena.

ARTÍCULO 11°. ÁREA DE DESARROLLO. Es la totalidad de suelo urbanizable, conformado por 58 predios que totalizan 3'974.440 m² (397,44 hectáreas), de acuerdo con la relación que se presenta en el siguiente cuadro (Ver Plano 2-16 denominado Predial):

10 NOV. 2003

Áreas en los terrenos por urbanizar en el Plan Parcial

NUM	REF. CATASTRAL	AREA m² LOTE	% AREA
1	01-05-0571-0044	28,515.00	0.7175
2	01-05-0571-0009002	172,873.00	4.3496
3	01-05-0571-0010	53,352.00	1.3424
4	01-05-0571-0012	128,970.00	3.2450
5	01-05-0571-0041	83,077.00	2.0903
6	01-05-0571-0427	111,163.00	2.7969
7	01-05-0571-0426	587,691.00	14.7868
8	01-05-0571-0428	107,926.00	2.7155
9	01-05-0571-0405	15,214.00	0.3828
10	01-05-0571-0409	10,433.00	0.2625
11	01-05-0571-0415	229,154.00	5.7657
12	01-05-0571-0073	79,189.00	1.9925
13	01-05-0571-0007	7,753.00	0.1951
14	01-05-0571-0006	15,167.00	0.3816
15	01-05-0571-0008	305,455.00	7.6855
16	01-05-0571-0005	75,733.00	1.9055
17	01-05-0571-0004017	43,416.00	1.0924
18	01-05-0571-0018	20,365.00	0.5124
19	01-05-0571-0004	17,087.00	0.4299
20	01-05-0571-0067	11,995.00	0.3018
21	01-05-0571-0406	358,985.00	9.0323
22	01-05-0571-0000022	11,320.00	0.2848
23	01-05-0571-0000023	21,105.00	0.5310
24	01-05-0571-0000	12,287.00	0.3092
25	01-05-0571-0000025	31,369.00	0.7893
26	01-05-0571-0423	234,312.00	5.8955
27	01-05-0571-0000027	6,442.00	0.1621
28	01-05-0571-0000028	3,295.00	0.0829
29	01-05-0571-0000029	4,100.00	0.1032
30	01-05-0571-0000030	9,003.00	0.2265
31	01-05-0571-0004	6,441.00	0.1621
32	01-05-0571-0005	8,126.00	0.2045
33	01-05-0571-0000033	7,343.00	0.1848
34	01-05-0571-0000034	30,661.00	0.7715
35	01-05-0571-0014	115,716.00	2.9115
36	01-05-0571-0015	11,607.00	0.2920
37	01-05-0571-0016	16,636.00	0.4186
38	01-05-0571-0017	13,535.00	0.3406
39	01-05-0571-0007	5,469.00	0.1376
40	01-05-0571-0006	10,591.00	0.2665
41	01-05-0571-0010	10,254.00	0.2580
42	01-05-0571-0011	4,653.00	0.1171
43	01-05-0571-0012	13,508.00	0.3399
44	01-05-0571-0013	15,878.00	0.3995
45	01-05-0571-0001	8,478.00	0.2133
46	01-05-0571-0009	18,651.00	0.4693
47	01-05-0571-0008	9,603.00	0.2416
48	01-05-0571-0023	21,958.00	0.5525
49	01-05-0571-0018	128,090.00	3.2228
50	01-05-0571-0019	211,366.00	5.3181
51	01-05-0571-0020	83,044.00	2.0895
52	01-05-0571-0021	144,263.00	3.6298
53	01-05-0571-0002	31,103.00	0.7826
54	01-05-0571-0308	208,221.00	5.2390
55	01-05-0571-0015	3,500.00	0.0881
56	01-05-0571-0401	8,000.00	0.2013
57	01-05-0571-0400	8,200.00	0.2063
58	01-05-0571-0397-000	22,799.00	0.5736
	TOTALES	**3,974,440.00**	**100.0000**

PARÁGRAFO. Para efectos del cálculo de los aprovechamientos y obligaciones que se imponen en virtud del presente Plan Parcial, se excluyen las áreas de manejo especial.

ARTICULO 12°. USOS DEL SUELO. En el Plano 3-2 y en las fichas normativas del área de consolidación, se encuentran definidos los usos del suelo del área del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 13°. DEFINICIÓN DE POLIGONOS DE REGLAMENTACION. Con el fin de facilitar la gestión y ejecución del área de desarrollo comprendida dentro del presente Plan Parcial, se identifican y delimitan nueve (9) polígonos de reglamentación que permitirán la aplicación de los mecanismos y herramientas para garantizar la generación de espacios públicos y equipamientos y garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Estos polígonos se señalan con base en la definición de los usos del suelo para el tratamiento de desarrollo, y comprenden uno o más lotes a los cuales se les determina mediante este Decreto unas obligaciones urbanísticas frente al Distrito y una edificabilidad potencial máxima a construir según los usos a desarrollar.

Los polígonos con los predios que los conforman y sus áreas se relacionan así:

Polígono	No de lotes	Área (m²)
1	15	1'472.785
2	4	510.576
3	4	224.308
4	5	310.393
5	6	331.183
6	6	199.390
7	10	110.609
8	4	646.894
9	4	178.302
Totales	**58**	**3'974.440**

PARAGRAFO 1. La delimitación de los anteriores polígonos se señala en el Plano 3.1, que hace parte integral del presente decreto.

El trazado del polígono 1, reglamentado en el presente Decreto, se encuentra contenido en el Plano 3.8.

ARTÍCULO 14°. PROYECTO URBANÍSTICO DE CADA POLÍGONO. Es obligación de los urbanizadores aprobar ante la Curaduría Urbana o la autoridad que haga sus veces, un proyecto urbanístico único para la totalidad del polígono de reglamentación en el cual se localicen las zonas de cesión y diseño del espacio público de conformidad con lo previsto en el presente Decreto y la ficha normativa respectiva.

La licencia de urbanismo se podrá aprobar por etapas, cumpliendo con el diseño de espacio público previsto en el proyecto urbanístico general.

10 NOV. 2003

CAPITULO III
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 15º. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES. Son elementos estructurantes del presente Plan Parcial: El sistema hídrico, el sistema vial, el sistema de servicios públicos, el sistema de espacios públicos y el sistema de equipamientos, los cuales se encuentran descritos en el documento técnico de soporte y sus características esenciales definidas en los siguientes artículos.

SECCIÓN 1
EL SISTEMA HÍDRICO

ARTÍCULO 16º. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA HIDRICO. En el área de planificación objeto del presente decreto se identifican los canales como elementos estructurantes del espacio público. Las canalizaciones del área de planificación del Plan Parcial se clasifican de la siguiente manera:

1. **Red de Canales Estructurantes.** Constituida por los Canales 1, 2, 3 y 4 de la zona 1, y en la zona 2 por los canales Matute, San José de los Campanos, Calicanto, la Carolina, Bosques de la Circunvalar, Cervecería – Parque Industrial y Parque Industrial.
2. **Red de Canales Locales.** Constituida por aquellos que alimentan a los canales estructurantes, tales como los que llegan al canal Carolina (canales locales del Proyecto Urbanístico La Carolina) y los que llegan al Matute (canales locales de Barú).

PARÁGRAFO 1. Los elementos constitutivos del sistema hídrico están identificados en el Plano 3-3 que hace parte de este Decreto.

ARTÍCULO 17º. RONDAS DE CANALES. La zona de ronda de los canales del sistema hídrico se define como el área no urbanizable ni edificable, paralela a la línea del hombro del correspondiente canal, que dependiendo de la clasificación del mismo tendrá el siguiente ancho, contado a partir del hombro del canal.

- Canal estructurante: 10 metros
- Canal local: 6 metros

ARTÍCULO 18º. MANEJO DE LAS RONDAS DE CANALES. Para el manejo de las rondas de canales se establecen las siguientes disposiciones:

1. Es obligación del urbanizador prever dentro de la zona de ronda un corredor de servicios cuyo ancho mínimo será de 2,0 metros para los canales estructurantes y de 1,0 metro para los canales locales. Este corredor se ubicará sobre el borde externo de la ronda.
2. Dentro de la ronda restante, entre el corredor de servicio y el hombro del canal, se deberá prever un paseo peatonal de ancho mínimo de 2,5 metros para los canales estructurantes y de 2,0 metros para los canales locales. Este paseo deberá ser construido en concreto de 3.000 psi, con espesor de 7 centímetros, con color ladrillo tolete y con pendiente transversal del 2% en dirección al cuerpo de agua.

3. La zona de ronda que no se utilice para los anteriores fines deberá ser manejada como área verde arborizada.
4. En las licencias urbanísticas que se expidan para cada uno de los desarrollos urbanísticos deberá garantizarse la continuidad y empalme del manejo de las zonas de ronda conforme con lo previsto en este artículo.

SECCIÓN 2
EL SISTEMA VIAL

ARTÍCULO 19°. SISTEMA VIAL. El sistema de vías se clasifica de la siguiente manera:

1. **Vías Colectoras.** Tienen como función, la movilidad vehicular y el sistema de transporte publico; sirven de límite a las áreas residenciales (barrios) y no prestan servicios directos a ninguna propiedad.

2. **Vías locales (Vías V4 del Plan de Ordenamiento Territorial).** Tienen como características el tránsito mixto y lento. Son de servicio dentro de los barrios; deben tener continuidad para facilitar el tráfico automotor y para introducir criterios de tráfico calmado en las intersecciones.

3. **Calles (Vías V5 del Plan de Ordenamiento Territorial).** Deben ser categorizadas dentro del polígono correspondiente. Las calles no son exclusivamente peatonales y en su diseño se debe rescatar el espacio de encuentro. No deben ser utilizadas para el sistema de transporte público.

PARAGRAFO 1. Las vías que hacen parte del sistema vial del presente plan parcial se encuentran identificadas en el Plano 3-4 denominado Sistema Vial, que hace parte integral del presente decreto.

ARTÍCULO 20°. VIAS COLECTORAS. Las vías colectoras se dividen en colectoras ambientales y colectoras del sistema general.

ARTÍCULO 21°. VÍAS COLECTORAS AMBIENTALES. Son vías colectoras ambientales las siguientes:

1. **Troncal del Matute.** Esta vía bordea la margen derecha del canal Matute; constará en su sección de dos carriles de 3,65 metros cada uno en aquellas zonas donde no existen urbanizaciones, y de un carril donde esté urbanizado, con el objeto de garantizar el mantenimiento del canal. Tiene una longitud de 2.550 metros. En el costado sobre el canal tendrá la conformación especificada para las rondas; en el costado opuesto llevará un andén de 1,0 metro de ancho. Desde la Vía de La Cordialidad hasta la Transversal San Buenaventura su sección será de dos carriles y desde la Transversal San Buenaventura hasta la Transversal San José de los Campanos será de un carril de 3,65 metros en la margen derecha del canal de Matute para garantizar su mantenimiento.

2. **Troncal del Calicanto Ejes 1 y 2.** Estas vías, bordean inicialmente el canal San José de los Campanos desde la Transversal San José de los Campanos y luego el canal Calicanto hasta la intersección con la vía La Cordialidad. La del Eje 1 (margen

derecha del canal) es una vía clasificada como colectora V3, que consta en su sección de 3 carriles de 3,65 metros cada uno y una longitud de 2.310 metros. En el costado sobre el canal tendrá la conformación especificada para las rondas; en el costado opuesto llevará un andén de 1,0 metro de ancho y una zona verde de 2,0 metros de ancho. La del Eje 2 (margen izquierda del canal), tendrá una calzada de dos carriles de 3,65 metros cada uno, una longitud de 2.416 metros y en los costados se aplicará la misma especificación de rondas y andenes señalada para el Eje 1.

ARTÍCULO 22º. VÍAS COLECTORAS GENERALES. Son vías colectoras generales las siguientes:

1. **Vía a Campaña,** clasificada como colectora V3, que consta en su sección de 2 calzadas de 7,3 metros de ancho, con 2 carriles de 3,65 metros cada una, un separador central de 1,0 metro de ancho; a cada lado tendrá 1 zona verde de 2,0 metros de ancho y 1 andén de 1,0 metro de ancho. Su longitud aproximada es de 1.597 metros.

2. **Troncal del Chiricoco Ejes 1 y 2.** Son vías que bordearán el Canal 4 de la Zona 1 y tendrán una calzada de dos carriles de 3,65 metros cada uno. El Eje 1 tendrá una longitud de 1.359 metros y el Eje 2 de 1.261 metros. En el costado sobre el canal tendrá la conformación especificada para las rondas; en el costado opuesto llevará un andén de 2,0 metro de ancho.

3. **Transversal San José de Los Campanos.** Será una Vía colectora V3 que pasa por los límites entre Cartagena y Turbaco. Cruza la Troncal del Matute a la altura de San José de los Campanos, la Troncal Calicanto a la altura de los límites del barrio Bosque de la Circunvalar con San José de los Campanos y a la Vía a Campaña y llega a la Variante de Cartagena. Constará de 3 carriles de 3,65 metros cada uno, tendrá una longitud de 3.269 metros, con zonas verdes de 2 metros a ambos lados y andenes de 1 metro a ambos lados.

4. **Transversal San Buenaventura**. Esta transversal tendrá una calzada de 3 carriles de 3,65 metros cada uno y andenes a ambos lados de 1 metro cada uno; bordea la parte norte de la Universidad San Buenaventura y estará clasificada como una vía V3. Tendrá una longitud aproximada de 818 metros.

5. **Transversal Barú.** Será una vía colectora V3, con sección de 3 carriles de 3,65 metros cada uno con zonas verdes de 2 metros a ambos lados y andenes de 1 metro a ambos lados; tendrá una longitud aproximada de 2.342 metros.

6. **Vía Paralela a la Variante de Cartagena**. Esta vía separa los flujos principales de los netamente residenciales, por tal motivo actúa como barrera de contención. Se clasificará como colectora V3, con una calzada de 2 carriles de 3,65 metros cada uno; su longitud aproximada será de 903 metros, con andenes de 2 metros a ambos lados.

ARTÍCULO 23º. SOLUCIONES VIALES. En el presente plan parcial se proyectan veinte (20) soluciones viales de la siguiente manera:

No.	PERFIL VIAL	INTERSECCIÓN	SOLUCIÓN
1	V3	Transversal Barú	Glorieta

		Troncal Calicanto Ejes 1 y Eje 2	
2	V3	Transversal San Buenaventura Troncal Calicanto Ejes 1 y Eje 2	Glorieta
3	V3	Troncal Calicanto Eje 1 Troncal Calicanto Eje 2	Retorno elíptico
4	V3	Trasversal Barú Troncal Matute	Intersección en Cruz
5	V3	Transversal San Buenaventura Troncal Matute	Intersección en Cruz
6	V3	Transversal San José de los Campanos Troncal Matute	Intersección en Cruz
7	V3	Transversal San José de los Campanos Vía a Campaña	Intersección en Cruz
8	V3	Vía Paralela a la Variante de Cartagena Vía a Campaña	Intersección en T
9	V3	Diagonal 32 Transversal Barú	Intersección en T
10	V3	Transversal Barú Vía a Campaña	Intersección en T
11	V3	Transversal San Buenaventura Diagonal 32	Intersección en T
12	V3	Troncal Calicanto Ejes 1 y 2 Vía La Cordialidad	Intersección en T
13	V3	Vía a Campaña Vía La Cordialidad	Intersección en T
14	V3	Troncal del Chiricoco Ejes 1 y 2 Vía Paralela a la Variante de Cartagena	Intersección en T
15	V3	Transversal San José de los Campanos Vía Paralela a la Variante de Cartagena	Intersección en T
16	V3	Troncal del Chiricoco Vía La Cordialidad	Intersección en T
17	V3	Troncal Matute Vía La Cordialidad	Intersección en T
18	V3	Diagonal 32 Vía La Cordialidad	Intersección en T
19	V3	Diagonal 32 Troncal de Occidente	Intersección en T
20	V3	Ramal del Terminal Vía Campaña	Intersección en T

PARAGRAFO. Las soluciones viales del presente plan parcial se encuentran identificadas en el Plano 3-4 denominado Sistema Vial, que hace parte integral del presente decreto.

ARTÍCULO 24º. CICLO RUTAS. Esta red está constituida por las siguientes vías:

1. **Ciclo ruta alterna a las torres de energía.** Se aprovechará la servidumbre que genera esta línea de alta tensión para desarrollar una ciclo ruta que atravesará toda el área del Triangulo de Desarrollo Social. Su sección es de 2.0 Metros con 0.6 Metros de zona verde a ambos lados y su longitud aproximada será 3.349,33 Metros lineales.

2. **Ciclo ruta eje ambiental.** Se aprovechará la conexión en forma de U, que existe entre el canal Matute y el Calicanto para desarrollar un eje ambiental; por tal motivo se

define una ciclo ruta paralela a los canales en mención, su longitud aproximada será 1.992,38 metros.

3. **Ciclo ruta eje ambiental – alterna a torres de energía.** Se realizará una ciclo ruta de enlace entre las anteriormente mencionadas para darle continuidad a toda la red, su longitud aproximada será de 627,87 metros.

4. **Ciclo ruta alterna a la Troncal de Occidente.** Se señala una ciclo ruta de 2.0 metros de ancho al lado derecho de la vía y colindante con la zona peatonal del tramo de carretera comprendido entre la entrada a la Cervecería Águila – Sao, la cual se interconectará con las ciclo rutas anteriores.

PARAGRAFO. Las ciclorrutas del presente plan parcial se encuentran identificadas en el Plano 3-4 denominado Sistema Vial, que hace parte integral del presente decreto.

SECCIÓN 3
INFRAESTRUCTURA PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PUBLICOS

ARTÍCULO 25º. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. La propuesta general para la prestación de servicios públicos se sustenta en los documentos y planos de redes contenidos en el documento técnico de soporte.

PARAGRAFO. El urbanizador deberá garantizar la dotación y conexión de los servicios públicos domiciliarios en los desarrollos urbanísticos.

CAPITULO IV
MANEJO ABIENTAL

ARTICULO 26º. PLAN DE MANEJO AMBIENTAL. El Plan de Manejo Ambiental del presente Plan Parcial está directamente vinculado con el análisis de riesgos que se presenta en el Documento Técnico de Soporte y que básicamente señala al potencial de expansión de los suelos y a la susceptibilidad de inundación como los riesgos ambientales de mayor importancia que deben ser controlados, y para lo cual se dan pautas de tratamiento en los siguientes artículos.

ARTICULO 27º. RESTRICCIONES AMBIENTALES POR EXPANSIVIDAD DE LAS ARCILLAS. Las restricciones ambientales por este concepto para el área de planificación del Plan Parcial se clasifican de la siguiente manera:

1. **Potencial alto de expansión**. Se presenta sobre los sectores localizados entre el arroyo Matute y la loma del Camino de Campaña, incluyendo los predios La Carolina y San Rafael y el barrio San José de Los Campanos, y en el triángulo superior de la zona del plan Parcial, al norte del interfluvio del Camino de Campaña, sobre la parte baja del arroyo Limón.
2. **Potencial moderado de expansión**. Se presenta en el costado sur del área del Plan Parcial, entre la vía al municipio de Turbaco y el Arroyo Matute, y sobre la loma del Camino de Campaña.

ARTICULO 28º. RESTRICCIONES AMBIENTALES POR SUSCEPTIBILIDAD DE INUNDACIÓN. Se clasifica como alta para los terrenos por debajo de la cota 1,0 metro,

debido a la proximidad de las áreas a la ciénaga de La Virgen, y moderada para los terrenos entre las cotas 1,0 y 1,5 metros, así:

1. **Susceptibilidad alta a la inundación.** Se presenta en los terrenos localizados junto a la vía de La Cordialidad, próximos al arroyo Matute y a la Urbanización Villa Rosita y terrenos aguas arriba del box-culvert a la entrada al barrio San José de Los Campanos sobre el arroyo Matute.

2. **Susceptibilidad moderada a la inundación.** Se presenta en las rondas de los arroyos Matute y Cacao y sus afluentes, así como en una zona más ancha en la ronda del arroyo Limón, y la franja marginal aguas arriba de la carretera de La Cordialidad.

ARTICULO 29º. MANEJO DE LA EXPANSIVIDAD DE LAS ARCILLAS. Es obligatorio que en los estudios de diseño de los proyectos urbanísticos previstos para el sector se realicen evaluaciones detalladas del suelo que analicen el tipo y grado de expansividad de las arcillas y sus condiciones geotécnicas en la columna estratigráfica mediante ensayos de laboratorio, y recomienden las técnicas de cimentación y fundación más adecuadas en función de los resultados.

ARTICULO 30º. MANEJO DE LA SUSCEPTIBILIDAD A LA INUNDACIÓN. Esta restricción en la zona fue identificada desde la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial y su tratamiento está reseñado como uno de los componentes básicos para el desarrollo de este Plan Parcial. Para ello se adelantarán las siguientes acciones:

1. La Ordenación de la Cuenca de la Ciénaga de La Virgen.
2. La canalización de los arroyos.
3. La definición de áreas de manejo ambiental.
4. El manejo del drenaje pluvial en los desarrollos urbanísticos

ARTICULO 31º. ORDENACIÓN DE LA CUENCA DE LA CIÉNAGA DE LA VIRGEN. El Establecimiento Público Ambiental EPA Cartagena y la Secretaría de Planeación Distrital, asumirán por parte del Distrito de Cartagena las gestiones que a éste corresponda adelantar para asegurar su participación dentro de la formulación del Plan de Ordenación de las Cuencas aferentes a la Ciénaga de La Virgen que adelanta CARDIQUE.

ARTICULO 32º. CANALIZACIÓN DE LOS ARROYOS. Se adoptan, como condiciones técnicas para la canalización de arroyos, los estudios hidráulicos y soluciones de diseño contenidas en el Documento Técnico de Soporte que acompaña este Plan Parcial.

Para su tratamiento, el Triangulo de Desarrollo Social se divide en dos grandes zonas desde el punto de vista hidrológico: Zona del Chiricoco, en la esquina norte del área del Plan Parcial y Zona del Matute en el área restante. Los proyectos por desarrollar en dichas zonas constan de los siguientes canales, los cuales se señalan en el Plano 3-3 que hace parte de este decreto:

En la Zona del Chiricoco:

Canal 1	Canal en concreto proyectado para recoger el drenaje que llega a la Variante de Cartagena; empieza en la estructura No. 10 de la Variante y termina en la estructura No. 4, aguas arriba de la variante con una longitud aproximada de

	909 metros; su sección trapezoidal es de 4 metros de ancho de base inferior y 10 metros de ancho superior, 2 metros de altura y con talud 1:1.5.
Canal 2	Canal en concreto que empieza en la alcantarilla 1 hasta el box-culvert 2 aguas abajo de la Variante de Cartagena; tiene una longitud aproximada de 68 metros; su sección trapezoidal es de 0,5 metros de ancho en la base inferior y 3,5 metros en la base superior, 1,0 metros de altura y con talud 1:1.5.
Canal 3	Empieza en el box-culvert 2 y termina en el box-culvert 4 aguas abajo de la Variante Cartagena; tiene una longitud aproximada de 307 metros; su sección trapezoidal es de 11,5 metros de ancho en la base inferior y de 17,5 en la base superior, 2,0 metros de altura y con talud 1:1.5.
Canal 4	Recibe los aportes de los canales 1 y 3 y cruza la zona por la parte central en dirección a la estructura hidráulica del arroyo Limón en la vía de La Cordialidad; está proyectado con sección mixta, es decir, con una sección inferior de tipo rectangular en concreto que tiene 20 metros de base y 2,7 metros de altura, y una sección superior de tipo trapezoidal en tierra con talud 1:3.

En la Zona del Matute:

Canal Matute	Este canal se ha dividido en tres tramos. El primero está comprendido entre la Variante Cartagena y la intersección con el canal de la Urbanización La Princesa, con una longitud aproximada de 1795 metros, sección mixta con un ancho de la base inferior de 10 metros y de 21 metros en la base superior, altura de 2,5 metros y taludes 1:1. El segundo tramo va desde este punto hasta la intersección con el canal Calicanto, con una longitud aproximada de 1517 metros, sección mixta con un ancho de la base inferior de 11 metros y de 24,5 metros en la base superior, altura de 2,5 metros y taludes 1:1. El tercer tramo va desde esta intersección hasta la carretera la Cordialidad, con una longitud aproximada de 1061,14 metros, sección mixta con un ancho de la base inferior de 15,5 metros y de 28,5 metros en la base superior, altura de 2,5 metros y taludes 1:1.
Canal Calicanto	Se divide en dos tramos. El primero comprende entre su intersección con el canal Matute hasta la intersección con el canal San José de los Campanos, con una longitud aproximada de 404 metros, sección mixta con un ancho de la base inferior de 25 metros y de 36,8 metros en la base superior, altura de 2,0 metros y taludes 1:1. El segundo tramo comprende desde esta intersección hasta llegar a la carretera de La Cordialidad, con una longitud aproximada de 806 metros y sección mixta similar a la del primer tramo.
Canal la Carolina	Este canal se extiende desde la Variante de Cartagena, a la altura de la Urbanización Bosques de la Circunvalar, en el municipio de Turbaco, hasta la intersección con el canal Calicanto. Su longitud aproximada es de 1829 metros, sección mixta con un ancho de la base inferior de 4,5 metros y de 13,3 metros en la base superior, altura de 1,8 metros y taludes 1:1.
Canal San José de los Campanos	Se inicia en los límites del barrio Bosques de la Circunvalar y se extiende hasta interceptar al canal Calicanto. Se dividió en 5 tramos; en los primeros 4 tramos, con una longitud aproximada total de 562 metros, se establece una sección trapezoidal en concreto, con base inferior de 1,5 metros y base superior de 6.0 metros, altura de 1,5 metros y taludes 1:1,5. El tramo final, de 327 metros de longitud aproximada, debe tener sección mixta con base inferior de 2.0 metros y la base superior de 12.2 metros, una altura de 1,7 metros y taludes 1:1.
Canal	Este canal inicia en la zona del Bajo Miranda, a la altura del Sena, paralelo a la

Cervecería – Parque Industrial	Troncal de Occidente. Se dividió en dos tramos: el primero tiene una longitud aproximada de 94 metros, con sección rectangular en concreto de 7,5 metros de ancho en la base y una altura de 1,5 metros. El segundo tramo tiene una longitud aproximada de 167 metros, sección rectangular en concreto de 7,0 metros de ancho y altura 1,5 metros.
Canal Parque Industrial	Este canal inicia a la altura del box culvert de la zona industrial de Ternera que atraviesa la Troncal de Occidente y se extiende hasta interceptarse con el Canal Matute. Para este canal se define una sección en concreto rectangular con una base de 6,5 metros y una altura de 1,5 metros; su longitud aproximada es de 372 metros.

ARTICULO 33º. MANEJO DEL DRENAJE PLUVIAL EN LOS DESARROLLOS URBANISTICOS. Se adoptan los siguientes requisitos para este manejo:

1. En relación con las Alcantarillas y box culvert ubicados dentro del área de planificación del presente plan parcial, en el Documento Técnico de Soporte se definen las obras de ampliación para aquellas estructuras con capacidad insuficiente para evacuar el caudal de diseño.
2. Ningún proyecto urbanístico podrá estar asentado a cotas más bajas que las del hombro del canal o canales más próximos y se deberán hacer los rellenos del caso para conseguir esta condición. Los rellenos o trabajos de nivelación requeridos deberán tener una pendiente en dirección al canal más próximo o conveniente técnicamente, con el fin de asegurar la conducción de los drenajes pluviales.
3. Todos los desarrollos urbanísticos que se proyecten en el área deben contar con un estudio hidrológico e hidráulico que contemple las obras y estructuras requeridas para el correcto manejo de los drenajes pluviales en el área del proyecto, considerando las especificaciones de las canalizaciones proyectadas en este Plan Parcial.
4. Cuando sea indispensable autorizar nuevos proyectos urbanísticos sin que se hayan construido todavía las canalizaciones del sector en que se asienta el nuevo proyecto, el promotor del proyecto urbanístico deberá consultar en las oficinas de la Secretaría de Planeación Distrital los planos de planta y perfil de los canales por construir y proyectar la nivelación del terreno urbanístico como se indicó en el párrafo anterior.

ARTICULO 34º. AREAS DE MANEJO AMBIENTAL. Se establecen como áreas de manejo ambiental las franjas localizadas junto a los arroyos o canalizaciones, conformadas por las rondas de estos cauces cuyo manejo está establecido en el presente Decreto.

CAPITULO V
ACTUACIONES PARA EL AREA DE CONSOLIDACIÓN

ARTÍCULO 35º. DEFINICIÓN. Son líneas de acción específicas sobre algunos componentes del contexto urbano existente que permitirán la reafirmación y consolidación del tratamiento proyectado en el Plan de Ordenamiento Territorial. Están relacionadas con las infraestructuras de movilización vehicular y peatonal y con los usos del suelo que se pretende consolidar en el área.

ARTÍCULO 36º. ACTUACIONES EN EL ÁREA DE CONSOLIDACIÓN. Se presentan en Plano 3-7 y son las siguientes:

1. **Actuación del borde de la Carretera Troncal de Occidente**

a. **Usos del suelo.** Se restringen los usos comerciales no compatibles originados al borde de la Troncal. Para el efecto, en los predios ubicados sobre este borde se podrán desarrollar los siguientes usos:

Uso principal	*Comercio 2*
Usos compatibles	Industrial 1 – Comercio 1
Usos complementarios	Institucional 1 y 2 - Residencial -Portuario 1 – Industrial 2
Usos prohibidos	Institucional 3 y 4 - Industrial 3 – Comercio 3 y 4

Se prohíbe la ampliación y crecimiento del Comercio 3 y 4 y del Industrial 3 donde éstos ya existan. Los predios cuyas edificaciones se destinen a Comercio 2 deben tener frente hacia la vía Troncal de Occidente. Se prohíbe el uso para Comercio 2 de las áreas construidas destinadas originalmente para garajes

b. **Espacio Público.** El espacio público sobre la vía Troncal de Occidente, se recuperará mediante la construcción de un paseo peatonal.

Vialidad. Se ampliará la sección transversal de la Troncal de Occidente, incluyendo una ciclo ruta, de acuerdo con los diseños que se presentan en los anexos del Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial.

c. **Tratamientos publicitarios sobre el espacio público.** Se adoptan las siguientes normas de señalamiento para uniformar la calidad y tamaño de los anuncios, a fin de crear orden y limpieza visual en el espacio urbano:

Ubicación y Tamaño	El aviso publicitario debe estar adherido a la pared, ubicado en la parte superior al acceso de los locales, con una altura no mayor a 1 metro y una longitud aproximada equivalente al frente del local. Cuando se trate de edificios de más de un piso, los avisos publicitarios no deben exceder la altura del antepecho del piso superior.
Restricciones	Se prohíben los avisos publicitarios sujetos a postes, soportados a tierra, como los llamados de tijera, u otros independientes de la edificación. Se prohíbe la exhibición de mercancías o el uso de los retiros reglamentarios como área de trabajo relacionados con los locales comerciales sobre la Troncal de Occidente. Igualmente, se prohíbe techar estas zonas para el desarrollo de tales actividades.

2. **Actuación en el borde de la Vía Diagonal 32**

a. **Usos del Suelo.** Se restringen los usos comerciales no compatibles que se desarrollan sobre la Diagonal 32 entre la Troncal de Occidente y la Carrera 85, frente a la Universidad de San Buenaventura. La reglamentación de los usos del suelo en este sector es la siguiente:

Uso principal	*Residencial*
Usos compatibles	Residencial - Turístico – Industrial 1
Usos complementarios	Institucional 1 y 2 – Comercio 2
Usos prohibidos	Institucional 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Comercio 3 y 4

Se prohíbe la ampliación y crecimiento de Comercios 3 y 4 existentes sobre la Diagonal 32.

b. **Vialidad.** Se mantienen los aislamientos y normativas establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente a las especificaciones técnicas de las vías.

c. **Tratamientos publicitarios sobre el espacio público**. Se adoptan las siguientes normas de señalamiento, a fin de uniformar la calidad y el tamaño de los anuncios y crear orden y limpieza visual en el espacio urbano:

Ubicación y *Tamaño*	El aviso publicitario debe estar adherido a la pared, ubicado en la parte superior al acceso *de los locales, con una altura no mayor a 1 metro y una longitud aproximada equivalente* al frente del local. Cuando se trate de edificios de más de un piso, los avisos publicitarios no deben exceder la altura del antepecho del piso superior.
Restricciones	No se debe utilizar avisos publicitarios sujetos a postes, soportes a tierra como los llamados de tijera u otros independientes de la edificación. Se prohíbe la exhibición de mercancías o el uso de los retiros reglamentarios como área de trabajo relacionados con los locales comerciales sobre la Diagonal 32 o Vía Antigua de Ternera. Igualmente, se prohíbe techar estas zonas para el desarrollo de tales actividades.

3. Actuación de Especialización de Usos Complementarios a los Servicios de la Salud sobre la Carrera 71

a. **Usos del Suelo.** La reglamentación está dirigida a la especialización de los predios ubicados sobre la Carrera 71 sin desviarse del propósito de consolidación residencial, de la siguiente manera:

Uso principal	***Institucional 2***
Usos compatibles	Institucional 1- Residencial
Usos complementarios	Comercio 1 y 2 – Industrial 1
Usos prohibidos	Industrial 3 – Comercio 3 y 4

4. Consolidación del Uso Comercial en la Intersección vial del Amparo

a. **Usos del suelo:** Los predios no edificados actualmente se destinarán al desarrollo del uso principal y/o compatible de la zona. Para ello, se adoptan los siguientes usos del suelo aplicables únicamente a los predios localizados sobre la intersección entre la *Troncal de Occidente y la vía La Cordialidad.*:

Uso principal	***Comercio 2***
Usos compatibles	Industrial 1- Comercio 1
Usos complementarios	Institucional 1 y 2
Usos prohibidos	Industrial 3 - Institucional 4

En aquellos predios en los cuales se desarrolla un comercio de alto impacto urbanístico o ambiental, incompatible con la actividad residencial, éste no puede ampliarse.

5. Consolidación residencial

Se entiende por consolidación residencial la reafirmación de este uso en toda el área señalada, prohibiendo la ampliación y/o crecimiento de usos no permitidos donde ya existen, densificando las zonas residenciales establecidas y estimulando la construcción de viviendas nuevas en predios sin edificar.

a. Usos del suelo

Uso Principal	*Residencial y Usos Compatibles*
Usos compatibles	Industrial 1 – Comercio 1
Usos complementarios	Institucional 1 y 2
Usos prohibidos	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 – Institucional 3 y 4

Los predios no edificados con dimensiones menores no urbanizadas serán destinados exclusivamente al desarrollo del uso residencial.

6. Actuación del Barrio Ternera

a. **Usos del Suelo**. La reglamentación está dirigida a consolidar el barrio Ternera como uso residencial de la siguiente manera:

Uso principal	*Residencial*
Usos compatibles	Industrial 1 – Comercio 1
Usos complementarios	Institucional 1 y 2
Usos prohibidos	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 – Institucional 3 y 4

7. Actuaciones en el Espacio Público

a. **Franja de Espacio Público sobre la Vía la Cordialidad** (Urbanización Anita). En el barrio Anita debe recuperarse el espacio público situado entre la vía La Cordialidad y la vía paralela de este barrio, mediante la construcción de zonas verdes, paseo peatonal y mobiliario urbano.

b. **Ronda del canal Matute en el barrio de Ternera.** Consiste en el rescate del espacio público en la ronda del arroyo Matute, de acuerdo con las especificaciones para rondas señaladas en el presente decreto.

8. Actuaciones de Índole Vial

a. **Vía local entre la Urbanización Barú y el Barrio La Concepción**. Proyección de una vía de carácter local V4 entre la urbanización Barú y el barrio La Concepción, que genere continuidad y pueda canalizar flujos vehiculares desde el barrio El Socorro y sus zonas aledañas hacia el interior del Triángulo de Desarrollo Social, en concordancia con la propuesta vial general de este Plan Parcial.

Esta actuación requiere establecer la normativa correspondiente a las afectaciones causadas sobre los lotes por los cuales se pretende proyectar la vía, así:

ESPECIFICACIONES DE LA VÍA V4	Sección total: 13,30 metros Calzada: 7,3 metros Andén y zona dura: 3,0 metros Franja ambiental: 3,0 metros

b. **Definición de la Vía local en el barrio Santa Lucía**. Recuperación de la continuidad de la Carrera 70 B en el barrio Santa Lucía, a fin de favorecer su accesibilidad y la interconexión entre la Troncal de Occidente y la Diagonal 32. Esta actuación requiere de la modificación en la orientación de una cancha deportiva local actualmente existente.

c. **Recuperación de la Malla Vial en el Sector**. Recuperación y pavimentación de las calles destapadas en los barrios Santa Lucía, La Concepción y Ternera, y la urbanización Anita para mejorar la accesibilidad vehicular y peatonal.

9. Actuación en Canal Matute en límites del barrio Ternera

Rescate de la ronda en este tramo del canal de Matute.

PARÁGRAFO: La norma urbanística aplicable a cada uno de los barrios que hacen parte del área de consolidación, se encuentra contenida en las fichas normativas respectivas, que hacen parte integral del presente decreto.

CAPITULO VI
MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN PARA EL ÁREA DE DESARROLLO

SECCION I
REPARTO DE CARGAS

ARTICULO 37º. MECANISMO DE REPARTO. El mecanismo de reparto está orientado a disponer en el plan parcial, del conjunto de acciones urbanísticas que garanticen la cesión y construcción de todos los elementos componentes del sistema de espacio público estructural propuesto por el plan parcial, mediante el concurso y aporte equitativo de cada uno de los propietarios en forma proporcional a los aportes en suelo dentro del área de desarrollo definida en el presente decreto.

Para la elaboración del reparto de cargas y beneficios se utiliza una metodología específica, mediante la cual se distribuyen, en primer lugar, las cargas generales del área de desarrollo del plan parcial entre todos los propietarios, constituidas éstas por la totalidad del suelo público a ceder para redes estructurantes del espacio público y los costos de construcción de sus elementos constitutivos.

Como beneficios, se asigna a los diferentes Polígonos de Reglamentación que conforman el área de desarrollo de este plan parcial, las normas urbanísticas que permitan aprovechar el suelo de forma tal que cubran las cargas y demás costos de urbanización y construcción, generando un beneficio para los propietarios de los predios.

ARTICULO 38º. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES DE LOS PROPIETARIOS DEL ÁREA DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. A partir de la definición de los sistemas estructurantes localizados en el área de desarrollo del Plan

Parcial, y de conformidad con los lineamientos establecidos en el parágrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997 sobre los elementos constitutivos de las cargas, se identifican los componentes del espacio público e infraestructura que deben ser cedidos y construidos con el concurso equitativo de todos los propietarios.

Dichas cargas se distribuyen entre todos los propietarios que conforman el plan parcial teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. El primer componente de las cargas está constituido por la totalidad del suelo que debe ceder de manera obligatoria y gratuita cada propietario de predio para la construcción del sistema vial conformado por las vías colectoras ambientales, las vías colectoras generales, las soluciones viales y el sistema de ciclo rutas. La metodología de valoración del suelo de cesión se encuentra contemplada en el documento denominado "AVALUOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS CONTEMPLADOS EN EL PLAN PARCIAL DEL TRIÁNGULO DE DESARROLLO SOCIAL; ESTIMATIVO DE LAS OBRAS ESTRUCTURANTES; Y DETERMINACIÓN DE LOS PORCENTAJES DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS" el cual es un anexo del Documento Técnico de Soporte del presente Plan Parcial. De conformidad con el trazado de los sistemas generales, el suelo que se debe ceder en el área del Plan Parcial se presenta en la siguiente tabla:

NUM	REF. CATASTRO	AREA LOTE m^2	Area de cesión		Area libre
			%	m^2	
1	01-05-0571-0044	28,515.00	0.7838	932	27,583.00
2	01-05-0571-0009002	172,873.00	4.7517	6,194	166,679
3	01-05-0571-0010	53,352.00	1.4665	5,601	47,751
4	01-05-0571-0012	128,970.00	3.5449	11,897	117,073
5	01-05-0571-0041	83,077.00	2.2835	19,320	63,757
6	01-05-0571-0427	111,163.00	3.0555	9,285	101,878
7	01-05-0571-0426	587,691.00	16.1536	24,624	563,067
8	01-05-0571-0428	107,926.00	2.9665	7,072	100,854
9	01-05-0571-0405	15,214.00	0.4182	847	14,367
10	01-05-0571-0409	10,433.00	0.2868	0	10,433
11	01-05-0571-0415	229,154.00	6.2987	16,328	212,826
12	01-05-0571-0073	0.00	0.0000	0	0
13	01-05-0571-0007	7,753.00	0.2131	0	7,753
14	01-05-0571-0006	15,167.00	0.4169	0	15,167
15	01-05-0571-0008	305,455.00	8.3959	30,821	274,634
16	01-05-0571-0005	75,733.00	2.0816	18,321	57,412
17	01-05-0571-0004017	43,416.00	1.1934	3,218	40,198
18	01-05-0571-0018	20,365.00	0.5598	0	20,365
19	01-05-0571-0004	17,087.00	0.4697	1,463	15,624
20	01-05-0571-0067	11,995.00	0.3297	0	11,995
21	01-05-0571-0406	358,985.00	9.8673	61,294	297,691
22	01-05-0571-0000022	11,320.00	0.3111	3,500	7,820
23	01-05-0571-0000023	21,105.00	0.5801	1,500	19,605
24	01-05-0571-0000	12,287.00	0.3377	0	12,287
25	01-05-0571-0406	31,369.00	0.8622	6,000	25,369

26	01-05-0571-0423	0.00	0.0000	0	0
27	01-05-0571-0000027	6,442.00	0.1771	0	6,442
28	01-05-0571-0000028	3,295.00	0.0906	0	3,295
29	01-05-0571-0000029	4,100.00	0.1127	0	4,100
30	01-05-0571-0000030	9,003.00	0.2475	0	9,003
31	01-05-0571-0004	6,441.00	0.1770	0	6,441
32	01-05-0571-0005	8,126.00	0.2234	0	8,126
33	01-05-0571-0000033	7,343.00	0.2018	0	7,343
34	01-05-0571-0000034	30,661.00	0.8428	2,400	28,261
35	01-05-0571-0014	115,716.00	3.1806	36,405	79,311
36	01-05-0571-0015	11,607.00	0.3190	0	11,607
37	01-05-0571-0016	16,636.00	0.4573	0	16,636
38	01-05-0571-0017	13,535.00	0.3720	0	13,535
39	01-05-0571-0007	5,469.00	0.1503	0	5,469
40	01-05-0571-0006	10,591.00	0.2911	0	10,591
41	01-05-0571-0010	10,254.00	0.2818	0	10,254
42	01-05-0571-0011	4,653.00	0.1279	0	4,653
43	01-05-0571-001243	13,508.00	0.3713	0	13,508
44	01-05-0571-0013	15,878.00	0.4364	1,683	14,195
45	01-05-0571-0001	8,478.00	0.2330	1,863	6,615
46	01-05-0571-0009	18,651.00	0.5127	847	17,804
47	01-05-0571-0008	9,603.00	0.2640	0	9,603
48	01-05-0571-0023	21,958.00	0.6036	1,016	20,942
49	01-05-0571-0018	128,090.00	3.5208	4,066	124,024
50	01-05-0571-0019	211,366.00	5.8097	36,819	174,547
51	01-05-0571-0020	83,044.00	2.2826	6,678	76,366
52	01-05-0571-0021	144,263.00	3.9653	18,675	125,588
53	01-05-0571-0002	31,103.00	0.8549	4,500	26,603
54	01-05-0571-0308	208,221.00	5.7233	23,167	185,054
55	01-05-0571-0015	3,500.00	0.0962	508	2,992
56	01-05-0571-0401	8,000.00	0.2199	593	7,407
57	01-05-0571-0400	8,200.00	0.2254	1,440	6,760
58	01-05-0571-0397-000	22,779.00	0.6261	6,780	15,999
	TOTALES	**3,638,140.00**	**100**	**375,657**	**3,285,262**
VALOR AREAS DE CESION					**2,441,770,500**

2. El segundo componente se refiere a las cargas relacionadas con el costo para la construcción de las obras estructurantes y de las redes matrices de servicios públicos.

CUADRO DE CANTIDADES DE OBRA					
A : VIAS					
Item	**Descripción**	**Und.**	**Cantidad**	**Vr. Unitario**	**Vr. Total**
VIAS COLECTORAS AMBIENTALES					
1.1	TRONCAL MATUTE	ML	2,550	1,000,145	2,550,369,750
1.2	TRONCAL CALICANTO EJE 1 (D)	ML	2,310	1,043,783	2,411,138,730

1.3	TRONCAL CALICANTO EJE 2 (I)	ML	2,416	831,370	2,008,589,920
1.6	VIA MARGINAL EJE 1 CANAL 4	ML	1,359	741,937	1,008,292,383
1.7	VIA MARGINAL EJE 2 CANAL 4	ML	1,261	741,937	935,582,557
------	**SUBTOTAL**	------	------	------	**8,913,973,340**
VIAS COLECTORAS GENERALES					
1.4	VIA CAMPAÑA	ML	1,597	965,545	1,541,975,365
1.5	RAMA TERMINAL – CORDIALIDAD	ML	372	585,113	217,662,036
1.8	TRANSVERSAL BARU – TERMINAL	ML	2,342	942,417	2,207,140,614
1.9	TRANSVERSAL UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA	ML	818	942,417	770,897,106
1.10	TRANSVERSAL TRONCAL DE OCCIDENTE - VARIANTE CARTAGENA	ML	3,269	909,087	2,971,805,403
1.11	VIA LOCAL PARALELA A LA VARIANTE CARTAGENA	ML	903	658,744	594,845,832
------	**SUBTOTAL**	------	------	------	**8,304,326,356**
CICLORUTAS					
1.12	CICLORUTA ALTERNA A TORRES DE ENERGIA	ML	3,349	151,431	507,142,419
1.13	CICLORUTA EJE AMBIENTAL	ML	1,992	151,431	301,650,552
1.14	CICLORUTA EJE TORRES DE ENERGIA - EJE AMBIENTAL	ML	627	151,431	94,947,237
------	**SUBTOTAL**	------	------	------	**903,740,208**
BOXCOULVERTS DE SOLUCIONES VIALES					
1.15	CONSTRUCCION DE BOXCOULVERT	UND	4	278,000,000	1,112,000,000
------	**SUBTOTAL**	------	------	------	**1,112,000,000**
------	**TOTAL SISTEMA VIAL**	------	------	------	**19,234,039,904**

B. CANALES

Item	Descripción	Und.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
CANALES PRINCIPALES					
2.1	CANAL MATUTE	ML	2,739	1,718,835	4,707,889,065
2.2	CANAL CALICANTO	ML	1,210	2,147,078	2,597,964,380
2.3	CANAL 4 ZONA 1	ML	1,272	1,958,769	2,491,554,168
------	**SUBTOTAL**	------	------	------	**9,797,407,613**
CANALES SECUNDARIOS					
2.5	CANAL CACAO	ML		896,845	
2.6	CANAL CAROLINA	ML	1,550	826,036	1,280,355,800
2.4	CANAL SAN JOSE DE LOS CAMPANOS	ML	1,450	899,264	1,303,932,800
2.7	CANAL 1 ZONA 1	ML	900	1,151,232	1,036,108,800
2.8	CANAL 2 ZONA 1	ML	76	691,262	52,535,912
2.9	CANAL 3 ZONA 1	ML	283	1,629,367	461,110,861
2.10	CANAL CERVECERIA - PARQUE INDUSTRIAL	ML			
2.11	CANAL PARQUE INDUSTRIAL	ML			
------	**SUBTOTAL**	------	------	------	**4,134,044,173**
------	**TOTAL CANALES**	------	------	------	**13,931,451,786**

C. INSTALACIONES ELECTRICAS

Item	Descripción	Und.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
3.1	INSTALACIONES ELECTRICAS	Ha	62.1	76,600,000	4,756,860,000
------	**TOTAL INSTALACIONES ELECTRICAS**	------	------	------	**4,756,860,000**

D. INSTALACIONES ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

Item	Descripción	Und.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
4.1	INSTALACIONES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	Ha	62.1	82,000,000	5,092,200,000
------	**TOTAL INSTALACIONES ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO**	------	------	------	**5,092,200,000**

------	TOTAL COSTO DIRECTO	------	------	------	43,014,551,690
------	AUI (15 %)	%	15	43,014,551,690	6,452,182,754
------	**COSTO TOTAL**	------	------	------	**49,466,734,444**

3. El consolidado de los dos (2) aspectos anteriores es el siguiente:

- Obras Civiles estructurantes y redes matrices de servicios públicos: $49.466'734.444
- Suelo de cesión obligatorio y gratuito para las obras estructurantes: $ 2.441'770.500
TOTAL ESTIMATIVO PARA OBRAS ESTRUCTURANTES: $ 51.908'504.944

PARAGRAFO: El costo de construcción de las obras civiles estructurantes y de las redes matrices de servicios públicos, que deban distribuirse entre el plan parcial, podrán cobrarse por el Distrito de Cartagena mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas en este nivel de actuación.

ARTICULO 39º. DISTRIBUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ENTRE LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. Se entiende por obligación urbanística el cumplimiento y pago de las cargas estructurales y del desarrollo urbanístico que debe asumir cada propietario ubicado dentro del área del presente plan parcial.

La carga u obligación estructural o general está compuesta por el valor de la cesión obligatoria del suelo y el costo de la construcción de los sistemas generales o estructurantes que le corresponde a cada propietario de predio incluido en el área de desarrollo del presente plan parcial, tales como vías colectoras, redes matrices de servicios públicos y canalizaciones.

Las cargas del desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de cada una de los polígonos de reglamentación incluyen entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

El reparto de las cargas generales o estructurales está orientado a que todos los

propietarios del suelo involucrados en el área de desarrollo del plan parcial contribuyan con el desarrollo de los sistemas estructurantes trazados en el mismo.

En este sentido la valoración de los predios de cada propietario, constituye la base de la participación en el ejercicio de reparto de las cargas generales del plan parcial. Con el fin de establecer un tratamiento equitativo entre los propietarios, se determina un precio base del suelo bruto para el área a desarrollar, según lo establecido en los artículos siguientes.

ARTICULO 40º. VALORACIÓN DE PREDIOS, PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DENTRO DEL PLAN PARCIAL Y DISTRIBUCIÓN DE CARGAS ESTRUCTURALES. Para la valoración de los predios que determina el monto de la participación de cada propietario en las cargas y beneficios que define el presente plan parcial, se utilizó la metodología valuatoria contenida en el documento denominado "AVALUOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS CONTEMPLADOS EN EL PLAN PARCIAL DEL TRIÁNGULO DE DESARROLLO SOCIAL; ESTIMATIVO DE LAS OBRAS ESTRUCTURANTES; Y DETERMINACIÓN DE LOS PORCENTAJES DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS", el cual se adopta como anexo del Documento Técnico de Soporte del presente Plan Parcial.

1. VALORACIÓN DE PREDIOS

#	REF. CATAS-TRAL	AREA M2 LOTE	V. BASE COMERCIAL	V. BASE	VR. TERRENO	VR. M2 LOTE	VALOR TOTAL CONS TRU CCIÓN	TOTAL AVALUÓ LOTE + CONSTRU-CCIÓN
1	01-05-0571-0044	28,515.00	$ 532,280,000.00	$ 18,666.67	$ 479,052,000.00	$ 16,800.00	$ 0.00	$ 479,052,000.00
2	01-05-0571-0009002	172,873.00	$ 875,889,866.67	$ 5,066.67	$ 700,711,893.33	$ 4,053.33	$ 0.00	$ 700,711,893.33
3	01-05-0571-0010	53,352.00	$ 270,316,800.00	$ 5,066.67	$ 256,800,960.00	$ 4,813.33	$ 0.00	$ 256,800,960.00
4	01-05-0571-0012	128,970.00	$ 653,448,000.00	$ 5,066.67	$ 666,516,960.00	$ 5,168.00	$ 0.00	$ 666,516,960.00
5	01-05-0571-0041	83,077.00	$ 420,923,466.67	$ 5,066.67	$ 399,877,293.33	$ 4,813.33	$ 0.00	$ 399,877,293.33
6	01-05-0571-0427	111,163.00	$ 1,482,173,333.33	$ 13,333.33	$ 1,245,025,600.00	$ 11,200.00	$ 0.00	$ 1,245,025,600.00
7	01-05-0571-0426	587,691.00	$ 2,977,634,400.00	$ 5,066.67	$ 3,215,845,152.00	$ 5,472.00	$ 0.00	$ 3,215,845,152.00
8	01-05-0571-0428	107,926.00	$ 546,825,066.67	$ 5,066.67	$ 459,333,056.00	$ 4,256.00	$ 0.00	$ 459,333,056.00
9	01-05-0571-0405	15,214.00	$ 283,994,666.67	$ 18,666.67	$ 306,714,240.00	$ 20,160.00	$ 0.00	$ 306,714,240.00
10	01-05-0571-0409	10,433.00	$ 194,749,333.33	$ 18,666.67	$ 148,009,493.33	$ 14,186.67	$ 0.00	$ 148,009,493.33
11	01-05-0571-0415	229,154.00	$ 1,161,046,933.33	$ 5,066.67	$ 1,242,320,218.67	$ 5,421.33	$ 0.00	$ 1,242,320,218.67
12	01-05-0571-0073	79,189.00	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0.00	$ 0.00
13	01-05-0571-0007	7,753.00	$ 206,746,666.67	$ 26,666.67	$ 194,341,866.67	$ 25,066.67	$ 170,595,108.00	$ 364,936,974.67
14	01-05-0571-0006	15,167.00	$ 404,453,333.33	$ 26,666.67	$ 408,497,866.67	$ 26,933.33	$ 231,037,712.00	$ 639,535,578.67
15	01-05-0571-0008	305,455.00	$ 1,547,638,666.67	$ 5,066.67	$ 1,532,162,280.00	$ 5,016.00	$ 0.00	$ 1,532,162,280.00
16	01-05-0571-0005	75,733.00	$ 1,009,773,333.33	$ 13,333.33	$ 888,600,533.33	$ 11,733.33	$ 0.00	$ 888,600,533.33
17	01-05-0571-0004017	43,416.00	$ 1,041,984,000.00	$ 24,000.00	$ 1,062,823,680.00	$ 24,480.00	$ 0.00	$ 1,062,823,680.00
18	01-05-0571-0018	20,365.00	$ 271,533,333.33	$ 13,333.33	$ 222,657,333.33	$ 10,933.33	$ 0.00	$ 222,657,333.33
19	01-05-0571-0004	17,087.00	$ 410,088,000.00	$ 24,000.00	$ 389,583,600.00	$ 22,800.00	$ 0.00	$ 389,583,600.00

20	01-05-0571-0067	11,995.00	$ 287,880,000.00	$ 24,000.00	$ 293,637,600.00	$ 24,480.00	$ 66,550,277.33	$ 360,187,877.33
21	01-05-0571-0406	358,985.00	$ 1,818,857,333.33	$ 5,066.67	$ 1,691,537,320.00	$ 4,712.00	$ 0.00	$ 1,691,537,320.00
22	01-05-0571-0000022	11,320.00	$ 150,933,333.33	$ 13,333.33	$ 126,784,000.00	$ 11,200.00	$ 0.00	$ 126,784,000.00
23	01-05-0571-0000023	21,105.00	$ 106,932,000.00	$ 5,066.67	$ 87,684,240.00	$ 4,154.67	$ 0.00	$ 87,684,240.00
24	01-05-0571-0000	12,287.00	$ 62,254,133.33	$ 5,066.67	$ 52,293,472.00	$ 4,256.00	$ 0.00	$ 52,293,472.00
25	01-05-0571-0000025	31,369.00	$ 418,253,333.33	$ 13,333.33	$ 342,967,733.33	$ 10,933.33	$ 22,620,580.00	$ 365,588,313.33
26	01-05-0571-0423	234,312.00	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
27	01-05-0571-0000027	6,442.00	$ 137,429,333.33	$ 21,333.33	$ 111,317,760.00	$ 17,280.00	$ 701,986,286.00	$ 813,304,046.00
28	01-05-0571-0000028	3,295.00	$ 70,293,333.33	$ 21,333.33	$ 73,105,066.67	$ 22,186.67	$ 319,292,558.33	$ 392,397,625.00
29	01-05-0571-0000029	4,100.00	$ 87,466,666.67	$ 21,333.33	$ 90,090,666.67	$ 21,973.33	$ 180,325,564.00	$ 270,416,230.67
30	01-05-0571-0000030	9,003.00	$ 192,064,000.00	$ 21,333.33	$ 197,825,920.00	$ 21,973.33	$ 130,680,525.33	$ 328,506,445.33
31	01-05-0571-0004	6,441.00	$ 171,760,000.00	$ 26,666.67	$ 185,500,800.00	$ 28,800.00	$ 0.00	$ 185,500,800.00
32	01-05-0571-0005	8,126.00	$ 216,693,333.33	$ 26,666.67	$ 225,361,066.67	$ 27,733.33	$ 0.00	$ 225,361,066.67
33	01-05-0571-0000033	7,343.00	$ 195,813,333.33	$ 26,666.67	$ 203,645,866.67	$ 27,733.33	$ 0.00	$ 203,645,866.67
34	01-05-0571-0000034	30,661.00	$ 155,349,066.67	$ 5,066.67	$ 167,776,992.00	$ 5,472.00	$ 0.00	$ 167,776,992.00
35	01-05-0571-0014	115,716.00	$ 586,294,400.00	$ 5,066.67	$ 650,786,784.00	$ 5,624.00	$ 0.00	$ 650,786,784.00
36	01-05-0571-0015	11,607.00	$ 216,664,000.00	$ 18,666.67	$ 218,830,640.00	$ 18,853.33	$ 0.00	$ 218,830,640.00
37	01-05-0571-0016	16,636.00	$ 310,538,666.67	$ 18,666.67	$ 319,854,826.67	$ 19,226.67	$ 0.00	$ 319,854,826.67
38	01-05-0571-0017	13,535.00	$ 252,653,333.33	$ 18,666.67	$ 260,232,933.33	$ 19,226.67	$ 25,717,060.00	$ 285,949,993.33
39	01-05-0571-0007	5,469.00	$ 102,088,000.00	$ 18,666.67	$ 94,941,840.00	$ 17,360.00	$ 8,217,720.00	$ 103,159,560.00
40	01-05-0571-0006	10,591.00	$ 197,698,666.67	$ 18,666.67	$ 203,629,626.67	$ 19,226.67	$ 366,138,704.00	$ 569,768,330.67
41	01-05-0571-0010	10,254.00	$ 191,408,000.00	$ 18,666.67	$ 179,923,520.00	$ 17,546.67	$ 0.00	$ 179,923,520.00
42	01-05-0571-0011	4,653.00	$ 86,856,000.00	$ 18,666.67	$ 83,381,760.00	$ 17,920.00	$ 534,018,229.33	$ 617,399,989.33
43	01-05-0571-001243	13,508.00	$ 252,149,333.33	$ 18,666.67	$ 262,235,306.67	$ 19,413.33	$ 0.00	$ 262,235,306.67
44	01-05-0571-0013	15,878.00	$ 296,389,333.33	$ 18,666.67	$ 302,317,120.00	$ 19,040.00	$ 0.00	$ 302,317,120.00
45	01-05-0571-0001	8,478.00	$ 158,256,000.00	$ 18,666.67	$ 164,586,240.00	$ 19,413.33	$ 0.00	$ 164,586,240.00
46	01-05-0571-0009	18,651.00	$ 348,152,000.00	$ 18,666.67	$ 355,115,040.00	$ 19,040.00	$ 82,989,194.67	$ 438,104,234.67
47	01-05-0571-0008	9,603.00	$ 179,256,000.00	$ 18,666.67	$ 175,670,880.00	$ 18,293.33	$ 0.00	$ 175,670,880.00
48	01-05-0571-0023	21,958.00	$ 111,253,866.67	$ 5,066.67	$ 99,015,941.33	$ 4,509.33	$ 0.00	$ 99,015,941.33
49	01-05-0571-0018	128,090.00	$ 648,989,333.33	$ 5,066.67	$ 636,009,546.67	$ 4,965.33	$ 0.00	$ 636,009,546.67
50	01-05-0571-0019	211,366.00	$ 1,070,921,066.67	$ 5,066.67	$ 1,049,502,645.33	$ 4,965.33	$ 0.00	$ 1,049,502,645.33
51	01-05-0571-0020	83,044.00	$ 420,756,266.67	$ 5,066.67	$ 403,926,016.00	$ 4,864.00	$ 12,352,064.00	$ 416,278,080.00
52	01-05-0571-0021	144,263.00	$ 730,932,533.33	$ 5,066.67	$ 730,932,533.33	$ 5,066.67	$ 0.00	$ 730,932,533.33
53	01-05-0571-0002	31,103.00	$ 157,588,533.33	$ 5,066.67	$ 160,740,304.00	$ 5,168.00	$ 49,909,572.00	$ 210,649,876.00
54	01-05-0571-0308	208,221.00	$ 1,054,986,400.00	$ 5,066.67	$ 991,687,216.00	$ 4,762.67	$ 0.00	$ 991,687,216.00
55	01-05-0571-0015	3,500.00	$ 17,733,333.33	$ 5,066.67	$ 18,265,333.33	$ 5,218.67	$ 0.00	$ 18,265,333.33
56	01-05-0571-0401	8,000.00	$ 149,333,333.33	$ 18,666.67	$ 155,306,666.67	$ 19,413.33	$ 3,557,224.00	$ 158,863,890.67
57	01-05-0571-0400	8,200.00	$ 153,066,666.67	$ 18,666.67	$ 159,189,333.33	$ 19,413.33	$ 18,606,489.33	$ 177,795,822.67

58	01-05-0571-0397-000	22,799.00	$ 115,514,933.33	$ 5,066.67	$ 97,032,544.00	$ 4,256.00	$ 0.00	$ 97,032,544.00
	TOTALES	3,974,440.00	35,395,027,733.33		$ 25,441,517,128.00		$ 2,924,594,868.33	$ 28,366,111,996.33

2. PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN

La sumatoria de los valores individuales de los predios determina el valor total del aporte de cada propietario de predio del área de desarrollar dentro del Plan Parcial y permite establecer el porcentaje o coeficiente con que cada uno de ellos asumirá las cargas estructurales. Para definir el porcentaje de participación se divide el valor de cada predio por el total de los inmuebles que conforman el área a desarrollar del plan parcial. El resultado de esta operación establece el porcentaje o coeficiente de participación dentro de las cargas generales según lo señala la siguiente tabla:

NUM	REF. CATASTRAL	TOTAL AVALUÓ LOTE + CONSTRUCCIÓN	% PARTICIPACIÓN
1	01-05-0571-0044	$ 479,052,000.00	1.8830
2	01-05-0571-0009002	$ 700,711,893.33	2.7542
3	01-05-0571-0010	$ 256,800,960.00	1.0094
4	01-05-0571-0012	$ 666,516,960.00	2.6198
5	01-05-0571-0041	$ 399,877,293.33	1.5718
6	01-05-0571-0427	$ 1,245,025,600.00	4.8937
7	01-05-0571-0426	$ 3,215,845,152.00	12.6401
8	01-05-0571-0428	$ 459,333,056.00	1.8054
9	01-05-0571-0405	$ 306,714,240.00	1.2056
10	01-05-0571-0409	$ 148,009,493.33	0.5818
11	01-05-0571-0415	$ 1,242,320,218.67	4.8830
12	01-05-0571-0073	$ 0.00	0.0000
13	01-05-0571-0007	$ 364,936,974.67	0.7639
14	01-05-0571-0006	$ 639,535,578.67	1.6056
15	01-05-0571-0008	$ 1,532,162,280.00	6.0223
16	01-05-0571-0005	$ 888,600,533.33	3.4927
17	01-05-0571-00040	$ 1,062,823,680.00	4.1775
18	01-05-0571-0018	$ 222,657,333.33	0.8752
19	01-05-0571-0004	$ 389,583,600.00	1.5313
20	01-05-0571-0067	$ 360,187,877.33	1.1542
21	01-05-0571-0406	$ 1,691,537,320.00	6.6487
22	01-05-0571-0000022	$ 126,784,000.00	0.4983
23	01-05-0571-0000023	$ 87,684,240.00	0.3447
24	01-05-0571-0000	$ 52,293,472.00	0.2055
25	01-05-0571-0000025	$ 365,588,313.33	1.3481
26	01-05-0571-0423	$ 0	0.0000
27	01-05-0571-0000027	$ 813,304,046.00	0.4375
28	01-05-0571-0000028	$ 392,397,625.00	0.2873
29	01-05-0571-0000029	$ 270,416,230.67	0.3541
30	01-05-0571-0000030	$ 328,506,445.33	0.7776
31	01-05-0571-0004	$ 185,500,800.00	0.7291
32	01-05-0571-0005	$ 225,361,066.67	0.8858
33	01-05-0571-0000033	$ 203,645,866.67	0.8004
34	01-05-0571-0000034	$ 167,776,992.00	0.6595
35	01-05-0571-0014	$ 650,786,784.00	2.5580
36	01-05-0571-0015	$ 218,830,640.00	0.8601
37	01-05-0571-0016	$ 319,854,826.67	1.2572
38	01-05-0571-0017	$ 285,949,993.33	1.0229
39	01-05-0571-0007	$ 103,159,560.00	0.3732

40	01-05-0571-0006	$ 569,768,330.67	0.8004
41	01-05-0571-0010	$ 179,923,520.00	0.7072
42	01-05-0571-0011	$ 617,399,989.33	0.3277
43	01-05-0571-001243	$ 262,235,306.67	1.0307
44	01-05-0571-0013	$ 302,317,120.00	1.1883
45	01-05-0571-0001	$ 164,586,240.00	0.6469
46	01-05-0571-0009	$ 438,104,234.67	1.3958
47	01-05-0571-0008	$ 175,670,880.00	0.6905
48	01-05-0571-0023	$ 99,015,941.33	0.3892
49	01-05-0571-0018	$ 636,009,546.67	2.4999
50	01-05-0571-0019	$ 1,049,502,645.33	4.1252
51	01-05-0571-0020	$ 416,278,080.00	1.5877
52	01-05-0571-0021	$ 730,932,533.33	2.8730
53	01-05-0571-0002	$ 210,649,876.00	0.6318
54	01-05-0571-0308	$ 991,687,216.00	3.8979
55	01-05-0571-0015	$ 18,265,333.33	0.0718
56	01-05-0571-0401	$ 158,863,890.67	0.6104
57	01-05-0571-0400	$ 177,795,822.67	0.6257
58	01-05-0571-0397-000	$ 97,032,544.00	0.3814
	TOTALES	**$ 28,366,111,996.33**	**100.00**

3. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS ENTRE LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS SOMETIDOS AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Con base en el porcentaje o coeficiente de participación determinado para cada predio y los valores de las cargas estructurales, se determina los cálculos para repartir las cesiones de suelo y los costos de construcción de los sistemas estructurantes, en proporción directa a la valoración de los terrenos aportados por cada propietario, considerados en comunidad de reparto y con indiferencia de donde estén señaladas los sistemas estructurantes a nivel general del plan parcial de la siguiente manera:

NUM	REF. CATASTRAL	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	VALOR DEL REPARTO
1	01-05-0571-0044	1.8830	977,437,148.10
2	01-05-0571-0009002	2.7542	1,429,664,043.17
3	01-05-0571-0010	1.0094	523,964,448.90
4	01-05-0571-0012	2.6198	1,359,899,012.52
5	01-05-0571-0041	1.5718	815,897,880.71
6	01-05-0571-0427	4.8937	2,540,246,506.44
7	01-05-0571-0426	12.6401	6,561,286,933.43
8	01-05-0571-0428	1.8054	937,156,148.26
9	01-05-0571-0405	1.2056	625,808,935.60
10	01-05-0571-0409	0.5818	302,003,681.76
11	01-05-0571-0415	4.8830	2,534,692,296.42
12	01-05-0571-0073	0.0000	0.00
13	01-05-0571-0007	0.7639	396,529,069.27
14	01-05-0571-0006	1.6056	833,442,955.38
15	01-05-0571-0008	6.0223	3,126,085,893.24
16	01-05-0571-0005	3.4927	1,813,008,352.18
17	01-05-0571-0004017	4.1775	2,168,477,794.04
18	01-05-0571-0018	0.8752	454,303,235.27
19	01-05-0571-0004	1.5313	794,874,936.21
20	01-05-0571-0067	1.1542	599,127,964.06
21	01-05-0571-0406	6.6487	3,451,240,768.21
22	01-05-0571-0000022	0.4983	258,660,080.14
23	01-05-0571-0000023	0.3447	178,928,616.54

24	01-05-0571-0000	0.2055	106,671,977.66
25	01-05-0571-0000025	1.3481	699,778,555.15
26	01-05-0571-0423	0.0000	0.00
27	01-05-0571-0000027	0.4375	227,099,709.13
28	01-05-0571-0000028	0.2873	149,133,134.70
29	01-05-0571-0000029	0.3541	183,808,016.01
30	01-05-0571-0000030	0.7776	403,640,534.44
31	01-05-0571-0004	0.7291	378,464,909.55
32	01-05-0571-0005	0.8858	459,805,536.79
33	01-05-0571-0000033	0.8004	415,475,673.57
34	01-05-0571-0000034	0.6595	342,336,590.11
35	01-05-0571-0014	2.5580	1,327,819,556.47
36	01-05-0571-0015	0.8601	446,465,051.02
37	01-05-0571-0016	1.2572	652,593,724.16
38	01-05-0571-0017	1.0229	530,972,097.07
39	01-05-0571-0007	0.3732	193,722,540.45
40	01-05-0571-0006	0.8004	415,475,673.57
41	01-05-0571-0010	0.7072	367,096,946.96
42	01-05-0571-0011	0.3277	170,104,170.70
43	01-05-0571-001243	1.0307	535,020,960.46
44	01-05-0571-0013	1.1883	616,828,764.25
45	01-05-0571-0001	0.6469	335,796,118.48
46	01-05-0571-0009	1.3958	724,538,912.01
47	01-05-0571-0008	0.6905	358,428,226.64
48	01-05-0571-0023	0.3892	202,027,901.24
49	01-05-0571-0018	2.4999	1,297,660,715.10
50	01-05-0571-0019	4.1252	2,141,329,645.95
51	01-05-0571-0020	1.5877	824,151,333.00
52	01-05-0571-0021	2.8730	1,491,331,347.04
53	01-05-0571-0002	0.6318	327,957,934.24
54	01-05-0571-0308	3.8979	2,023,341,614.21
55	01-05-0571-0015	0.0718	37,270,306.55
56	01-05-0571-0401	0.6104	316,849,514.18
57	01-05-0571-0400	0.6257	324,791,515.43
58	01-05-0571-0397-000	0.3814	197,979,037.86
	TOTALES	**100.0000**	**51,908,504,944**

PARAGRAFO. Cada vez que se pretenda desarrollar predios la Secretaría de Planeación Distrital hará los ajustes y actualizaciones de los valores correspondientes definidos anteriormente, teniendo en cuenta que los propietarios de los predios del área de desarrollo, pueden asumir las cargas generales en diferentes tiempos.

ARTICULO 41º. IDENTIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES. Con base en la distribución de las obligaciones urbanísticas generales definidas para cada propietario de predios y teniendo en cuenta la delimitación de los diferentes polígonos de reglamentación para el área de desarrollo del plan parcial, la Secretaría de Planeación Distrital previamente a la obtención de la licencia de urbanismo establecerá mediante resolución las obligaciones urbanísticas del polígono respectivo y la forma en que deben cumplirse garantizando que cada propietario cumpla con el pago de los valores asignados en este decreto.

Las obligaciones urbanísticas para cada polígono deberán ser construidas y aportadas en el proceso de ejecución del proyecto urbanístico y se incluirán de manera expresa en el acto de expedición de la licencia.

Teniendo en cuenta que las obligaciones urbanísticas que efectivamente deben asumir los propietarios, pueden ser mayores o menores en virtud de las características específicas y de la localización exacta de cada una de las obligaciones que debe asumir el correspondiente polígono, se establecen las siguientes alternativas de gestión entre polígonos que permitan realizar el reparto equitativo:

- Construcción del sistema vial o de parte de él en otro polígono.
- Construcción de canalizaciones o parte de ellas en otro polígono.
- Construcción de espacios públicos o parte de ellos, en otro polígono.
- Adquisición de suelos a ceder para parques o equipamientos en otro polígono.
- Asumir los costos de adecuación de vías, espacios públicos o equipamientos ubicados en otro polígono.
- Pago en dinero en el fondo que compensaciones que se cree para el efecto.

Se puede cumplir con la obligación mediante la utilización de una de las anteriores alternativas o la combinación de las mismas.

CAPÍTULO VII
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 41º. VIGENCIA Y DEROGATORIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dado en Cartagena de Indias a los 10 NOV. 2003

CARLOS DIAZ REDONDO
Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C.

TETO

CERTIFICACIÓN

Las suscritas Jefe de la División de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Planeación y Asesora Jurídica Externa del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, certifican que el presente Decreto "**Por el cual se adopta la estructura general del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, se reglamenta la etapa o polígono No.1 del Tratamiento de Desarrollo y las áreas pertenecientes al Tratamiento de Consolidación**", se ajusta a las normas que reglan la materia y en especial a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena, la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

MARITZA DEL CASTILLO YANCES
Jefe División de Desarrollo Urbano

LIGIA EUGENIA SALAZAR
Asesora Jurídica Externa