

ACUERDO No. 14 DEL 25 DE MARZO DE 1994.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN MAESTRO DE ORDENAMIENTO FISICO PARA LA ISLA DE BARU Y LA ZONA NORTE DE CARTAGENA, Y SE DEFINEN LOS PARAMETROS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO E INVERSIONES PARA LOS SECTORES QUE CONFORMAN DICHAS ZONAS.

El Honorable Concejo Distrital de Cartagena de Indias en uso de sus atribuciones legales y en especial las señaladas en los ordinales 7 y 9 de Artículo 313 de la Constitución Nacional y en el Artículo 3 del Acuerdo 52 de 1993

ACUERDA:

**TITULO I
ASPECTOS GENERALES**

CAPITULO I. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN DEL AREA DE ESTUDIO Y POLITICAS.

ARTICULO 1º. Definición. El Plan Maestro de Ordenamiento Físico para la Isla de Barú y la Zona Norte de Cartagena es el Instrumento de planificación que define las políticas y precisa las normas necesarias para orientar el uso del suelo y lograr su desarrollo armónico e integrado con las demás zonas que conforman el Distrito de Cartagena.

ARTICULO 2º. Delimitación. El área objeto de la reglamentación del presente acuerdo corresponde al Area Suburbana de la Isla de Barú y el Area Suburbana de la Zona Norte de Cartagena según lo establecido en el acuerdo No. 52 de 1993 y en el Plan de Desarrollo de Cartagena 1989-2010, adoptado mediante el Acuerdo 44 de 1989. La delimitación de estas áreas aparece en los cinco planos que forman parte integral del presente Acuerdo.

ARTICULO 3º. Políticas del Plan. Con las normas contenidas en el presente Acuerdo se adoptan las siguientes políticas:

a. Desarrollo Suburbano. La Isla de Barú y la Zona Norte se incorporarán al desarrollo urbano de Cartagena con carácter suburbano, lo cual Implica densidades bajas, usos del suelo esencialmente turísticos, residenciales e institucionales, y un patrón de ocupación en el cual predominan las características naturales, ambientales y paisajísticas de cada zona, acogiéndose en lo pertinente a la Ley 99 de 1993.

b. Area Metropolitana. La estructura urbanística que se adopta a nivel general se basa en la conformación de sectores establecidos a partir de los asentamientos existentes que se transformarán en polos de desarrollo y de concentración de servicios. Cada uno de los sectores delimitados se convertirá con el tiempo en una unidad administrativa que Integrados a la ciudad de Cartagena definirán la futura Area Metropolitana.

c. Vocación de Cada Zona. La Zona Norte se tratará una zona de expansión de las actividades residencias e institucionales y turísticas de Cartagena, con un núcleo Industrial en el sector de Bayunca. La Isla de Barú tratará como un desarrollo esencialmente turístico de tipo económico. De acuerdo con esta vocación se las densidades y los volúmenes de construcción permitidos.

d. Desarrollo Gradual. El desarrollo previsto se hará d forma gradual, de tal manera que exista coordinación entre la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios de los públicos, y el proceso de poblamiento Inicialmente se permitirán desarrollos con autosuficiencia de servicios públicos pero solamente como una etapa provisional. Posteriormente deberán integrarse e programas sectoriales y finalmente conformar un s sistema con el Distrito. Esta gradualidad

e. del desarrollo también Implica que las áreas sometidas a riesgo naturales, antes de proceder a su desarrollo u deben ejecutar las obras necesarias para adecuar lo terrenos y eliminar el riesgo.

f. El Espacio Público. El soporte físico para el desarrollo urbanístico será el espacio público conformado por Integración de la malla vial, la estructura de drenaje naturales y arroyos, las playas, los manglares y lo espacios públicos y zonas verdes que se vaya conformando con las cesiones de terrenos que deben hacer los propietarios de los predios como condición indispensable para obtener una licencia de urbanización.

g. Política de Bonificaciones. Para conformar un espacio público generoso y de alta calidad, así como para incentivar el desarrollo de proyectos de conjunto y de tipo turístico que no alteren el sistema natural ni el paisaje, se adopta una política de bonificaciones que permite aumentar la densidad base, tanto en número de unidades como de metros cuadrados construidos. El porcentaje de ocupación siempre se mantiene con un máximo del 25% del área bruta del predio desarrollado.

h. Proceso de Planificación. Como parte complementaria del Plan objeto del presente Acuerdo se adoptarán los Planes de Desarrollo e Inversión de cada uno de los sectores que conforman la Zona Norte y la Isla de Barú, los cuales deberán tener respuesta en la programación del presupuesto y en programa de contratación del municipio. En la elaboración de estos planes se concretarán las propuestas técnicas, específicamente los diseños viales, las redes de servicios públicos, el manejo de las zonas de riesgo y la ejecución de las obras de adecuación y protección de terrenos. Igualmente será un paso decisivo en la consolidación de la participación del sector privado, tanto en la elaboración de estudios como en la ejecución de obras. Así mismo se podrá definir el marco jurídico para organizar, si es del interés de la comunidad, el manejo y la administración de los servicios públicos sectoriales, y el recibo, y cuidado de las áreas públicas de cesión y de equipamiento comunitario del sector.

ARTICULO 4º. Alcance y Horizonte del Plan. El presente plan plantea los parámetros y el marco general en cuanto a usos del suelo, densidades, volúmenes de construcción, cesiones, bonificaciones y conformación del espacio Público para el desarrollo del área reglamentada tomando como horizonte el año 2.010. Estos parámetros sólo podrán ser modificados si las condiciones de la Zona Norte y la Isla de Barú cambian como resultado ú ente de la construcción de todas las obras de Infraestructura y de servicios públicos y de equipamiento comunitario propuestas por los Planes de Desarrollo y de Inversiones Sectoriales.

CAPITULO II. COMPONENTES DEL PLAN

ARTICULO 5º. Componentes. Los componerles del Plan son:

a. Plan de Sectorización. Define la organización del territorial propuesta para cada sus límites y los asentamientos que se deben convertir en centros de servicios polos de desarrollo y base para el manejo administrativo y el desarrollo futuro del Area Metropolitana de Cartagena.

b. Plan de Areas de Manejo. Define las áreas según el tipo de desarrollo que les corresponde dentro de la estructura general En este plan se diferencian las Areas de incorporación prioritaria con el grado de desarrollo permitido (alto, medio, bajo, corredor vial restringido, bajo especial, paisajístico), las Areas de Protección ambiental, las de Reserva Agrícola y las Areas de Reserva a ubicar las instalaciones para la Infraestructura de Servicios Públicos. Para cada una de estas áreas se precisan normas urbanísticas y en los casos pertinentes las arquitectónicas generales.

c. Plan de Servicios Públicos. Consta de la propuesta para definir el proceso y las etapas para la prestación de servicios públicos. Igualmente contiene el trazo de redes matrices e instalaciones para los servicios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, manejo de basuras y energía eléctrica. Estos diseños se presentan como opciones que, aunque deben ser tenidas en cuenta desde ahora, deben ser evaluadas y detalladas en estudios posteriores para garantizar su factibilidad técnica, económica y social.

d. Plan verde y de Manejo Ecológico ambiental. Establece las normas, controles y acciones necesarias para la conservación, recuperación y uso de los recursos naturales y paisajísticos existentes en el área, se complementa con la delimitación preliminar de zonas de recargas de acuíferos de nacimientos de arroyos y las áreas de riesgo por inundación, erosión o inestabilidad de terrenos.

e. Plan de Equipamiento Comunitario. Se precisa este plan con las normas sobre ubicación y dimensionamiento de servicios a nivel de barrio, sector y metropolitano, así como el manejo de las cesiones complementarlas a los servicios comerciales.

f. Plan de Mejoramiento de los Asentamientos Nativos. Este punto es complementarlo del anterior y se concreta diferenciando las zonas de los asentamientos existente que deben ser consolidadas, las que se deben constituir en áreas de expansión y la política de incentivos para en estos asentamientos se ubiquen activada generadores de actividad y empleo.

g. Plan Vial. Está constituido por la malla vial básica que debe servir como soporte al desarrollo urbanístico de las zonas que se están reglamentando con el presente acuerdo. Incluye la jerarquía vial, las secciones propuesta trazo y las zonas de reserva para solucionar en el futuro, Intersecciones estratégicas de la estructura de tráfico.

h. Planos Oficiales del Acuerdo. Como parte constitutiva del Plan se Incluyen los siguientes planos

Plano No. 1 : Plano de Referencia General. a escala 1:1000.000 contiene la propuesta global y el contexto Area de Estudio.

Plano No. 2 : Plano de Manejo de la Zona Norte a escala 1:25.000. Contiene los detalles correspondientes Sectorización y las Areas de Manejo.

Plano No. 3 : Plano de Estructura de la Zona Norte a Escala 1 : 25.000. Contiene los esquemas del servicios Públicos y los detalles de los planes Verdes Manejo Ecológico Ambiental, de Equipamiento comunitario y Vial.

Plano No. 4 : Plano de Manejo de la Isla de Barú a 1 : 25.000. Contiene los detalles correspondientes Sectorización y las Areas de Manejo.

Plano No. 5 : Plano de Estructura de la Isla de Barú a Escala 1 : 25.000. Contiene los esquemas del Plan de Servicios Públicos y los detalles de los planes Verdes y de Manejo Ecológico Ambiental, de Equipamiento Comunitario y Vial.

1. Documentos técnicos de soporte y anexos. Son documentos finales, anexos y planos elaborados por equipos de asesores en lo referente a aspectos urbanísticos, servicios públicos, manejo ambiental socio-económicos. Los anteriores planos y documentos técnicos de soporte y anexos, se rubrican por parte del presidente de Concejo y el Alcalde Mayor de Cartagena.

CAPITULO III. DEFINICIONES

ARTICULO 6º. Para los efectos del presente Acuerdo se adoptan las siguientes definiciones:

a. Area Bruta. Corresponde al Area Total del predio que se va a desarrollar sin descontarle las afectaciones y cesiones que se le entregarán al Distrito como condición previa a su desarrollo. Dentro del área bruta no se contabilizan las áreas de carácter público que pertenecen a la nación como playas, cuerpos de agua y rondas de arroyos, ciénagas y similares.

b. Área Neta. Corresponde al Area del predio que se puede vender o utilizar como propiedad privada y/o comunal. En esta área se excluyen las áreas públicas que se entregan al Distrito para vías, redes de servicios públicos, equipamiento comunitario y zonas verdes, que en el presente Acuerdo se denominan como Cesiones Tipo I y Tipo II.

c. Densidad Base. Corresponde a la densidad a partir de la cual se realizan todas las mediciones en cuanto a volúmenes de construcción y número de unidades (viviendas, apartamentos, conjuntos, condominios y habitaciones hoteleras).

d. Densidades Equivalentes. Para la aplicación de la Densidad Base se adoptan las siguientes equivalencias: una vivienda localizada en un lote Independiente puede tener como área construida hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, lo cual es equivalente a dos (2) unidades habitacionales desarrolladas en conjunto, ya sea como apartamentos o cabañas o condominios con un volumen total de construcción de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que comparten un área de carácter comunitario establecida por régimen de copropiedad, y también es equivalente a tres (3) habitaciones hoteleras que no pueden pasar de un volumen de construcción de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados incluyendo sus respectivos servicios complementarlos.

TITULO I
TITULO II ZONA NORTE,

CAPITULO 1. SECTORIZACIÓN

ARTICULO 7º. Definición. Define la organización territorial propuesta para la Zona Norte, sus límites y los asentamientos que se deben convertir en centros de servicios. Esta sectorización es la base para el manejo administrativo y el desarrollo de la futura Area Metropolitana de Cartagena.

ARTICULO 8º. Para los efectos del presente Acuerdo la Zona Norte se integra Por los siguientes Sectores

- a. Sector 1 - Manzanillo del Mar
- b. Sector 2 - Punta Canoas
- e. Sector 3. Arroyo de Piedra
- d. Sector 4. Arroyo Grande
- e. Sector 5. Bayunca
- f. Sector 6. Pontezuela
- g. Sector 7. Puerto Tierra Baja - El Pozón

Parágrafo : Para los efectos de la organización administrativa que se le debe dar en el futuro a cada sector es necesario señalar que, en algunos de estos existe más de un asentamiento (cabeza de Corregimiento y/o Caserío) Y no siempre hay concordancia de los límites de estos sectores, por lo que, como parte de los Planes de Desarrollo e Inversiones de cada sector se deberán realizar los ajustes en cuanto a límites, jurisdicciones y organización administrativa.

CAPITULO II.
ÁREAS DE MANEJO

ARTICULO 9º. Definición. Son las áreas que por sus características de homogeneidad en los aspectos paisajísticos y ambientales, disponibilidad de Infraestructura vial, ubicación con respecto a Cartagena y a los asentamientos existentes y situación de requieren de un manejo específico en cuanto a usos del suelo e Intensidad del desarrollo que se puede realizar.

ARTICULO 10º. Clasificación. La Areas de Manejo ZONA NORTE se clasifican así:

- a. Areas de Incorporación Prioritaria:
 - 1. Para Desarrollo Urbano,
Asentamientos Existentes en Consolidación
Areas de expansión de los Asentamientos
 - 2. Para Desarrollo Suburbano
 - Alto
 - Medio
 - Bajo
 - Corredor Vial
 - Especial Industrial
- b. Areas de Protección Ambiental
 - 1. Franjas cosieras de jurisdicción de DIMAR
 - 2. Rondas de arroyos y cuerpos de agua
 - 3. Franjas de protección ambiental de Playas y arroyos
 - 4. Manglares y zonas Inundables
 - 5. Playones y zonas con alto riesgo de erosión y/o inundación
 - 6. Areas con afectación por riesgo de inundación y/o erosión que requieren acondicionamiento su desarrollo
- c. Areas de Reserva Agrícola
- d. Areas de Reserva para Instalaciones de Servicio Público.
 - 1 - Lagunas de oxidación
 - 2. Relleno Sanitario (Disposición final de basuras)

3. Planta de tratamiento de Aguas Servidas
4. Estaciones de bombeo y/o tanques
5. subestaciones eléctricas
6. Planta de Teléfonos

Subcapítulo 1 - Normas Urbanísticas Generales

ARTICULO 11º. Delimitación y Reclasificación de Are Manejo. En el presente Acuerdo se establece la de las Areas de Manejo y sus límites se definen e planos que hacen parte Integral del mismo. En todo de discrepancias entre los planos y la realidad se tomarán los amojonamientos resultantes del Plan de Desarrollo e inversiones que se elabore cada sector específico.

Las áreas de manejo de Incorporación Prioritaria Desarrollo suburbano, podrán ser reclasificadas modificadas por la Comisión del Plan del H. Concejo Distrital, cuando se presenten especiales circunstancias técnicas y de conveniencia social.

ARTICULO 12º. Aplicación de las Normas . Generales. En este Subcapítulo se definen las normas generales que debe cumplir todo urbanizador que desarrolle un proyecto dentro de las Áreas de Manejo establecidas para la Zona Norte, siempre y cuando en el subcapítulo correspondiente a cada Area de Manejo no se estipule otra cosa.

ARTICULO 13º. Usos. En las Area s de Manejo se podrán desarrollar usos del suelo, con la intensidad que se le asigne a cada una en cuanto a densidad base y volúmenes de construcción, según los siguientes parámetros

- a. El Uso Principal se podrá desarrollar en cualquier tamaño de lote, siempre y cuando cumpla con las demás normas señaladas, en el presente Acuerdo.
- b. El Uso Complementarlo se podrá desarrollar en lotes con áreas iguales o superiores a cinco (5) hectáreas.
- c. El Uso Compatible sólo se podrá desarrollar en predios con áreas iguales o superiores a diez (10) hectáreas.

ARTICULO 14º. El Comercio de Bienes y Servicios, podrá desarrollarse solamente en las Area s de Manejo de incorporación Prioritaria como Uso Complementarlo o compatible, siempre que cumplan con el cincuenta y cinco por ciento (55%) de cesión pública obligatoria (1 y/o 11) contabilizada sobre el área bruta del predio, y demás normas de densidad del Area de Manejo respectiva

ARTICULO 15º. Los usos institucionales educativos, culturales, de salud, de seguridad y administrativos gubernamentales se podrán ubicar en las Area s de incorporación Prioritaria siempre y cuando cumplan con los volúmenes de construcción equivalentes a la densidad base que le corresponde al Area de Manejo. Estos usos se podrán ubicar e n Area s de Reserva Agrícola suficiente cuando dispongan de un predio de un mínimo de veinte (20) hectáreas y la Junta de Planeación apruebe el proyecto.

Parágrafo: De esta norma solamente quedan excluidas las edificaciones cuyo uso sea exclusivo de instituciones públicas como escuelas, puestos de salud, puestos de policía y oficinas de la administración Distrital, en cuyo caso podrán ocupar predios con áreas de una (1) hectárea.

ARTICULO 16º. Comercio y servicios a Escala de Barrio. Por cada 250 unidades de vivienda que se desarrolle en un solo proyecto, podrá construir el equivalente a dos (2) metros cuadrados de comercio por vivienda. La localización de este comercio deberá formar el parte del conjunto, contar con un estacionamiento vehicular por cada local comercial a 50 metros cuadrados de construcción y cumplir con las demás normas en cuanto a densidad, afectaciones, y cesiones especificadas en el presente Acuerdo para cada Área de Manejo.

ARTICULO 17º. Densidad. para todas las Areas de Manejo se ha fijado una Densidad Base definida por el número de viviendas que se pueden construir en lotes independientes por Hectárea Bruta, bajo la consideración de que el máxima por vivienda (área construida cubierta) es d doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y que área construida total por hectárea, autorizada cualquier uso, no podrá sobrepasar el volumen de construcción total equivalente a multiplicar la De Base por doscientos cincuenta (250) metros cuadrados siendo esta densidad aplicable a otros tipos de construcción manteniendo las equivalencias establecidas en el CAPITULO III del Título i. y los seis (6) cuadros anexos al presente Acuerdo. El volumen total construido siempre es mismo para cualquier tipo de construcción y el número de unidades no podrá sobrepasar las equivalencias mencionadas.

ARTICULO 18º. Cesiones para zonas verdes, comunales, servicios públicos y viales: Todo predio que sea objeto de urbanización, deberá destinar para áreas de Comercio Pública y/o comunal el 55% del área bruta del lote distribuida como sigue:

a. Cesión tipo 1, Son las cesiones de terrenos que al Distrito el propietario y/o urbanizador responsable cuando el predio esta afectado por Las vías del Plan las redes matrices o las instalaciones del Plan de Públicos; y los arroyos, drenajes o demás elementos definidos en el Plan Verde y de Manejo Económico Ambiental. Estas afectaciones las determinan las entidades distritales encargadas de administrar los distintos y los diseños detallados de infraestructura que se establecerán en los Planes de Uso de cada sector siguiendo los lineamientos establecidos en el presente Acuerdo y sus planos complementarios. El urbanizador esta obligado a ceder al Distrito en forma gratuita y por escritura pública las áreas afectadas estos conceptos hasta en un porcentaje máximo del 55% del área bruta del predio.

b. Cesión tipo II. Corresponde a las áreas de carácter público destinadas a vías perimetrales externas o parques o zonas verdes, equipamiento comunitario, áreas de protección ambiental producto de las necesidades del proyecto y de las normas exigidas en el presente Acuerdo. Esta Cesión será de uso público cedida al Distrito mediante escritura pública otorgada a favor del mismo. Si el predio no tiene ninguna afectación, la mínima total para cualquier desarrollo será del 25% área bruta del predio. Estas cesiones deben cumplir las siguientes normas:

- El 60% del área verde de recreación que se vaya a deberá entregarse empradizada y arborizada en un u globo de terreno; el 40% restante debe entres empradizada, y según el tamaño del área podrá destinada para servicios a la comunidad. esta área entregará al Distrito de Cartagena para que éste comunidad, construyan las obras requeridas. No se aceptarán áreas de cesión en zonas cuya utilización pueda ser inmediata por lo cual deberán entregarse acondicionadas al uso señalado.

- La Secretaría de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial podrá exigir al urbanizador la localización específica de las áreas que trata el Inciso anterior, con el fin de equilibrar su distribución en la zona, así mismo deberá exigir la continuidad de las vías principales del Plan Vial y de las vías locales que considere que son de acceso a las diferentes áreas de la zona.

- La prioridad para la localización de este tipo de cesión son los drenajes naturales del terreno que se deben tratar en forma coordinada con los vecinos en cuanto a continuidad, tipo de tratamiento de bordes, arborización y, demás requerimientos técnicos establecidos por el programa para el manejo de las cuencas.

c. Cesión tipo III. Corresponde a las áreas comunes de las agrupaciones de lotes, vivienda o de los conjuntos residencias o turísticos cuyas características de tamaño, equipamiento y localización, permiten su usufructo por parte de los residentes del conjunto. En ningún caso esta cesión podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) del área bruta del predio. Son áreas de propiedad privada comunal y deben tener un reglamento de copropiedad para su mantenimiento, pudiendo Incluir en ellas los estacionamientos exigidos para visitantes y un área cubierta comunal no superior a cinco (5) metros cuadrados por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos. Estas cesiones deberán además cumplir con las siguientes normas:

En caso de desarrollar agrupaciones de lotes, vivienda unifamiliar. bifamiliares, multifamiliares o conjuntos cerrados, el área comunal, deberá diseñarse de tal manera que por lo menos el 50% del área sea un sólo globo de terreno.

Dentro del área señalada en el Inciso anterior podrá diseñarse áreas libres de recreación activa o pasiva, senderos y accesos viales o garajes comunes o individuales. El diseño de esta Area de Cesión debe considerar y mantener los drenajes naturales del sector.

Parágrafo: El área mínima por Cesiones 1 y II será del veinticinco por ciento (25%) del área bruta del predio, que será entregada al Distrito en forma gratuita y por pública. En caso de que las afectaciones causadas por Cesiones 1 superiores al cincuenta y cinco por ciento (55%) del área bruta del predio, el Distrito o la entidad responsable entrará a negociar con el propietario el excedente, o procederá ~n lo define la Ley 9a. de 1989 para estos casos.

ARTICULO 19º. Conjuntos cerrados. El tamaño máximo de lote para el desarrollo de proyectos con acceso restringido al público (agrupaciones y/o conjuntos cerrados) será de cincuenta (50) hectáreas; si se proyecta y construye cancha de golf o un área verde de carácter recreativo que ocupe por lo menos el 30% del área bruta del predio en un sólo globo de terreno, el tamaño máximo de terreno que se podrá cerrar al público será de cien (100) hectáreas. En el Interior de este tipo de conjunto sólo se aceptaran Cesiones tipo III. y deberán estar rodeados por vías públicas vehiculares en por lo menos el 60% de perímetro.

ARTICULO 20º. Proyectos Especiales Suburbanos. Son aquellos que están ubicados en predios mayores cien (100) hectáreas; que están afectados por más de una Área de Manejo y están destinados exclusivamente a usos Turísticos e incluyen dentro de su programa por menos un 25% del área construida destinada a hotel con sus servicios complementarios. En estos casos tomará como base para el cálculo de densidad la suma de la densidad que le corresponde a cada Área de Manejo el total del volumen de construcción permitido se podrá localizar en concentraciones o conjuntos dentro del predio de acuerdo con un plan de preservación de las características ambientales. El hecho de ser "especiales" solamente les permite ubicar las construcciones en Área de Manejo más conveniente desde el punto de vista ambiental y paisajístico, y cerrar al 1 acceso público en un globo de terreno con área máxima de doscientos (200) hectáreas, pero no podrán aumentar la densidad por encima de lo permitido.

Parágrafo: Los Proyectos Especiales Suburbanos deberán construir vías perimetrales públicas por lo menos en una longitud equivalente al 60% de su perímetro. Dentro de esta medida se pueden incluir paseos peatonales hasta un máximo del 50% del total de vías públicas requeridas.

ARTICULO 21º. Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Distrito con áreas verdes y comunal amojonadas y empedradas, las redes de servicios (acueducto, alcantarillado, gas y energía) y la Infraestructura vial terminadas según las especificaciones y etapas indicadas por el Distrito. Se debe verificar con la entidad que atienda el servicio de teléfonos para coordinar la construcción de la red si el servicio es factible a corto plazo.

ARTICULO 22º. Áreas de Riesgo. Las áreas afectadas por algún tipo de riesgo natural, así como los Playones delimitados en los planos que hacen parte Integral del presente Acuerdo sólo podrán ser desarrolladas después de que estudios especializados y detallados realizados por el Distrito o por los propietarios bajo la supervisión del Distrito, demuestran que el riesgo es eliminable con obras aprobadas por DIMAR, INGEOMINAS, INDERENA o la entidad que lo reemplace, la Comisión del Plan del Concejo y la Secretaría de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial o la entidad que el Distrito designe para aprobarlas. De todas maneras, si los estudios que se realicen demuestran que estas zonas se pueden desarrollar, la densidad base máxima permitida será designada a las áreas de Manejo de Incorporación Prioritaria para Desarrollo Suburbano Bajo (Densidad Base = Una (1) Vivienda por hectárea = Doscientos cincuenta (250) metros Cuadrados construidos Por hectárea).

Parágrafo: En procesos de delimitación y manejo de áreas de riesgo se tendrá en cuenta lo establecido por la Ley 99 de 1993.

ARTICULO 23º. Predios con Áreas Menores a las permitidas. Los predios que a la fecha de expedición del presente Acuerdo tengan un área menor a la mínima resultante de la aplicación de las densidades fijada para cada Área de Manejo, deberán como paso previo a la solicitud de cualquier licencia registrarse en la Secretaría de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, anexando como prueba la escritura pública en la que constan las medidas del predio y la fecha de adquisición del predio que debe ser anterior a la de expedición del presente Acuerdo. Estos predios podrán desarrollarse con una vivienda como único uso cediendo al Distrito el veinticinco por ciento (25%) de su área bruta para vías y áreas verdes, ocupando un máximo del 25% del predio con un volumen de construcción que no puede ser superior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos, dos (2) pisos de altura, y aislándose de todos sus linderos y predios vecinos un mínimo de diez (10) metros.

Parágrafo 1. Si por su localización estos predios están por vías del Plan Vial, el Plan Verde o el Plan de servicios Públicos, deberán ceder como uso público hasta del cincuenta y cinco por ciento (55%) de su área bruta.

Parágrafo 2. Si un predio, debido a su área no puede cumplir con las normas establecidas en el presente Acuerdo, deberá englobarse y presentar un desarrollo de conjunto con los predios vecinos.

ARTICULO 24º. Vías y avisos publicitarios con información general que se ubiquen sobre vías, sólo se podrán ubicar sobre las vías que conformen el "Anillo Vial", a una distancia de cincuenta (50) metros del eje de las vías, no se permitirán distancias menores de ochocientos (800) metros entre este tipo de elementos, y su área no podrá exceder los veinte (20) metros cuadrados. En las demás vías se mantiene la misma normatividad pero el "área" del aviso no podrá exceder los cinco (5) metros cuadrados de superficie.

ARTICULO 25º. El plazo y las condiciones de entrega de cesiones para uso público al Distrito se realizarán de acuerdo a la normatividad existente en el Distrito sobre la materia.

SUBCAPITULO 2. NORMAS ARQUITECTONICAS GENERALES

ARTICULO 26°. Aplicación. Las normas arquitectónicas generales para las Áreas de Manejo son:

- a. Índice de Ocupación: El área ocupada por construcciones y zonas duras (vías, canchas de suelo duro, estacionamientos similares) no podrá ser nunca superior al veinticinco por ciento (25%) del área bruta del lote; el resto deben ser áreas libres, verdes, permeables. De esta medición se excluyen las áreas destinadas a Cesiones Públicas Tipo I y Tipo II.
- b. Índice de Construcción: El área total construida para todos los usos no podrá ser superior a la que permite la densidad base más las bonificaciones a que tenga derecho el predio.
- c. Aislamientos: Todas las construcciones que se lleven cabo en lotes Individuales deberán aislarse un mínimo de diez (10) metros de todos los bordes del predio excepto en conjuntos o agrupaciones, en las cuales el aislamiento entre las unidades podrá eliminarse, pero el aislamiento contra predios vecinos será en todos sus costados de mínimo diez (10) metros.
- d. Antejardines: El ancho de los antejardines varía según el tipo de vía que le sirve de acceso al predio. El aislamiento para cada tipo de vía se especifica en las normas y las secciones que constituyen el Plan Vial que reglamenta en el presente Acuerdo.

Parágrafo: Para locales comerciales el antejardin deberá tratar como espacio público, permitiendo la continuidad con el andén y el predio vecino en caso de que su uso sea de comercio, y diseñarse con arborización y zonas duras, manteniendo un ancho de cinco (5) metros para circulación peatonal.
- e. Voladizos y aleros: Cuando se planteen, se de conservar el concepto de protección de fachada y su ancho máximo será de un (1) metro.
- f. Patios: Cuando se prevean serán de veinticinco metros cuadrados del área con lado menor de cinco metros. Los patios y aislamientos posteriores en el caso de multifamiliares deben asegurar acceso de copropietarios.
- g. La Altura máxima permitida en todas las Areas Manejo de incorporación Prioritaria y para todos los usos es de cinco (5) pisos más altillo, con una altura máxima de diez y nueve (19) metros contados desde el piso primer nivel de construcción sobre superficie hasta el punto más alto de la construcción. El altillo debe formar parte y estar integrado al piso Inmediatamente inferior y no debe ocupar un área superior al cincuenta (50%), por ciento de este piso, contabilizando las terrazas.
- h. Tamaño de lotes para viviendas o construcciones individuales: Corresponde al requerido según la densidad autorizada para cada Area de Manejo; el frente mínimo en ningún caso podrá ser inferior a veinte (20) metros y su desarrollo estará supeditado a las demás normas del presente Acuerdo
- i. Los tanques de agua, de gas y los elementos de remate que requiera una edificación deberán cumplir con las normas técnicas y de prevención que las entidades pertinentes (empresa de acueducto, energía, bomberos, etc.) fijen en cada caso, y no podrán sobrepasar la altura máxima para construcciones establecidas en el presente acuerdo.
- j. Los estacionamientos vehiculares deberán cumplir con las siguientes normas:
 - Para residentes: mínimo un sitio por cada vivienda
 - Para comercio y oficinas: mínimo un sitio por cada 80 metros cuadrados de área comercial.
 - Para hoteles y similares mínimo un sitio de estacionamiento por cada dos habitaciones o ciento cincuenta metros cuadrados de construcción.
 - Para instituciones: mínimo un puesto de estacionamiento por cada 200 metros cuadrados de área construida o por cada cinco (5) trabajadores permanentes.

Parágrafo: Todas los estacionamientos a que se refiere este artículo deberán ubicarse en el Interior del lote.

ARTICULO 27°. Las normas que no estén especificadas en el acuerdo era lo referente a construcciones, serán complementadas por lo establecido en los Acuerdos No. 44 y 45 de 1989.

SUBCAPITULO 3. BONIFICACIONES.

ARTICULO 28°. **BONIFICACIONES.** Las bonificaciones son beneficios en el aumento de la densidad base permitida que otorga la reglamentación a los propietarios y/o urbanizadores que cumplen con una o varias de las siguientes condiciones:

- a. Si se presentan proyectos de conjunto en lotes con áreas superiores a 1 hectárea aunque no exista englobe legalizado. En estos casos, en la solicitud de la licencia de urbanismo se definirá la responsabilidad de cada uno de los propietarios y ésta se expedirá para los predios en su conjunto. El porcentaje de bonificación corresponde a una gradación de tamaños de lotes que varía según el área de manejo.
- b. Si el desarrollo propuesto inicia obras dentro de los 3 años inmediatamente posteriores a la sanción del presente Acuerdo. Si la licencia de urbanismo expira sin que se hayan iniciado obras no se podrá renovar con la bonificación obtenida inicialmente.
- c. Si se cede por escritura pública al Distrito, un porcentaje mayor al 25% mínimo exigido de cesiones I y II.
- d. Si el proyecto es declarado ZONA FRANCA TURISTICA POR LAS AUTORIDADES pertinentes acogiéndose al Decreto 2131 de 1991 expedido por la Presidencia de la República antes del 30 de Junio de 1994. tendrá bonificación del 50%; después de esta fecha la bonificación será sólo del 30%.

ARTICULO 29°. Bonificaciones por tamaño del predio. Para obtener esta bonificación se establecen las siguientes diferencias:

- a. Los predios con área bruta inferior a una (1) hectárea no están cobijados por ninguna bonificación.
- b. Los predios con área superior a (1) hectárea y menores de diez (10) hectáreas, reciben una bonificación del veinte (20%) por ciento adicional a la densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos.
- c. Los predios con área superior a diez (10) hectáreas y menores de cincuenta (50) hectáreas, reciben una bonificación del treinta (30%) por ciento adicional a la densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos.
- d. Los predios con área superior a cincuenta (50) hectáreas, reciben una bonificación del cuarenta (40%) por ciento adicional a la densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos.

Parágrafo 1: Para obtener esta bonificación es necesario que el proyecto sea de conjunto, ocupe todo el predio y se entregue al Distrito para espacio público (Cesiones Tipo I y/o II) como mínimo el veinticinco (25%) del área bruta del predio y se deje como cesión comunitaria tipo III, el treinta (30%) por ciento del área bruta del predio.

Parágrafo 2: En las Areas de incorporación Prioritaria para Desarrollo URBANO, que corresponde a los asentamientos existentes y sus áreas de expansión, las bonificaciones a que se refieren este artículo solo las pueden obtener los predios que entreguen al Distrito para espacio público (Cesiones tipo I y Tipo II) como mínimo el cuarenta (40%) por del área bruta del predio y se deje como cesión comunitaria tipo III, el quince (15%) por ciento del área bruta del predio.

ARTICULO 30°. Bonificaciones por Cesiones. Reciben bonificación del veinte (20%) por ciento adicional a la densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos, los proyectos que dentro de su diseño consideren simultáneamente la siguiente distribución de áreas de Cesión:

- a. El cuarenta (40%) por ciento como cesión para espacio público (Cesiones Tipo I y/o Tipo II).
- b. El quince (15%) por ciento como cesión para espacio comunitario de copropiedad (Cesión Tipo III).

ARTICULO 31°. Bonificación por cumplir con un plazo para iniciar el desarrollo. Los proyectos que inicien todas las obras de urbanismo dentro de los tres años Inmediatamente posteriores a la sanción del presente Acuerdo reciben como bonificación el diez (10%) ciento adicional a la densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos.

Parágrafo: Para obtener esta bonificación es necesaria la aprobación del proyecto, pagar todos los impuestos pertinentes e Iniciar obras en el plazo previsto. Si el proyecto no se inicia y la Licencia expedida por el Distrito expira, se pierde la bonificación y el proyecto debe reajustarse. Esta bonificación solamente cobija al área del proyecto sobre la cual se pagan los impuestos mencionados.

ARTICULO 32º. Bonificación por obtener la declaratoria de solamente con los usos y las normas que les Zona Franca Turística. Se aplica como bonificación el treinta (30%) por ciento adicional a la densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos. Cuando el proyecto es declarado Zona Franca Turística por el Ministerio de Comercio Exterior

ARTICULO 33º. Los porcentajes de bonificación son acumulables y según el caso y el área donde de manejo donde el predio se ubique pueden llegar a aumentar hasta un máximo del 100% sobre la densidad base. El mismo porcentaje se aplica sobre el volumen de construcción que le corresponde a la densidad base.

Parágrafo: Para obtener la bonificación se deben cumplir como mínimo los porcentajes de cesión estipulados, las áreas de los predios y demás disposiciones establecidas en los cuadros anexos al presente acuerdo. Las Fracciones adicionales a los mínimos establecidos no dan derecho a aumentos proporcionales en la bonificación.

ARTICULO 34º. Todo proyecto que solicite bonificaciones requerirá aprobación previa de la comisión del Plan del H. Concejo Distrital.

SUBCAPÍTULO 4. ÁREAS DE INCORPORACION PRIORITARIA DE DESARROLLO URBANO (ASENTAMIENTOS EXISTENTES)

ARTICULO 35º. Corresponden a las áreas que ocupan actualmente los asentamientos existentes en la zona Norte y a las áreas designadas para su posible expansión.

ARTICULO 36º. Áreas de consolidación. Corresponde al área ocupada actualmente por construcciones, servicios y actividades relacionadas directamente con el asentamiento existente. En estas áreas solo se permiten obras tendientes a la consolidación del asentamiento, la conformación del espacio público y la prestación de servicios a los residentes del sector al que pertenece el asentamiento.

ARTICULO 37º. Área de expansión. Corresponde a las áreas libres, contiguas al asentamiento que, previo estudio de sus condiciones ambientales, de riesgo, de acceso vial y de prestación inmediata de servicios públicos se podrán incorporar su desarrollo urbanístico.

ARTICULO 38º. Perímetro Urbano y de servicios. Se definirá con exactitud en los planes de desarrollo en inversiones de cada sector, sin que se pueda aumentar con respecto a las áreas definidas con bordes de arroyos y vías establecidos en el presente Acuerdo.

ARTICULO 39º. Los predios no incluidos dentro de las anteriores delimitaciones pero con frente sobre las vías límite de dichos perímetros podrán desarrollarse solamente con los usos y las normas que les correspondan por el área de manejo en la que estén ubicados.

ARTICULO 40º. Cuando la delimitación del perímetro obedece a elementos naturales como cursos de agua, accidentes topográficos, reservas ambientales, etc., se deben mantener las áreas de conservación y protección. Los predios afectados por estos elementos deben cumplir con las normas de cesiones y de preservación del ambiente previstas en el presente Acuerdo.

ARTICULO 41º. Usos del Suelo:

- a. Principal: Vivienda con densidad base de 15 viviendas por hectárea bruta.
- b. Complementarios: servicios de equipamiento comunitario a nivel de barrio y de vecindario.
- c. Compatibles: turísticos y servicios a escala de sector.
- d. Se permitirán establecimientos de talleres e industrias solamente en las áreas definidas para este fin por los Planes de Desarrollo e Inversiones de cada sector. En estos casos únicamente se podrán desarrollar actividades de bajo impacto ambiental, bajo consumo de servicios públicos y que no generen contaminación. En cuanto a las demás normas deberán cumplir con lo que establece el Distrito para este tipo de actividades.

ARTICULO 42º. Normas arquitectónicas.

- a. La altura máxima permitida será de 6 metros o el equivalente a 2 pisos en lotes individuales. En nuevos desarrollos de conjunto podrá ser hasta de 5 pisos siempre y cuando cumpla con los aislamientos laterales.
- b. Aislamientos: En lo posible las construcciones que se lleven cabo en el área de consolidación deberán empatar con los vecinos en altura y parámetro de fachada. El aislamiento posterior será de 10 metros mínimo, el lateral o contra predios será igual al que exista actualmente y entre edificaciones mayores de 2 pisos será de 7 metros.
- c. Antejardines: Para todos los casos deberán tener un mínimo de 5 metros a no ser que para empatar con los vecinos se requiera modificar esta medida, en cuyo caso se requiere aprobación previa de la Superintendencia de Control Urbano.
- d. Patios: Cuando se prevean serán de doce metros cuadrados de área con lado menor de tres metros. Para multifamiliares se regirán por las normas generales.
- e. Tamaño de lotes: Los lotes para desarrollos individuales serán de mínimo doscientos metros cuadrados de área y el frente mínimo de 10 metros. No se permiten subdivisiones de las cuales resulten lotes con área menor a la establecida en el presente Acuerdo. Los lotes inferiores a las medidas señaladas, existentes con anterioridad a la sanción del presente acuerdo, serán aceptados para su desarrollo siempre y cuando se registren en la Superintendencia de Control Urbano con una escritura de fecha anterior a la sanción del presente Acuerdo. Las normas para lotes urbanos deben regirse por lo estipulado en el Acuerdo 44 de 1989.

ARTICULO 43°. Toda edificación multifamiliar y/o agrupación que tenga más de diez (10) unidades de vivienda deberá incluir portería, oficina de administración y sala comunal. Estas áreas en total deben ser de mínimo treinta (30) metros cuadrados y aumentar en un (1) metro cuadrado por unidad de vivienda adicional.

ARTICULO 44°. Toda demolición deberá ser aprobada por la Superintendencia de Control Urbano; sólo se permitirá un proyecto que reemplace el inmueble y cumpla con las normas establecidas para el predio.

ARTICULO 45°. Bonificaciones. Corresponden a lo establecido en el Cuadro No. 1 anexo al presente Acuerdo.

SUBCAPÍTULO 5. AREAS DE INCORPORACIÓN PRIORITARIA PARA DESARROLLO SUBURBANO DE INTENSIDAD ALTA

ARTICULO 46°. Corresponden a Areas cuya localización, vocación y características ambientales permiten incentivar actividades turísticas, recreativas y residenciales.

ARTICULO 47°. Delimitación.

1. En el Sector de Manzanillo del Mar es un triángulo no mayor de ciento cincuenta (150) hectáreas localizado al costado sur del asentamiento existente.
2. En los Sectores de Manzanillo del Mar y Punta Canoas es la franja de (1.000) metros de ancho contados a partir del límite donde termina la jurisdicción de DIMAR en dirección hacia el oriente hasta el eje de la Vía de Distribución Local Principal que se trazará y diseñará previamente al desarrollo de cualquier predio en esta Ama En el costado norte termina en la Vía de Penetración Principal de Punta Canoas y en el costado sur limita con la Vía de Penetración Principal de Manzanillo del Mar.
3. En el Sector de Punta Canoas es la franja de ancho variable localizada en la Punta Canoas, al costado occidental del asentamiento existente. El ancho máximo de esta franja es de un mil ochocientos cincuenta (1.850) metros contados a partir del límite donde termina la jurisdicción de DIMAR hasta el eje de la vía de Distribución que debe ser trazada previamente al desarrollo de cualquier predio.

ARTICULO 48°. La densidad base máxima permitida es de cinco (5) unidades de vivienda por hectárea bruta, o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.

ARTICULO 49°. Los usos del Suelo son:

- a. Principales: turístico- hotelero.
- c. Complementarlos: vivienda, comercio, recreacional y servicios de equipamiento comunitario a nivel de barrio.
- d. Compatibles: oficinas e institucionales especializados.

ARTICULO 50°. Bonificaciones . Corresponden a lo establecido en el Cuadro No. 2 Anexo al presente Acuerdo.

SUBCAPÍTULO 6. AREAS DE INCORPORACIÓN PRIORITARIA PARA DESARROLLO SUBURBANO DE INTENSIDAD MEDIA

ARTICULO 51º. Corresponden a Areas cuyas características ambientales presentan alguna restricción, pero que por su localización tienen una clara vocación para el desarrollo de actividades turísticas, recreativas y residenciales.

ARTICULO 52º. Delimitación. Las áreas clasificadas dentro de esta categoría se delimitan así:

- a. Es la franja de quinientos (500) metros contados desde el eje de la Vía Regional Troncal del Caribe en su costado oriental, desde el asentamiento de Puerto Tierra Baja hasta el encontrar la Vía Regional Pontezuela - Bayunca (VRPB).
- b. Es la franja de mil (1.000) metros de ancho contados desde el eje de la Vía Troncal del Caribe en su costado oriental, desde la Vía Pontezuela - Bayunca (VRPB), hasta la Vía Rural (VR) que conduce a Arroyo de Piedra, localizada entre el Arroyo Carvajal, y Arroyo Manzanillo Grande.
- c. Es el globo de terreno localizado en el costado occidental de la Vía Regional Troncal del Caribe comprendido por la Ciénaga de Juan Polo, la Vía de Distribución Local Principal que comunica a Manzanillo del Mar y Punta Canoas; y la Vía de Penetración Principal de Punta Canoas. Se excluye el Area demarcada en el Plano como de Desarrollo Prioritario de Intensidad Baja en la Cuchilla de Capalote.
- d. Es la franja de ancho variable localizada al costado noroccidental de la Vía Regional Troncal del Caribe, limitada por la vía mencionada y las áreas de Playón definidas por DIMAR, INDERENA o la entidad que la reemplace e INGEOMINAS. En el costado sur limita con el límite del sector de Punta Canoas, y en el costado norte limita con el borde del Distrito de Cartagena.

ARTICULO 53º. La densidad base máxima permitida es de tres (3) unidades de vivienda por hectárea bruta, o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.

ARTICULO 54º. Los usos del suelo son:

- a. Principales: turístico - hotelero.
- c. Complementarios: vivienda, comercio, recreacional y servicios de equipamiento comunitario a nivel de barrio.
- d. Compatibles: oficinas e Institucionales especializados

ARTICULO 55º. Bonificaciones. Corresponden a lo establecido en el Cuadro No. 3 Anexo al presente Acuerdo.

SUBCAPITULO 7. ÁREAS DE INCORPORACION PRIORITARIA PARA DESARROLLO SUBURBANO DE INTENSIDAD BAJA

ARTICULO 56º. Corresponden a Areas con características ambientales especiales en cuanto a calidad o degradación del medio, por lo cual requieren de un manejo cuidadoso del desarrollo.

ARTICULO 57º. Delimitación. Corresponde a la Cuchilla de Capalote en el Sector de Manzanillo del Mar; y las Lomas de Guayacán incluidos Morro Grande, Morro Gordo y la Loma de la Virgen en el Sector de Punta Canoas.

ARTICULO 58º. La densidad base máxima permitida es de una (1) unidad de vivienda por hectárea bruta, o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.

ARTICULO 59º. Los usos del suelo son:

- a. Principales vivienda, recreacionales e institucionales.
- b. Complementarios: turísticos y hoteles.
- c. Compatibles: comercio, oficinas e institucionales especializados.

ARTICULO 60º. Bonificaciones. Corresponden a lo establecido en el Cuadro No. 4 Anexo al presente Acuerdo.

SUBCAPITULO 8. ÁREAS DE INCORPORACION PRIORITARIA PARA DESARROLLO SUBURBANO DE CORREDOR VIAL

ARTICULO 61º. Corresponden a franjas de terreno cuya localización paralela a las vías regionales generan condiciones especiales de accesibilidad y visibilidad por lo cual podrán ser desarrolladas con servicio de carretera de baja intensidad en construcción.

ARTICULO 62º. Delimitación. Son las franjas de terreno con un ancho de quinientos (500) metros contados a partir del eje de la vía existente distribuidas así:

- a. Sobre el tramo existente de la Vía de Penetración principal desde la Vía regional de la Cordialidad en el f~ en dirección a Tierra Baja en una longitud de tres mil quinientos (3.500) metros, hasta el Caño Tabla.
- b. Sobre la Vía Regional de la Cordialidad desde el Pozón en dirección norte en una longitud aproximada de nueve mil quinientos metros (9.5 kms), hasta las carreteras que entran a Puerto Rey.
- c. Sobre las dos carreteras demarcadas en el Plano que forman parte integral del presente Acuerdo, que entran a Puerto Rey desde la Vía Regional de la Cordialidad, incluyendo a cada lado de estas carreteras la franja de doscientos cincuenta (250) metros contados a partir de su eje y en el área comprendida entre las mismas vías.
- d. Sobre la Vía Regional de la Cordialidad desde Bayunca en dirección sur hasta encontrar el límite del sector de Bayunca, a una distancia aproximada de trescientos (3.300) metros.
- e. Sobre la Vía Regional Bayunca Pontezuela en el costado norte en una franja continua de quinientos (500) metros. En su costado sur en una franja variable que se delimita por el arroyo Guayepo, y en donde no existe por la franja continua de quinientos (500) metros desde el eje de la vía actual.
- f. Sobre la Vía Regional Carretera Troncal del caribe en su costado oriental desde el asentamiento de Arroyo de Piedra hasta el límite norte del Distrito, limitando algunos casos con arroyos y en otros con vías existentes, pero en ningún caso ampliando la franja en una medida superior a quinientos (500) metros contados a partir del eje de la vía actual.

ARTICULO 63°. la densidad base máxima permitida es de dos (2) unidades de vivienda por hectárea bruta o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.

ARTICULO 64°. Los usos del suelo son:

- a. Principales: servicios de carretera (restaurantes, cafeterías, estaciones de gasolina, paradores y descanso ocasional).
- b. Complementarios: vivienda, turísticos y recreativos
- c. Compatibles: oficinas, comercio. institucionales y servicios de equipamiento comunitario.

ARTICULO 65°. Antejardines. Para todos los casos deberá ajustarse a los aislamientos establecidos en las secciones viales. Para servicios de carretera y locales comerciales, el antejardin deberá tratarse como espacio público empatando con el andén y el predio vecino en caso de que su uso sea similar. se diseñarán con arborización y zonas duras manteniendo un ancho de cinco (5) metros para circulación pública peatonal.

ARTICULO 66°. Tamaño de lotes. No se podrán lotes con área inferior a dos (2) hectáreas; el frente sobre la vía de acceso debe tener cincuenta (50) metros. Cuando exista un lote con área menor, este deberá englobar con lotes vecinos para adelantar cualquiera de los usos permitidos.

ARTICULO 67°. Bonificaciones. Corresponden a lo establecido en el Cuadro No. 5 Anexo al presente Acuerdo.

SUBCAPITULO 9. ÁREAS DE INCORPORACION PRIORITARIA PARA DESARROLLO SUBURBANO ESPECIAL INDUSTRIAL

ARTICULO 68°. Corresponde al Area localizada en el sector de Bayunca, delimitada por el Acuerdo 52 de 1993; su reglamentación general será la definida por los acuerdos 44 y 45 de 1989 en lo que no se contradiga con las normas fijadas en este Acuerdo.

ARTICULO 69°. Los usos industriales adicionales a los permitidos en el Sector de Bayunca sólo podrán ubicarse donde los Planes de Desarrollo e Inversiones de cada sector así lo determinen. ajustándose a las normas nacionales relevantes y con las condiciones que estos definan en cuanto a densidades, índices, aislamientos y demás obligaciones.

SUBCAPITULO 10. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

ARTICULO 70°. Corresponde a las Areas que por sus condiciones críticas con respecto al medio ambiente, deben tener un tratamiento especial en cuanto a delimitación, protección y uso, y en algunos casos requieren de estudios técnicos adicionales para definir sus posibilidades de desarrollo.

ARTICULO 71º. Franja costera de jurisdicción de DIMAR. Corresponde a la franja definida en el Decreto Ley No. 2324 de 1984. Su delimitación precisa estará sujeta a lo definido por DIMAR y los límites señalados en los Planos que hacen parte Integral del presente Acuerdo se deben tener en cuenta solamente como referencia complementaria.

ARTICULO 72º. Rondas de Arroyos y cuerpos de agua. Son las franjas de treinta (30) metros adyacentes al cauce permanente de los arroyos y cuerpos de agua existentes en la Zona Norte y definidas como de carácter público según lo establecido por el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente, decreto 2811 de 1974. Estas rondas deben ser tratadas como zonas verdes de carácter recreativo, Incorporadas funcional y visualmente a los desarrollos urbanísticos aledaños.

ARTICULO 73º. Tipos de Arroyo. En el presente Acuerdo se han delimitado dos tipos de arroyo:

- a. Los que por su tamaño e Importancia deben incorporarse a la estructura pública urbanística de los sectores por los cuales pasan. En estos casos la ronda es de acceso libre al público y además tendrá una franja aledaña de protección ambiental en la cual se construirá una vía del Plan Vial. Estos arroyos se consideran como equipamiento recreativo a nivel de sector.
- b. Los que aparecen como parte del sistema de drenaje natural del terreno en cuyo caso la ronda debe preservarse e incorporarse como elemento paisajístico al diseño de los proyectos aledaños.

Parágrafo: En los planos que hacen parte Integral del presente Acuerdo se han identificado y delimitado las rondas de los arroyos que figuran en la cartografía base del IGAC. sin embargo, como resultado de los Planes de desarrollo e Inversiones de cada sector se pueden identificar nuevos cuerpos de agua e incluirlos en alguna de las dos categorías anteriores.

ARTICULO 74º. Franja de Protección Ambiental de Arroyos. Corresponde a una afectación de veinte metros de ancho obligatorio para todos los predios con frente sobre los arroyos y cuerpos de agua que conforman el equipamiento recreativo a nivel de sector. En el caso de playas esta franja debe ser medida a partir del límite establecido en la franja de Jurisdicción de DIMAR, y en los arroyos a partir del límite de la ronda de treinta metros que definirá INDERENA o la entidad que cumpla sus funciones. Esta franja se contabilizará como Cesión Tipo I y se destinará a paseos peatonales o la construcción de las Vías Paisajísticas de Arroyo.

ARTICULO 75º. Manglares y Areas Inundables. Son áreas de carácter público, delimitadas por DIMAR e INDERENA o la entidad que cumpla sus funciones, consideradas como cuerpos de agua, en las cuales solamente se permitirán construcciones temporales, que incentiven el turismo ecológico; pero que no constituyen residencia permanente.

ARTICULO 76º. Playones y Zonas con alto riesgo de erosión y/o inundación. Corresponde a las zonas que muestran una situación crítica ambiental y cuyo desarrollo debe ser totalmente prohibido hasta tanto no se elaboren los estudios detallados por parte del Distrito, DIMAR, INDERENA o la entidad que lo reemplace o de INGEOMINAS en los cuales se determinen con precisión las restricciones existentes, las obras de protección requeridas si son factibles, o los programas de desalojo, si son necesarios.

Parágrafo 1. Estos estudios pueden ser elaborados por el sector privado, pero solamente dentro del marco del Plan de Desarrollo e Inversiones del sector, y bajo la supervisión del Distrito, DIMAR, INDERENA o la entidad que lo reemplace e INGEOMINAS, acogiéndose a lo dispuesto sobre la materia en la Ley 99 de 1993.

Parágrafo 2. Densidades. El desarrollo de estas áreas en cuanto a densidades debe acogerse a lo estipulado en el Subcapítulo 1 del Título II del presente Acuerdo.

ARTICULO 77º. Areas con afectación por riesgo de inundación y/o erosión que requieren acondicionamiento previo a su desarrollo. Aunque estén ubicadas en Areas de Manejo a las cuales se les ha asignado uso y densidad. Estas sólo podrán desarrollarse una vez se elaboren los estudios que precisen el riesgo y se realicen las obras de protección a nivel colectivo, bajo la aprobación de INDERENA o la entidad que lo reemplace, INGEOMINAS y DIMAR.

SUBCAPITULO 11. ÁREAS DE RESERVA AGRICOLA

ARTICULO 78º. Corresponde a las áreas que deben conservar su carácter agrológico, con cultivos y pastoreo controlando que preserven los recursos naturales existentes.

ARTICULO 79°. Usos:

- a. Principales y complementarios: actividad agropecuaria extensiva, agroindustria, explotaciones forestales y afines. vivienda del propietario y/o celadores e instalaciones afines como silos, depósitos, establos y pesebreras.
- b. Restringidos: parcelaciones agropecuarias con una densidad base máxima de una (1) vivienda por cada tres (3) hectáreas. Recreativos e institucionales conservando la densidad base y su equivalencia en metros cuadrados construidos.
- c. Prohibidos: comercio, oficinas, servicios urbanos e industriales manufactureros.

ARTICULO 80°. Normas Arquitectónicas. Las normas de construcción para el Area de Reserva Agrícola en lo referente a volumetría, son:

- a. La altura máxima permitida será variable según el tipo de establecimiento sin sobrepasar los dos (2) pisos o seis metros.
- b. Aislamientos: posterior, anterior y laterales o contra predios vecinos serán siempre de mínimo veinte (20) metros.

ARTICULO 81°. . Bonificaciones . No son aplicables para esta Area de Manejo.

ARTICULO 82°. En el Area de Reserva Agrícolas se deberán preservar las rondas de los arroyos Y los drenajes naturales del terreno.

Subcapítulo 12. Áreas de Infraestructura y Servicios Públicos

ARTICULO 83°. Corresponde a las áreas afectadas con instalaciones y redes matrices de servicios públicos que son de obligatoria cesión al Distrito y cuyos terrenos deben ser reservados para las obras futuras correspondientes.

ARTICULO 84°. Las áreas requeridas para el desarrollo y dotación de servicios públicos cuya localización aproximada se ha incluido en los planos que forman parte integral del presente Acuerdo, en la Zona Norte se destinarán a:

- a. Lagunas de Oxidación.
- b. Relleno Sanitario
- c. Plantas de Tratamiento
- d. Estaciones de Bombeo y/ o tanques
- e. Subestación Eléctrica
- f. Planta de Teléfonos.

Parágrafo. En los Planes de Desarrollo e Inversión se detallarán las especificaciones técnicas de estas instalaciones y se podrán adicionar afectaciones, pero no se podrán eliminar las definidas por el presente Acuerdo.

CAPITULO III. PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS

ARTICULO 85°. Etapas Generales. Se definen tres para el desarrollo de los servicios públicos:

- a. La primera etapa, que se debe considerar como provisional. se denomina como de autosuficiencia porque los predios resuelven sus necesidades de servicios públicos Individualmente de acuerdo con las normas técnicas ambientales sobre la materia, definidas por las entidades encargadas de prestar los diferentes servicios en la ciudad.
- b. La segunda etapa prevé que se desarrollan Integradas a las necesidades de servicios públicos para cada uno de los sectores. Esta etapa se desarrollará como parte del Plan de Desarrollo e Inversiones de cada sector y las obras se podrán ejecutar por el mecanismo de valorización.
- c. La tercera etapa corresponde a la integración de los sectores a la malla de servicios públicos general de la ciudad, cuando las condiciones así lo permitan.

ARTICULO 86°. La prestación de servicios públicos en la zona Norte es competencia y responsabilidad exclusiva del Distrito de Cartagena a través de la Empresa creada para tal fin. Sin embargo, en los Planes de Desarrollo e Inversiones de cada sector se pueden plantear modalidades de manejo comunitario o privado de uno o varios servicios y en forma independiente o compartida por varios sectores

ARTICULO 87°. En las obras de infraestructura para servicios públicos que vaya a ejecutar el Distrito, siempre le dará prioridad a las necesidades de los asentamientos nativos existentes.

ARTICULO 88°. A ningún predio se le expedirá licencia de urbanización sino demuestra mediante estudios técnicos aprobados por la respectiva empresas distritales que puede prestar todos los servicios públicos estipulados en este capítulo, de forma permanente y eficiente, hasta que se construyan redes a las cuales se pueda conectar el desarrollo a nivel sectorial o a nivel de toda la ciudad.

Parágrafo. Todos los desarrollos que existan en la zona Norte en el momento de la expedición del presente Acuerdo deben acogerse a la normatividad establecida en este Plan de Servicios Públicos, en todos sus componentes.

Subcapítulo 1. Servicio de Acueducto

ARTICULO 89°. Todo desarrollo que se adelante en la zona Norte solo podrá abastecerse de agua, previos estudios de la capacidad de la fuente, flujos máximos y mínimos, impacto ambiental, condición de calidad para humano, forma de captación, etc., aprobados por el Distrito y por INDERENA o quien ejerza su función de conformidad con las normas vigentes relevantes.

ARTICULO 90°. Son fuentes de abastecimiento de agua para consumo humano, las subterráneas, los embalses o represas superficiales procedentes del Canal del Dique y/o de arroyos, plantas desalinizadoras y el Acueducto de Cartagena. El diseño y manejo de cualquiera de estas fuentes deberá ser autorizado por el Distrito y por el INDERENA o quien ejerza su función.

ARTICULO 91°. El Distrito autorizará la utilización de fuentes agua, tratamientos, diseños de conducción y empalme con la red matriz y determinará las etapas de construcción de las redes e Instalaciones requeridas para un desarrollo dentro de un proceso de autosuficiencia Inicial, hasta la conexión final con la red maestra del sistema de acueducto de Cartagena.

Parágrafo. Las obras definitivas de construcción de redes estarán a cargo del urbanizador quien las entregará al Distrito para su administración y mantenimiento cuando este así lo requiera.

Subcapítulo 2. Alcantarillado Sanitario

ARTICULO 92°. El sistema de desagüe conducción, tratamiento y disposición final de aguas negras y de aguas lluvias será separado y de competencia de la empresa creada para tal fin en el Distrito.

ARTICULO 93°. El alcantarillado sanitario podrá adelantarse por etapas según el grado de desarrollo de la Zona Norte, previo los estudios para la definición del Plan Maestro y disposición final de aguas servidas.

ARTICULO 94°. La Empresa Distrital encargada de prestar el servicio fijará los corredores y anchos requeridos por las redes maestras y las Instalaciones de estos servicios, con el fin de poder definir las afectaciones por estos conceptos.

ARTICULO 95°. El Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado deberá considerar las prioridades de prestación de servicios según la estrategia de desarrollo planteada en este Acuerdo, definiendo etapas para su desarrollo que coincidan con las necesidades de la comunidad, la factibilidad técnica y económica, y a las opciones de Incorporación futura al desarrollo urbano de las áreas previstas en la presente reglamentación.

ARTICULO 96°. Serán objeto de la prestación de servicios públicos sólo aquellos predios que se desarrollen según las normas establecidas por el presente Acuerdo.

ARTICULO 97°. Todos los diseños de Alcantarillado sanitario en las tres etapas de desarrollo deberán incluir soluciones para el tratamiento de vertimientos y evitar procesos de contaminación de arroyos, acuíferos y costas. La aprobación de estos diseños estará a cargo de la entidad que la Alcaldía Mayor delegue para este fin.

Subcapítulo 3. Alcantarillado Pluvial

ARTICULO 98°. Se basará en el sistema de drenajes naturales del terreno, para lo cual utilizará los arroyos existentes determinando los canales principales, según se muestra en los planos y anexos técnicos que forman parte presente Acuerdo.

ARTICULO 99°. El diseño de los drenajes naturales tendrá carácter paisajístico, con bordes arborizado y manejo de rondas a la manera de parques lineales.

Subcapítulo 4. Manejo de Basuras

ARTICULO 100°. Se autoriza al Distrito para adquirir terrenos adecuados para construir un relleno sanitario en la Zona Norte. Esta obra se deberá realizar por valorización y se le dará prioridad para su localización en los terrenos demarcados en los planos y anexos técnicos que forma parte Integral del presente Acuerdo.

ARTICULO 101°. Todo proyecto que se presente para aprobación deberá incluir diseños específicos para el manejo de las basuras y residuos que genere, los recorridos para su recolección, el equipo que se utilizará, la clasificación, manejo y disposición final.

Subcapítulo 5. Energía Eléctrica

ARTICULO 102°. El trazado de las redes eléctricas, aún en la etapa de autosuficiencia Inicial del desarrollo no se deberá hacer por las vías del Plan Vial, de tal manera que se vayan consolidando los corredores viales y de servicios.

Subcapítulo 6. Otros Servicios

ARTICULO 103°. En los Planes de Desarrollo e inversión de los sectores que conforman la Zona Norte se precisarán los diseños adicionales de telefonía, redes de gas, así como las Instalaciones adicionales requeridas para un adecuado desarrollo de la Zona Norte.

ARTICULO 104°. Corresponde a la reglamentación del constituido por la integración de los arroyos desde la zona de su nacimiento hasta su desembocadura, las playas y Playones, los manglares, las zonas con vegetación especial, las áreas de recarga de acuíferos, los cerros y demás elementos del paisaje.

ARTICULO 105°. Es prioridad del presente Acuerdo establecer todas las normas y mecanismos necesarios para conservar, recuperar e Integrar este sistema a la estructura urbanística de la Zona Norte.

ARTICULO 106°. Las Areas de Protección Ambiental son

- a. La franja Costera de Jurisdicción de DIMAR
- b. Las rondas de arroyos y cuerpos de agua
- c. La franja de Protección Ambiental de Playas y Arroyos especiales
- d. Manglares y Zonas inundables.
- e. Playones y Zonas con alto riesgo de erosión y/ o inundación
- f. Zona de Recarga del Acuífero de Arroyo Grande.
- g. Zona de Protección Especial de Nacimiento de arroyos.

ARTICULO 107°. Para la elaboración de los Planes de Desarrollo e Inversiones de cada sector se deben tener en cuenta las prioridades y propuestas establecidas en los anexos técnicos que hacen parte Integral del presente Acuerdo, específicamente en cuanto a delimitación de áreas y su manejo..

Parágrafo. Las Lomas El Cope en la Zona Norte requieren de un estudio especial para definir a corto plazo los programas que permitan su recuperación y protección.

ARTICULO 108°. Canteras. Su ubicación y manejo debe estar sujeto a lo establecido en los anexos técnicos que hacen parte integral del presente Acuerdo, teniendo en cuenta que esta actividad queda totalmente prohibida en el Sector de Arroyo de Piedra.

ARTICULO 109°. Del Impacto Ambiental. Todos los desarrollos adelantados en estas Areas deberán presentar ante el Distrito, para su aprobación, un estudio de Impacto ambiental previamente aceptado por INDERENA o quien ejerza su función, en el cual se definan las obras de control y protección que se realizarán para minimizar el Impacto de las construcciones que se lleven a cabo allí.

ARTICULO 110°. La densidad base permitido en estas zonas, donde las condiciones lo permitan será el equivalente a una (1) vivienda o doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por cada dos hectáreas que se incluyan en el desarrollo.

CAPITULO V. PLAN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ARTICULO 111°. Los componentes reglamentados a este respecto son:

- a. Las Areas Prioritarias para la localización de equipamiento comunitario y servicios, que para los efectos del presente Acuerdo son los asentamiento existentes y sus respectivas áreas de expansión.
- b. Las Areas de reserva para equipamiento metropolitano a escala metropolitana y/o de sector, que son esencialmente de carácter recreativo como los arroyos principales, los cuerpos de agua y las zonas inundables de las ciénagas.
- c. Los servicios locales y/o de playa. Son las Áreas demarcadas en los planos que hacen parte integral del presente Acuerdo, en las cuales se puede desarrollar comercio y servicios, aplicando las normas generales de densidad y volumen de construcción establecidas en el Subcapítulo primero del Título I. Esta norma se aplica a lotes mayores de una (1) hectárea que simultáneamente tengan frente sobre la vía de acceso a la playa y el paseo peatonal.

CAPITULO VI. PLAN DE MEJORAMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS NATIVOS

ARTICULO 112°. Los asentamiento existentes deben convertirse en áreas Prioritarias para la ejecución de las obras públicas de servicios, vías y dotación de equipamiento social, tanto para los planes Distritales como en los Planes de Desarrollo e Inversiones de cada sector.

CAPITULO VII. PLAN VIAL

ARTICULO 113°. El Plan Vial de la Zona Norte está constituido por las siguientes vías y áreas de reserva:

- a. Anillo Vial, conformado por la Vía Regional Caribe (VRTC - Tramo 1 y Variantes), la Vía Pontezuela - Bayunca VRPB) y la vía Regional de la Cordialidad (VRCC).
- b. Vía Regional Troncal del Caribe - Tramo 2 (VRTC2)
- c. Vías de Penetración Principal (VPP)
- d. Vías Urbanas de Penetración (VUP)
- e. Vías de Distribución Local Principal (VDLP)
- f. Vías de Distribución Local Existentes (VDL)
- g. Vías de Distribución Local Propuestas (VDL)
- h. Vías Paisajísticas de arroyo (VPA)
- i. Vías Locales (VL)
- j. Vías Rurales (VR).
- k. Vías Peatonales (VP)
- l. Areas de Reserva para intersecciones Viales

Parágrafo 1. El orden en el que se han presentado las vías en este artículo indica su importancia jerárquica para los efectos de la aplicación de las normas de antejardines y retrocesos de los predios que se vayan a desarrollar.

Parágrafo 2. Las secciones de estas vías, las medidas y sus especificaciones urbanísticas paisajísticas corresponden a lo establecido en los Planos que hacen parte Integral del presente Acuerdo.

ARTICULO 114°. ANILLO VIAL. Es un circuito que cumple dos funciones. Primero, Integra el tráfico ve Cartagena con la Zona Norte, y segundo, a partir de el se establece la comunicación del Distrito con Barranquilla y el nororiente del país. Es un sistema con carácter de autopista para tráfico rápido, con vías paralelas de servicio que deben permitir circulación directa y conexión con las vías secundarias de acceso a los sectores aledaños. En una primera etapa se mantendrá la calzada existente, posteriormente se complementará con la doble calzada de tráfico rápido y a lo largo de todo el anillo vial se prevé un separador central que se constituirá en zona de reserva para que a largo plazo se pueda implementar un sistema de transporte masivo de carácter metropolitano. El Anillo Vial esta conformado por las siguientes vías:

a. Vía Regional Troncal del Caribe - Tramo 1 (VRTC I). Para su desarrollo se diferencian dos etapas:

Etapa 1. Se basa en el trazado y especificaciones actuales. Ancho Total de la Vía: setenta y cinco (75) metros mínimo.

Calzadas: Consta de tres calzadas, una calzada central existente de diez metros con noventa centímetros (10.90 mts), que incluye dos bermas de un metro con ochenta centímetros (1.80 mts.) cada una y un área de circulación de siete metros con treinta centímetros (7.30 mts.); y dos calzadas paralelas de servicio de nueve (9) metros cada una.

Andenes: Consta de dos separadores de diez y nueve metros con cincuenta y cinco centímetros (19.55 mts.) cada uno, localizados entre la calzada central y las vías laterales; y dos andenes de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 mts.) cada uno, localizados lateralmente a las vías de servicio.

Aislamientos: diez (10) metros a partir del borde, Interior del anden.

Afectaciones: los lotes con frente sobre esta vía están afectados con una franja de doce metros con cincuenta centímetros (12.50 mts.) de ancho contados a partir de los veinticinco (25) metros del derecho de vía existente determinado por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte; o sea que el área de propiedad privada comienza a los treinta y siete metros con cincuenta centímetros (37.50 mts.) del eje de la calzada existente.

Etapas 2. Se basa en el trazado y especificaciones futuras, cuando se construya en las áreas de reserva la doble calzada como autopista rápida y se mantengan las vías paralelas de servicio.

Ancho Total de la vía: setenta y cinco (75) metros mínimos.

Calzadas. Consta de cuatro calzadas distribuidas así: dos calzadas centrales de once (11) metros, con un área de circulación de siete (7) metros cada una, y bermas de dos (2) metros localizadas a los cuatro costados; y dos calzadas paralelas de servicio de nueve (9) metros cada una.

Andenes. Consta de un separador central de ocho (8) metros de ancho; dos separadores de diez (10) metros cada uno, localizados entre las calzadas para tráfico rápido. y las vías paralelas de servicio, y dos andenes de tres metros con cincuenta centímetros (3.50) cada uno.

Aislamientos: diez (10) metros a partir del borde Interior del anden.

Afectaciones. Los lotes con frente sobre esta vía están afectados con una franja de 12.50 mts. de ancho contados a partir de los 25 metros del derecho de vía existente determinado por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte; o sea que el área de propiedad privada comienza a 37.50 mts. del eje de la calzada existente.

b. .VARIANTE ASENTAMIENTO EXISTENTE (VR). Son las variantes que se proponen para evitar que el anillo vial pase por el centro de los asentamientos existentes de Pontezuela y Bayunca. Sus especificaciones son las mismas que se establecen en el Artículo anterior. El trazado de estas variantes, así como la adquisición de derechos de vía correspondientes se deben precisar en los Planes de Desarrollo e Inversiones para cada sector ajustándose a los diseños y demás disposiciones técnicas sobre la materia

c. VÍA REGIONAL PONTEZUELA - BAYUNCA (VRPB) Corresponde a la vía existente que comunica la carretera de la Cordialidad con la Troncal del Caribe pasando por los asentamientos existentes de Pontezuela y Bayunca. Sus especificaciones son las mismas que se establecen el Artículo Anterior.

ARTICULO 115°. VIA REGIONAL TRONCAL DEL CARIBE - TRAMO 2 (VRTC2). Corresponde al tramo de la troncal del Caribe que se configura a partir de su intersección con la Vía Regional Pontezuela - Bayunca, en dirección nororiental, o sea hacia Barranquilla. Para su desarrollo se diferencian dos etapas:

Etapas 1. Se basa en el trazado y especificaciones actuales.

Ancho Total de la vía: setenta (70) metros mínimo.

Calzada: Consta de tres calzadas, una calzada central existente de diez metros con noventa centímetros (10.90 mts.), que incluye dos bermas de un metro ochenta centímetros (1.80 mts.) cada una y un área de circulación de siete metros con treinta centímetros (7.30 mts.); y dos calzadas paralelas de servicio de nueve metros cada una.

Andenes: Consta de dos separadores de diez y siete metros con cincuenta y cinco centímetros (17.55) cada uno, localizados entre la calzada central y las laterales; y dos andenes de tres (3) metros cada uno localizados lateralmente a las vías de servicio.

Aislamientos: diez (10) metros a partir del borde interior del anden.

Afectaciones: una franja de veinte (20) metros de ancho contados a partir de los quince (15) metros del derecho de vía existente determinado por el Ministerio de obras Públicas y Transporte; o sea, que el área de propiedad privada comienza a los treinta y cinco (35) metros del eje de la calzada existente.

Etapas 2. Se basa en el trazado y especificarlo futuras. cuando se construya en las áreas de reserva la doble calzada como autopista rápida y se mantengan vías paralelas de servicio.

Ancho Total de la Vía: setenta (70) metros mínimo.

Calzadas. Consta de cuatro calzadas distribuidas así: dos calzadas central de once (11) metros con un área circulación de siete (7) metros cada una, y bermas de (2) metros localizadas a los cuatro costados; y dos calzadas paralelas de servicio de nueve (9) metros cada una.

Andenes: consta de un separador central de cuatro metros de ancho: dos separadores de diez (10) metros cada uno, localizados entre las calzadas para tráfico rápido, y las vías paralelas de servicio, y dos andenes laterales de tres (3) metros cada uno.

Afectaciones: una franja de 12.50 mts. de ancho contados a partir de los 25 metros del derecho de vía existente desarrollado por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte o sea. que el área de propiedad privada comienza a 37.50 mts. del eje de la calzada existente.

Aislamiento: diez (10) metros a partir del borde interior del andén.

ARTICULO 116°. VIAS DE PENETRACIÓN PRINCIPAL (VPP). Son las vías que conectan a los asentamientos existentes de Manzanillo del Mar y Punta Canoas con la Carretera Troncal del Caribe Tramo 1, así como la vía que se propone para comunicar la carretera de la Cordialidad con la Troncal del Caribe entre el Pozón y Puerto Tierra Baja. Son vías que además del uso vehicular tienen un carácter peatonal dado por andenes anchos y arborizados, constituyéndose en el principal acceso a los asentamientos mencionados.

- a. Ancho total de vía: treinta y cinco (35) metros mínimo.
- b. Calzadas: una central de once (11) metros, Incluyendo dos bermas de dos (2) metros cada una y un carril de circulación de siete (7) metros.
- c. Andenes: dos laterales de doce (12) metros de ancho cada uno en los cuales se debe prever una zona dura de circulación de seis (6) metros de ancho y zonas laterales para la siembra de árboles de tres (3) metros cada una.
- d. Afectaciones. Una franja de diez y siete metros con cincuenta centímetros (17.50 mts.) contadas a partir del eje de la vía.
- e. Asentamientos: ocho (8) metros a partir del borde del andén..

ARTICULO 117°. VIA URBANA DE PENETRACIÓN (VUP). Son las vías que comunican el área central consolidada de cada asentamiento (Puerto Tierra Baja. Arroyo de Piedra, Arroyo Grande) con las. vías regionales. Tienen carácter urbano y en ellas se permite la localización de actividades comerciales, institucionales y de servicios.

- a. Ancho total de vía: veinticinco (25) metros mínimo.
- b. Calzadas: una central de doce (12) metros.
- c. Andenes: dos laterales de seis metros con cincuenta centímetros (6.5 mts.) en los cuales se debe prever una zona dura de circulación de tres metros con cincuenta centímetros (3.5 mts.) de ancho y una zona laterales para la siembra de árboles de tres (3) metros cada una
- d. Afectaciones: una franja de doce metros con cincuenta centímetros (12.50 mts.) contada a partir del eje de la vía.
- e. Aislamientos: ocho (8) metros contados a partir del borde del andén.

ARTICULO 118°. VIA DE DISTRIBUCIÓN LOCAL PRINCIPAL (VDLP). Son vías especiales con carácter de parque lineal con glorietas en sus extremos que actúan como articuladores con las vías en las cuales confluyen. Se proponen cuatro vías de este tipo: la primera que sirve como acceso a Manzanillo del Mar en el área conocida como Los Morros; la segunda en el Sector de Manzanillo del Mar en el área comprendida entre el caño Ballesteros y la Troncal del Caribe, la tercera localizada en la Punta de Canoas que debe servir como eje articulador que comunique el Asentamiento existente de Punta canoas con la playa en el extremo occidental; y la cuarta. la de mayor longitud, comunica la Vía de Penetración Principal de Punta Canoas con la Vía de Penetración Principal de Manzanillo del Mar. Además esta sirve como límite para diferenciar las Áreas de desarrollo Prioritario de Intensidad Alta y Desarrollo prioritario de Intensidad Media de los Sectores de Manzanillo del Mar y Punta Canoas.

- a. Ancho total de vía: cincuenta (50) metros
- b. Calzadas: dos de siete metros con cincuenta (7.50) cada una.
- c. Andenes: Consta de un separador central de (15) metros de ancho, dos andenes laterales de metros de ancho cada uno, en los cuales se debe una zona dura de circulación de cuatro (4) ancho y zonas laterales para la siembra de árboles de (3) metros cada una,
- d. Afectaciones: una franja de veinticinco (25) contados a partir del eje de la vía.
- e. Aislamientos: ocho (8) metros a partir del andén.

ARTICULO 119°. VIA DE DISTRIBUCIÓN LOCAL (VDL) Definen la red principal de distribución y acceso en los diferentes sectores. Se diferencian así:

- a. Vías de Distribución Local Existentes.
 - Ancho total de vía: treinta (30) metros mínimo.
 - Calzadas: una de diez (10) metros.
 - Andenes: dos andenes laterales de diez (10) metros de ancho cada uno, en los cuales se debe prever una zona dura de circulación de cuatro (4) metros de. ancho laterales para la siembra de árboles de tres (3) cada una.

- Afectaciones: una franja de quince (15) metros a partir del eje de la vía.
- Aislamientos: ocho (8) metros a partir del andén.

ARTICULO 120°. VIA PAISAJISTICA DE ARROYO (VPA). Son las vías laterales a los arroyos principales con un trazado que debe configurar un parque lineal conformado por la ronda más las áreas de cesión o de afectación adicionales necesarias para el trazado de la vía.

- a. Ancho total de vía: veinte (20) metros mínimo.
- b. Calzadas: una de diez (10) metros.
- c. Andenes:- dos andenes laterales de cinco (5) metros de ancho cada uno, en los cuales se debe prever una zona dura de circulación de dos (2) metros de ancho y una zona lateral de tres (3) metros para la siembra de árboles.
- d. Afectaciones: Los predios con frente sobre estas vías deben dejar una franja de mínimo veinte (20) metros contados a partir del borde exterior de la ronda.
- e. Aislamientos: Los lotes con frente sobre esta vía deben dejar un aislamiento de ocho (8) metros a partir del borde del andén.

ARTICULO 121°. VIAS LOCALES (VL). Son las vías de acceso a los predios diseñadas y construidas por cada urbanizador.

- a. Ancho total de vía: diez y siete metros con cincuenta centímetros (17.50) mts. Mínimo
- b. Calzadas: Una de siete metros con cincuenta centímetros (7.50) mts.
- c. Andenes: dos andenes laterales de cinco (5) metros de ancho cada uno, en los cuales se debe prever una zona dura de circulación de dos (2) metros de ancho y una zona lateral de tres (3) metros para la siembra de árboles.
- d. Afectaciones. Los predios con frente sobre estas vías deben dejar una franja de mínimo ocho metros con setenta y cinco centímetros (8.75 mts).
- e. Aislamientos: los lotes con frente sobre esta vía deben dejar un aislamiento mínimo de ocho (8) metros a partir del borde del andén.

ARTICULO 122°. VIAS RURALES (VR). Son las existentes de acceso y distribución a las áreas de Reserva agrícola. El ancho total de vía es de diez (10) metros mínimo.

ARTICULO 123°. PASEOS PEATONALES (VP). Son las vías de carácter paisajístico conformadas por hileras de árboles que se conectan con las vías de penetración o las vías de distribución, conformando circuitos que integran las playas y arroyos de cada sector. El ancho total de vía es de 10 metros mínimo.

ARTICULO 124°. AREAS DE RESERVA PARA INTERSECCIONES VIALES. Son las áreas determinadas en el Plano de Estructura que forma parte integral del presente Acuerdo que debe ser reservadas para el diseño de las Intersecciones con puentes o a nivel, que se requieren para el funcionamiento vial del sector. El diseño de estas intersecciones debe realizarse como parte del Plan de Desarrollo e Inversiones de cada sector acogiéndose a lo establecido por las autoridades nacionales competentes sobre el tema.

Parágrafo: Si los estudios viales que se ejecuten para sector determinan nuevas intersecciones éstas se deben proponer y diseñar como parte de los Planes de e Inversiones de cada Sector.

ARTICULO 125°. Normas Especiales para las vías Regionales. Las siguientes normas se refieren a las vías que constituyen el Anillo Vial y la Vía Regional Carretera Troncal del Caribe Tramo 2 (VRTC2).

- a. Las calzadas centrales para tráfico rápido así como los carriles de desaceleración para entrar y salir de las vías paralelas de servicio deberán diseñarse de acuerdo las especificaciones establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte.
- b. Los predios localizados sobre estas vías solo se desarrollan si solucionan su acceso a partir de aislamientos en los cuales se construirán las vías paralelas de servicio. No se permitirá acceso directo de ningún predio desde la calzada de tráfico rápido actual. Las obras provisionales como paraderos, carriles de desaceleración, empalmes con la vía paralela de servicio, etc., que se requieren deberán construirse cumpliendo con especificaciones que establezca el Ministerio de Obras Públicas y Transporte.

c. Solo se permitirán intersecciones en los puntos establecidos por el presente Acuerdo, los cuales podrán adicionarse cuando los estudios técnicos de cada Sectorial así lo determinen. Su diseño deberá ajustarse a lo que definan las entidades nacionales especializadas en la materia.

ARTICULO 126°. Puentes Peatonales. Como parte del Vial el Distrito definirá un programa de construcción de puentes peatonales en los sitios donde la circulación peatonal así la requiera. Esto será una de las prioridades para desarrollar en los Planes de desarrollo e inversiones de cada sector, adjudicándole prioridad a los puntos donde están localizados los asentamientos existentes.

ARTICULO 127°. Las vías perimetrales que deben construir los proyectos Especiales y los proyectos con áreas mayores de cincuenta (50) hectáreas serán del tipo Vía de Distribución Local (VDL), a no ser que en los planos que hacen parte integral del presente Acuerdo se especifique otra cosa.

ARTICULO 128°. El Plan Vial se puede construir por etapas. teniendo en cuenta las siguientes normas:

- a. Los accesos a los predios que se desarrollen deben diseñarse y construirse con el trazado y especificaciones urbanísticas establecidas en el presente Plan.
- b. Las vías periféricas cae los predios que se, desarrollen deben construirse cuando sirvan como acceso público a las playas, empaten con veo existentes, y sirvan de paso para los predios vecinos.
- c. Paisajísticas de Arroyo deben construirse en el tramo que le corresponda a cada predio que se vaya a desarrollar, cumpliendo con todos los aislamientos y especificaciones establecidas en el presente Acuerdo.

Parágrafo. El Distrito, a través de la entidad que le corresponda, definirá las especificaciones constructivas de cada vía del Plan Vial establecido en el presente Acuerdo.

ARTICULO 129°. Todas las franjas correspondientes a vías del Plan 'Vial establecido en el presente Acuerdo se le deberá entregar al Distrito por escritura pública como requisito previo para cualquier desarrollo.

ARTICULO 130°. La obtención de los terrenos necesarios para la construcción del. Plan Vial se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

- a. Por cesión obligatoria. dejada por el desarrollo de los predios aledaños.
- b. Por expropiación, según lo determinen las disposiciones distritales.
- c. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido paga la conformación de las vías.

ARTICULO 131°. En el Plan de Desarrollo e Inversiones de cada sector se establecerán las prioridades para la adquisición de terrenos y la construcción de las vías del presente Plan Vial en los tramos faltantes y su costo se podrá recuperar utilizando el Sistema de Valorización, de acuerdo al Estatuto de Valorización que esté vigente.

ARTICULO 132°. Si un predio esta afectado por vías del Plan vial que también afectan a predios vecinos y se va a desarrollar con anterioridad a la elaboración del Plan de desarrollo e inversiones del sector donde está ubicado, para su aprobación. deberá cumplir con las siguientes condiciones :

- a. Presentar un proyecto ante la Superintendencia de Control Urbano que contemple el diseño de ingeniería que se acoja en su totalidad al trazado, ubicación y especificaciones urbanísticas de secciones de vías, andenes y separadores establecidos en el presente Acuerdo.
- b. Si el diseño presentado por el propietario es a por la Junta de Planeación y cuenta con la aceptación los propietarios afectados en todo su recorrido se puede proceder a su construcción.
- c. Si el diseño presentado por el propietario es aprobado por la Junta de Planeación pero no cuenta con la aceptación de todos los propietarios afectados en su recorrido, solo podrá procederse a su construcción mediante de la Comisión del Plan del Concejo Distrital y se requiere mediante Acuerdo.
- d. La aceptación de los propietarios afectados por la vía presenta como un documento firmado por los propietarios en el cual consta la afectación que le corresponde a uno y el registro de propiedad. El área de afectación de cada predio será descontada de las áreas de cesión que corresponda cuando éste se vaya a desarrollar.

TITULO III. ISLA DE BARU

CAPITULO 1. SECTORIZACIÓN

ARTICULO 133º. Definición. Define la organización territorial propuesta para la Isla de Barú, sus límites y los asentamientos que se deben convertir en centros de servicios. Esta sectorización es la base para el manejo administrativo y el desarrollo futuro del Area Metropolitana de Cartagena.

Artículo 134. Para los efectos del presente Acuerdo la de Barú se integra por los siguientes sectores:

- a. Sector 1. Santa Ana
- b. Sector 2. Ararca
- c. Sector 3. Porto Nao
- d. Sector 4. Barú.

Parágrafo. Para los efectos de la organización administrativa que se le vaya a dar en el futuro a cada sector es necesario señalar que en algunos de estos existe más de un asentamiento (cabeza de Corregimiento y/o Caserío) y no siempre hay concordancia de los límites de estos sectores, por lo cual. como parte de los planes de Desarrollo e Inversiones de cada sector se deberán realizar los ajustes en, cuanto a límites, jurisdicciones y organización administrativa.

CAPITULO II. ÁREAS DE MANEJO

ARTICULO 134º. **No existe**

ARTICULO 135º. Definición. Son las áreas que por sus características de homogeneidad en cuanto a aspectos paisajísticos y ambientales, disponibilidad de Infraestructura vial, ubicación con respecto a los Asentamientos existentes y situación de riesgo, requieren de un manejo específico en cuanto a usos del suelo e intensidad del desarrollo que se puede realizar.

ARTICULO 136º. Clasificación. Las Areas de Manejo para la Isla de Barú se clasifican así:

- a. Áreas de incorporación prioritaria:
 1. Para desarrollo urbano
 - Asentamientos Existentes en Consolidación
 - Areas de Expansión de los Asentamientos existentes
 2. Para desarrollo suburbano
 - Alto
 - Medio
 - Bajo
 - Bajo restringido
 - Bajo Especial de Conservación Paisajística
- b. Áreas de protección ambiental
 - 1 Franjas costeras de jurisdicción de DIMAR
 - 2 Rondas de arroyos y cuerpos de agua
 - 3 Franjas de protección ambiental de playas y arroyos
 - 4 Manglares y zonas inundables
 - 5 Playones y zonas con alto riesgo de erosión y/o inundación
 - 6 Parque nacional natural Corales del Rosario
 - 7 Áreas con afectación por riesgo de inundación y/o erosión que requieren acondicionamiento previo a su desarrollo
- c. Áreas de reserva para equipamiento y servicios públicos
 1. Plantas de tratamiento
 2. Relleno sanitario (disposición final de basuras)
 3. Estaciones de bombeo y/o tanques

En todo caso de discrepancias entre los planos y la realidad geográfica, se tomarán los amojonamientos resultantes del Plan de Desarrollo e inversiones que se elabore para cada sector específico. Las áreas de manejo de incorporación prioritaria para desarrollo suburbano podrán ser reclasificadas y/o modificadas por la comisión del Plan del H. Concejo Distrital, cuando se presenten especiales circunstancias técnicas y de conveniencias social.

SUBCAPITULO 1. NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 137º. Aplicación de las Normas Generales. En este Subcapítulo se definen las normas generales que debe cumplir todo urbanizador que desarrolle un proyecto dentro de las áreas de manejo establecidas para la Isla de Barú, siempre y cuando el subcapítulo correspondiente a cada área de manejo no se estipule otra cosa.

ARTICULO 138º. Usos. En las Areas de Manejo se podrán desarrollar usos del suelo, con la Intensidad que se le asigne a cada una en cuanto a densidad base y volúmenes de construcción. según los siguientes parámetros

- a. El Uso principal se podrá desarrollar en cualquier tamaño de lote, siempre y cuando cumpla con las demás normas señaladas en el presente acuerdo.
- b. El Uso Complementario se podrá desarrollar solamente en lotes con áreas iguales o superiores a cinco (5) hectáreas.
- c. El uso compatible solo se podrá desarrollar en predios con áreas iguales o superiores a diez (10) hectáreas.

ARTICULO 139º. El Comercio de bienes y Servicios podrá desarrollarse solamente en las Areas de Manejo de Incorporación Prioritaria como Uso Complementario o compatible, siempre que cumplan con el cincuenta y cinco (55%) de cesión pública obligatoria (I y II) contabilizada sobre el área bruta del predio y demás normas de densidad del Area de Manejo respectiva.

ARTICULO 140º. Los usos institucionales educativos, culturales, de salud, de seguridad y administrativos gubernamentales se podrán ubicar en las Areas de Incorporación Prioritaria siempre y cuando cumplan con los volúmenes de construcción equivalentes a la densidad base que le corresponde al Area de Manejo. Estos usos se podrán ubicar en Areas de Conservación paisajísticas solamente cuando dispongan de un predio de un mínimo de veinte (20) hectáreas y la Junta de Planeación apruebe el proyecto.

Parágrafo. De esta norma solamente quedan excluidas las edificaciones cuyo uso sea exclusivo de instituciones públicas como escuelas, puestos de salud, puestos policía y oficinas de la administración Distrital, en cuyo caso podrán ocupar predios con áreas mínimas de una hectárea.

ARTICULO 141º. Comercio y Servicios a escala de barrios. Por cada doscientas cincuenta (250) unidades de vivienda que se desarrollen en un solo proyecto, se permitirá construir el equivalente a dos (2) metros cuadrados de comercio por vivienda. La localización de este comercio deberá formar parte del conjunto, contar con un estacionamiento vehicular por cada local comercial o cincuenta (50) metros cuadrados de construcción y cumplir con las demás normas en cuanto a densidad, afectaciones y cesiones especificadas en el presente Acuerdo para cada Area de Manejo.

ARTICULO 142º. Densidad. Para todas las Areas de Manejo se ha fijado una Densidad Base definida por el número de viviendas que se pueden construir en lotes independientes por Hectárea Bruta. bajo la consideración de que el área máxima por vivienda (área construida cubierta) es de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y que el área construida total por Hectárea, autorizada para cualquier uso, no podrá sobrepasar el volumen de construcción total equivalente a multiplicar la Densidad Base por doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, siendo esta densidad aplicable a otros tipos de construcción, teniendo las equivalencias establecidas en el Capítulo III del Título I y los seis cuadros anexos al presente Acuerdo. El volumen total construido siempre es el mismo para cualquier tipo de construcción y el número de unidades no podrá sobrepasar las equivalencias mencionadas.

ARTICULO 143º. Cesiones para zonas verdes, comunales, de servicios públicos y viales: Todo predio que sea objeto de urbanización, deberá destinar para áreas de Cesión Pública y/o Comunal el cincuenta y cinco por ciento (55%) del área bruta del lote distribuida como sigue:

- a. Cesión tipo 1. Son las cesiones de terrenos que entrega al Distrito el propietario y/ o urbanizador responsable cuando el predio esta afectado por las vías del Plan Vial. las redes matrices o las instalaciones del Plan de Servicios Públicos; y los arroyos, drenajes o demás elementos definidos en el Plan Verde y de Manejo Ecológico Ambiental. Estas afectaciones ambientales las determinan las entidades Distritales encargadas de administrar los distintos servicios y elaborar los diseños detallados de infraestructura; o en su defecto se establecerán en los Planes de Desarrollo e Inversiones de cada Sector siguiendo los lineamientos establecidos en el presente Acuerdo y sus planos complementarios. El urbanizador esta obligado a ceder al Distrito en, forma gratuita y por escritura pública las áreas afectadas por estos conceptos hasta en un porcentaje máximo del 55% del área bruta del predio.

b. Cesión Tipo II. Corresponde a las áreas de carácter público destinadas a vías perimetrales externas o internas, parques o zonas verdes, equipamiento comunitario y áreas de protección ambiental producto de las necesidades del proyecto y de las normas exigidas en el presente Acuerdo. Esta Cesión será de uso público cedida al Distrito mediante escritura pública otorgada a favor del mismo. Si el predio no tiene ninguna afectación, la cesión mínima total para cualquier desarrollo será del 25% del bruta del predio. El 60% del área verde de recreación que se vaya a ceder deberá entregarse empedrada y arborizada en un único globo de terreno; el 40% restante debe entregarse empedrada y según el tamaño del área podrá ser destinada para servicios a la comunidad, esta se entregará al Distrito de Cartagena para que este o la comunidad, construyan las obras requeridas. No se aceptarán áreas de cesión en zonas cuya utilización no pueda ser inmediata por lo cual deberán entregarse acondicionadas al uso señalado. El Distrito podrá exigir al urbanizador la localización específica de las áreas que trata el Inciso anterior, con el fin de equilibrar su distribución en la zona, así mismo deberá exigir la continuidad de las vías principales del Plan Vial y de las Vías locales que considere que son de acceso a las diferentes áreas de la zona. La prioridad para la localización de este tipo de cesión son los drenajes naturales del terreno que se deben tratar en forma coordinada con los vecinos en cuanto a continuidad, tipo de tratamiento de bordes, arborización y demás requerimientos técnicos establecidos por el programa para el manejo de cuencas.

c. Cesión tipo III. Corresponde a las áreas comunes de agrupaciones de lotes, vivienda o de los conjuntos residenciales o turísticos cuyas características de tamaño, equipamiento y localización, permiten su usufructo por parte de los residentes del conjunto. Son áreas de propiedad privada comunal y deben tener un reglamento de copropiedad para su mantenimiento, pudiendo incluir en ellas los estacionamientos exigidos para visitantes y un área cubierta comunal no superior a cinco (5) metros cuadrados por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos. En ningún caso esta cesión podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) del área bruta del predio. En caso de desarrollar agrupaciones de lotes vivienda unifamiliar, bifamiliares, multifamiliares o conjuntos cerrados, el área comunal, deberá diseñarse de tal manera que por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del área sea un solo globo de terreno. Dentro del área señalada en el Inciso anterior podrán diseñarse áreas libres de recreación activa o pasiva, senderos y accesos viales a garajes comunes o individuales. El diseño de esta Área de Cesión debe considerar y los drenajes naturales del Sector.

Parágrafo: EL área mínima por cesiones I y II será del 25% del área bruta del predio, que será entregada al Distrito en forma gratuita y por escritura pública. En caso de que las afectaciones causadas por Cesiones I sean superiores al 55% del área bruta del predio, el Distrito o la entidad responsable entrará a negociar con el propietario excedente, o procederá según lo define la ley 9a. de 1989 para estos casos.

ARTICULO 144°. Conjuntos Cerrados. El tamaño máximo de lote para el desarrollo de proyectos con acceso restringido al público (agrupaciones y/o conjuntos cerrados) será de 50 hectáreas; si se proyecta y construye cancha de golf o un área verde de carácter recreativo que ocupe por lo menos el 30% del área bruta del predio en un solo globo de terreno, el tamaño máximo de terreno que se podrá cerrar al público será de cien (100) hectáreas. En el interior de este tipo de conjunto sólo se aceptarán Cesiones Tipo III y deberán estar rodeados por vías públicas vehiculares en por lo menos el 60% de su perímetro.

ARTICULO 145°. Proyectos Especiales Suburbanos Definición. Son aquellos que están ubicados en predios mayores de cien (100) hectáreas: que están afectados por más de una Área de Manejo y están destinados exclusivamente a usos turísticos e incluyen dentro de su programa por lo menos un 40% del área construida destinada a hoteles. En estos casos se tomará como base para el cálculo de densidad la suma de la densidad que le corresponde a cada Área de Manejo y el total del volumen de construcción permitido se podrá localizar en concentraciones o conjuntos dentro del predio de acuerdo con un plan de preservación de sus características ambientales. El hecho de ser "Especiales" solamente les permite ubicar las construcciones en el Área de Manejo más conveniente desde el punto de vista ambiental y paisajístico, y cerrar al acceso público hasta en un globo de terreno con área máxima de doscientas (200) hectáreas. pero no podrán aumentar la densidad por encima de lo permitido.

Parágrafo: Los Proyectos Especiales Suburbanos deberán construir vías perimetrales públicas por lo menos en una longitud equivalente al 60% de su perímetro. Dentro de esta medida se pueden incluir paseos peatonales hasta un máximo del 50% del total de vías públicas requeridas.

ARTICULO 146°. Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Distrito con áreas verdes y comunales amojonadas y empedradas, las redes de servicios (acueducto, alcantarillado y energía) y la Infraestructura vial terminadas según las especificaciones y etapas indicadas por el Distrito. Se debe verificar con la entidad que atienda el servicio de teléfonos para coordinar la construcción de la red si el servicio es factible a corto plazo.

ARTICULO 147°. Áreas de Riesgo. Las áreas afectadas por algún tipo de riesgo natural, así como los Playones delimitados en los planos que hacen parte Integral del presente Acuerdo sólo podrán ser desarrolladas después de que estudios

especializados y detallados realizados por el Distrito o por los propietarios bajo la supervisión del Distrito, demuestran que el riesgo es eliminable con obras aprobadas por DIMAR, INGEOMINAS, INDERENA o la entidad que lo reemplace, y la Secretaría de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial o la entidad que el Distrito designe para aprobarlas. De todas maneras, si los estudios que se realicen demuestran que estas zonas se pueden desarrollar, la densidad base máxima permitida será la asignada a las Áreas de Manejo de Incorporación Prioritaria para Desarrollo Suburbano Bajo (Densidad Base = Una (1) Vivienda por hectárea = Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos por hectárea).

ARTICULO 148°. Predios con Áreas Menores a las permitidas. Los predios que a la fecha de expedición del presente Acuerdo tengan un área menor a la mínima resultante de la aplicación de las densidades fijadas para cada Área de Manejo, deberán como paso previo a la solicitud de cualquier licencia registrarse en la Superintendencia de Control Urbano, anexando como prueba la escritura pública en la que constan las medidas del predio y la fecha de adquisición del predio, que debe ser anterior a la de expedición del presente Acuerdo. Estos predios podrán desarrollarse con una vivienda como único uso, cediendo al Distrito el 25% de su área bruta para vías y áreas verdes, ocupando un máximo del 25% del predio con un volumen de construcción que no puede ser superior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos (2) pisos de altura, y aislándose de todos sus, linderos y predios vecinos un mínimo de diez (10) metros.

Parágrafo 1. Si por su localización estos predios afectados por vías del Plan Vial, el Plan Verde, o el plan de Servicios Públicos, deberán ceder como uso público hasta el 55% de su área bruta.

Parágrafo 2. Si un predio, debido a su área no puede cumplir con las normas establecidas en el presente Acuerdo, deberá englobarse y presentar un desarrollo de conjunto con los predios vecinos.

ARTICULO 149°. Vallas y avisos publicitarios o con información general que se ubiquen sobre vías, solo se podrán ubicar sobre la Vía Principal Barú a una distancia de cincuenta (50) metros de su eje, no se permitirán distancias menores de ochocientos (800) metros entre este tipo de elementos y su área no podrá exceder los diez (10) metros cuadrados. En las demás vías se mantiene la misma normatividad pero el 'área' del aviso no podrá exceder los cinco metros cuadrados de superficie.

ARTICULO 150°. El plazo y las condiciones de entrega de cesiones para uso público al Distrito se realizarán de acuerdo a la normatividad existente en el Distrito sobre la materia.

Subcapítulo 2. Normas Arquitectónicas Generales

ARTICULO 151°. Aplicación. Las normas arquitectónicas generales para las Áreas de Manejo son:

- a. Índice de Ocupación: El área ocupada por construcciones y zonas duras (vías, canchas de duro, estacionamientos y similares) no podrá ser nunca superior al 25% del área bruta del lote; el resto deben ser áreas libres, verdes, permeables. De esta medición se excluyen las áreas destinadas a Cesiones Públicas y Tipo I y Tipo II.
- b. Índice de Construcción: El área total construida para todos los usos no podrá ser superior a la que permite la densidad base más las bonificaciones a que tenga derecho el predio.
- c. Aislamientos. Todas las construcciones que se lleven a cabo en lotes individuales deberán aislarse un mínimo de diez (10) metros de todos los bordes del predio excepto en conjuntos o agrupaciones, en las cuales el aislamiento entre las unidades podrá eliminarse, pero el aislamiento contra predios vecinos será en todos sus costados de mínimo diez (10) metros.
- d. Antejardines. El ancho de los antejardines varía según el tipo de vía que le sirve de acceso al predio. El aislamiento para cada tipo de vía se especifica en las normas y las secciones que constituyen el Plan Vial que se reglamenta en el presente Acuerdo. Para locales comerciales el antejardín deberá tratar como espacio público, permitiendo la continuidad con el andén y el predio vecino en caso de que su uso sea comercio y, diseñarse con arborización y zonas duras, manteniendo un ancho de cinco (5) metros para circulación peatonal.
- e. Voladizos y aleros: Cuando se planteen, se deberá conservar el concepto de protección de fachada y su ancho máximo será de un (1) metro.
- f. Patios: Cuando se prevean serán de veinticinco (25) metros cuadrados de área con lado menor de cinco (5) metros. Los patios y aislamientos posteriores en el caso de multifamiliares deben asegurar acceso de los copropietarios.
- g. La altura máxima permitida en todas las Áreas de Manejo de Incorporación Prioritaria y para todos los usos es de tres (3) Pisos más altillo, con una altura máxima de doce metros con cincuenta centímetros (12.50 mts.) contados desde el piso del primer nivel de construcción sobre superficie hasta el punto más alto de la construcción. El altillo debe formar parte y estar integrado al piso inmediatamente inferior y no debe ocupar un área superior al cincuenta (50%) por ciento de este piso, contabilizando las terrazas.

h. Tamaño de lotes para viviendas o construcciones individuales: corresponde al requerido según la densidad autorizada para cada Área de Manejo; el frente mínimo en ningún caso podrá ser inferior a veinte (20) metros y su desarrollo estará supeditado a las demás normas del presente Acuerdo.

i. Los tanques de agua, de gas y los elementos de remate que requiera una edificación deberán cumplir con las normas técnicas y de prevención que las entidades pertinentes (empresa de acueducto, energía, bomberos, etc.) fijen en cada caso, y no podrán sobrepasar la altura para construcciones establecida en el presente Acuerdo.

j. Los establecimientos vehiculares deberán cumplir con las siguientes normas:

- Para residentes: mínimo un sitio por cada vivienda
- Para comercio: mínimo un sitio por cada 120 metros cuadrados de área
- Para hoteles y similares: mínimo un sitio, de estacionamiento por cada cinco (5) habitaciones o doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de construcción
- Para instituciones, mínimo un puesto de estacionamiento por cada 300 metros cuadrados de área construida o por cada ocho (8) trabajadores permanentes.

Parágrafo. Todos los estacionamientos a que se refiere este artículo deberán ubicarse en el Interior del lote.

ARTICULO 152°. Materiales de Construcción. En la Isla Barú las construcciones deberán acogerse a las normas vigentes establecidas por el INDERENA o la entidad que cumpla su función, en lo referente a tipos de material, sitios de extracción y manejo de los recursos naturales existentes.

ARTICULO 153°. Las normas que no estén especificadas en el presente Acuerdo en lo referente a construcciones serán complementadas por lo establecido en los acuerdos No. 44 y 45 de 1989.

Subcapítulo 3. Bonificaciones

ARTICULO 154°. BONIFICACIONES . Las Bonificaciones son beneficios en el aumento de la densidad base permitida que otorga la reglamentación a los propietarios y/o urbanizadores que cumplen con una o varias de las siguientes condiciones :

- a. Si se presentan proyectos de conjunto en lotes con áreas superiores a una (1) hectárea aunque no exista englobe legalizado. En estos casos, en la solicitud de la Licencia de Urbanismo se definirá la responsabilidad de cada uno de los propietarios y esta se expedirá para los predios en su conjunto. El porcentaje de bonificación corresponde a una gradación de tamaños de lotes que varía según el Área de Manejo.
- b. Si el desarrollo propuesto inicia obras dentro de los tres años inmediatamente posteriores a la sanción del presente del Acuerdo. Si la Licencia de Urbanismo expira sin que hayan Iniciado obras no se podrá renovar con bonificación obtenida inicialmente.
- c. Si se cede por escritura pública al Distrito un porcentaje mayor al 25% mínimo exigido de Cesiones I y II
- d. Si el Proyecto es declarado ZONA FRANCA por las autoridades pertinentes, acogiéndose al decreto 2131 de 1991 expedido por la Presidencia de la República antes del 30 de junio de 1994, tendrá bonificación del 50%, después de esta fecha la bonificación será solo del 30%.

ARTICULO 155°. Bonificaciones por tamaño del predio. Para obtener esta bonificación se establecen las siguientes diferencias:

- a. Los predios con área bruta inferior a una (1) hectárea no están cobijados por ninguna bonificación.
- b. Los predios con área superior a una (1) hectárea y menores de diez (10) hectáreas. reciben una bonificación del veinte (20%) por ciento adicional a la densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos.
- c. Los predios con área superior a diez (10) hectáreas menores de cincuenta (50) hectáreas. reciben una bonificación del treinta (30%) por ciento adicional a densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos.
- d. Los predios con área superior a cincuenta (50) hectáreas, reciben una bonificación del cuarenta (40%) por ciento adicional a la densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos.

Parágrafo 1: Para obtener esta bonificación es necesario que el proyecto sea de conjunto. ocupe todo el predio y se entregue al Distrito para espacio público (Cesiones Tipo I y/ o Tipo II) como mínimo el veinticinco (25%) por ciento del área bruta del predio y se deje como cesión comunitaria Tipo III, el treinta (30%) por ciento del área bruta del predio.

Parágrafo 2. En las Áreas de Incorporación Prioritaria para Desarrollo URBANO, que corresponde a los asentamientos existentes y sus áreas de expansión, las bonificaciones a que se refiere este artículo solo las pueden obtener los predios

que entreguen al Distrito para espacio público (Cesiones Tipo I y/o Tipo II) como mínimo el cuarenta (40%) por ciento del área bruta del predio y se deje como cesión comunitaria Tipo III. el quince (15%) por ciento del área bruta del predio.

ARTICULO 156º. Bonificaciones por Cesiones. Reciben bonificación del veinte (20%) por ciento adicional a la densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos, los proyectos que dentro de su diseño considere simultáneamente la siguiente distribución de áreas de cesión:

- a. El cuarenta (40%) por ciento como cesión para espacio público (Cesiones Tipo I y/o Tipo II).
- b. El quince (15%) por ciento como cesión para espacio comunitario de copropiedad (Cesión Tipo III).

ARTICULO 157º. Bonificación por el cumplir con un plazo para iniciar el desarrollo. Los proyectos que Inicien todas las obras de urbanismo dentro de los tres años inmediatamente posteriores a la sanción del presente Acuerdo, reciben como bonificación el diez (10%) por ciento adicional a la densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos.

Parágrafo. Para obtener esta bonificación es necesario obtener la aprobación del proyecto. pagar todos los Impuestos pertinentes e Iniciar las obras en el plazo previsto. Si el proyecto no se Inicia y la Licencia expedida por el Distrito expira se pierde la bonificación y el proyecto debe reajustarse. Esta bonificación solamente cobija al área del proyecto sobre la cual se pagan los impuestos mencionados.

ARTICULO 158º. Bonificación por obtener la declaratoria de Zona Franca Turística. Se aplica como bonificación el treinta (30%) por ciento adicional a la densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos cuando el proyecto es declarado Zona Franca Turística por el Ministerio de Comercio Exterior.

ARTICULO 159º. Los porcentajes de bonificación son acumulables y según el caso y el Area de Manejo donde el predio se ubique pueden llegar a aumentar hasta un máximo del 100% sobre la densidad base. El mismo porcentaje se aplica sobre el volumen de construcción que le corresponde a la densidad base.

Parágrafo. Para obtener la bonificación se deben cumplir como mínimo los porcentajes de cesión estipulados, las áreas de los predios y demás disposiciones establecidas en los cuadros anexos al presente Acuerdo. Las fracciones adicionales a los mínimos establecidos no dan derecho a aumentos proporcionales en la bonificación.

ARTICULO 160º. Se excluyen de toda bonificación los predios localizados en el Area de Manejo de Incorpora Prioritaria de Desarrollo Bajo Restringido.

ARTICULO 161º. Los predios localizados en el área de manejo de Incorporación Prioritaria de Desarrollo Bajo Especial de Conservación Paisajística podrán alcanzar una bonificación máxima del cincuenta (50%,) por ciento acogándose a lo establecido en el Cuadro No. 6 forma parte Integral del presente Acuerdo,.

ARTICULO 162º. Todo proyecto que solicite bonificaciones requerirá aprobación previa de la Comisión del Plan del H. Concejo.

Subcapítulo 4. Areas de Incorporación Prioritaria de Desarrollo Urbano (Asentamientos Existentes)

ARTICULO 163º. Corresponde a las áreas que ocupa actualmente los asentamientos existentes en la Isla Barú y a las áreas designadas para su posible expansión

ARTICULO 164º. Area de Consolidación. Corresponde al área ocupada actualmente por construcciones, servicios y actividades relacionadas directamente con el asentamiento existente. En estas áreas solo se permitirán obras tendientes a la consolidación del asentamiento, la conformación del espacio público y la prestación de servicios a los residentes del sector al que pertenece el asentamiento.

ARTICULO 165º. Area de Expansión. Corresponde a las áreas libres contiguas al asentamiento que, previo estudio de sus condiciones ambientales, de riesgo, de acceso vial y de prestación inmediata de servicios públicos se podrán Incorporar a su desarrollo urbanístico.

ARTICULO 166°. Perímetro Urbano y de Servicios. Se definirá con exactitud en los Planes de Desarrollo e inversiones de cada sector, sin que se pueda aumentar con respecto a las áreas definidas con bordes de arroyos y vías establecidos en el presente Acuerdo.

ARTICULO 167°. Los predios no incluidos dentro de las anteriores delimitaciones pero con frente sobre las vías límite de dichos perímetros podrán solamente desarrollarse con los usos y las normas que les corresponda por el Area de Manejo en la que estén ubicados.

ARTICULO 168°. Cuando la delimitación del Perímetro obedece a elementos naturales como cursos de agua, accidentes topográficos, reservas ambientales, etc., se deben manejar las áreas de conservación y protección. Los predios afectados por estos elementos deben cumplir con las normas de cesiones y de preservación del ambiente previstas en el presente Acuerdo.

ARTICULO 169°. Usos del Suelo:

- a. principal: Vivienda con densidad base de quince (15) viviendas por hectárea bruta.
- b. Complementarios: servicios de equipamiento comunitario a nivel de barrio y de vecindario.
- c. Compatibles: turísticos y servicios a escala de sector.
- d. Se permitirán establecimientos de talleres e industria solamente en las áreas definidas para este fin por los Planes de Desarrollo e Inversiones de cada sector. En estos casos únicamente se podrán desarrollar actividades de bajo impacto ambiental, bajo consumo de servicios públicos y que no generen contaminación. En cuanto a las demás normas deberán cumplir con lo que establece el Distrito para este tipo de actividades.

ARTICULO 170°. Normas Arquitectónicas.

- a. La altura máxima permitida será de seis (6) metros o el equivalente a dos (2) pisos en lotes individuales. En nuevos desarrollos de conjunto podrá ser hasta de tres (3) pisos siempre y cuando cumpla con los aislamientos laterales.
- b. Aislamientos. En lo posible toda construcción que se lleve a cabo en el Area de Consolidación deberá empatar con los vecinos en altura y paramentos de fachada. El aislamiento posterior será de diez (10) metros mínimo, el lateral o contra predios vecinos será igual al que exista actualmente; y entre edificaciones mayores de dos (2) pisos será de siete metros.
- c. Antejardines. Para todos los casos deberán tener un mínimo de cinco (5) metros a no ser que para empatar con los vecinos se requiera modificar esta medida.
- d. Patios: Cuando se prevean serán de doce (12) metros cuadrados de área con lado menor de tres (3) metros. Para multifamiliares se regirán por las normas generales.
- e. Tamaño de Lotes. Los lotes para desarrollos individuales serán de mínimo doscientos (200) metros cuadrados de área y el frente mínimo de diez (10) metros. No se permiten subdivisiones de las cuales resulten lotes con área menor a la establecida en el presente Acuerdo. Los lotes inferiores a las medidas señaladas existentes con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo, serán aceptados para su desarrollo siempre y cuando se registren en la Superintendencia de Control Urbano con una escritura de fecha anterior a la sanción del presente Acuerdo.

ARTICULO 171°. Toda edificación multifamiliar y/o agrupación que tenga más de diez (10) unidades de vivienda deberá incluir portería, oficina de administración y sala comunal. Estas áreas en total deben ser de mínimo treinta (30) metros cuadrados y aumentar en un (1) metro cuadrado por unidad de vivienda adicional.

ARTICULO 172°. Toda demolición deberá ser aprobada por la Superintendencia de Control Urbano; solo se permitirá un proyecto que reemplace el inmueble y cumpla con las normas establecidas para el predio.

ARTICULO 173°. Bonificaciones. Corresponden a establecido en el Cuadro No. 1 anexo al presente Acuerdo.

Subcapítulo 5. Areas de Incorporación Prioritaria para Desarrollo Suburbano

ARTICULO 174°. Corresponden a Areas cuya localización, vocación y características ambientales permiten incentivar actividades turísticas, recreativas y residenciales.

ARTICULO 175°. Delimitación.

- a. En el Sector de Ararca corresponde a la extensión de terreno delimitada por el Canal del Dique en el costado oriental, en el costado norte la Ciénaga Honda a partir de la franja de jurisdicción de DIMAR, en el costado sur la vía Principal Barú, y en el costado occidental el arroyo que figura en el Plano de Estructura, localizado al inicio de la Loma el

Coquito. La longitud máxima de esta Area a lo largo de la Vía Principal Barú es de tres mil trescientos (3.300) metros contados a partir del Canal del Dique en dirección suroccidental.

b. En el Sector de Porto Nao es una franja continua de trescientos (300) metros de ancho aproximadamente que bordea la Ciénaga de Portonaito desde la boca Ciénaga en el costado norte hasta donde termina Playa Blanca, en una longitud que no puede sobrepasar los seis mil setecientos (6.700) metros. Los límites de esta franja se determinan por el borde de la franja donde termina la jurisdicción de DIMAR, la Vía Principal Barú, la franja de trescientos (300) metros de ancho contados a partir del eje de la Vía de Distribución Local existente en su costado sur y la franja de trescientos (300) metros de ancho contados a partir del límite donde termina la jurisdicción de DIMAR y que bordea Playa Blanca en una longitud no superior a dos mil ochocientos (2.800) metros.

ARTICULO 176°. La densidad base permitida cinco es de (5) unidades de vivienda por hectárea bruta o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.

ARTICULO 177°. Los usos del suelo son:

- a. Principales turístico – hotelero
- b. Complementarlos: vivienda, comercio, recreacional y servicios de equipamiento comunitario a nivel de barrio
- c. Compatibles: institucionales especializados (salud, educación, seguridad, administración).

ARTICULO 178°. Bonificaciones . Corresponden a lo establecido en el cuadro No. 2 Anexo al presente Acuerdo.

Subcapítulo 6. Areas de Incorporación Prioritaria para Desarrollo Suburbano de Intensidad Media.

ARTICULO 179°. Corresponden a Areas cuyas características ambientales presentan alguna restricción, pero que por su localización tienen una clara vocación para el desarrollo de actividades turísticas, recreativas y residenciales.

ARTICULO 180°. Delimitación.

a. En el área de Ararca son dos partes. La primera es una extensión de terreno con un área que no puede sobrepasar un total de ochenta y cinco (85) hectáreas, y que en su costado norte esta delimitada por el borde del área de jurisdicción de DIMAR, en el costado sur por el Area de Expansión del asentamiento de Ararca, en el costado suroriental por la Vía Principal Barú, y en el costado oriental por el arroyo que figura en el Plano de Estructura, localizado al Inicio de la Loma el Coquito. La segunda es una franja con un máximo de trescientos (300) metros de ancho que limita con el Playón de la Ciénaga el Coquito. el límite de la franja de jurisdicción de DIMAR, los manglares localizados en su extremo norte y una Vía de Distribución Local que se debe construir para definir el límite en el costado sur. Esta franja no podrá tener una longitud superior a dos mil setecientos (2.700) metros, ni un área superior a ochenta y cinco (85) hectáreas.

b. En el Sector de Porto Nao es la extensión de terreno comprendida entre el límite del Area de Desarrollo Prioritario de Intensidad Alta, la Vía Principal Barú y la Vía de Penetración Principal que va en dirección a Punta Tigre. Los límites son las Playetas en la Ciénaga de Mangle Prieto en el sur, y la boca noroccidental de la Ciénaga de Portonaito.

ARTICULO 181°. La densidad base máxima permitida es de tres (3) unidades de vivienda por hectárea bruta. o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.

ARTICULO 182°. Los usos del suelo son:

- a. Principales turístico – hotelero
- c. Complementarlos: vivienda, comercio, recreacional y servicios de equipamiento comunitario a nivel de barrio
- d. Compatibles: institucionales especializados

ARTICULO 183°. Bonificaciones . Corresponden a lo establecido en el cuadro No. 3 Anexo al presente Acuerdo.

Subcapítulo 7. Areas de Incorporación Prioritaria para Desarrollo Suburbano de Intensidad Baja.

ARTICULO 184°. Corresponden a Areas con características ambientales especiales en cuanto a calidad o degradación del medio, por lo cual requieren de un manejo cuidadoso del desarrollo.

Delimitación.

- a. En el sector de Santa Ana hay dos partes. La primera esta comprendida por la Vía Principal Barú y Penetración Principal Existente que comunica Honda con el casco urbano del asentamiento Santa Ana. La segunda, esta comprendida por el la franja de jurisdicción de DIMAR en la 13 Barbacoas, la Vía Principal Barú,
- b. En el sector de Porto Nao es la franja de variable comprendida entre la Vía Principal Barú y el límite de la franja de Jurisdicción de DIMAR sobre la bahía de Barbacoas.
- c. En el sector de Barú corresponde a cuatro partes: La primera es el terreno localizado en Punta Mojaculo bordeada en todos sus costados por el Parque Nacional Natural de Corales del Rosario. La segunda es la franja de ancho variable comprendida entre el Parqué Nacional Natural de Corales del Rosario, la Vía Principal Barú y el límite de la franja de jurisdicción de DIMAR sobre la bahía de Barbacoas. La tercera esta comprendida por el límite de la franja de jurisdicción de DIMAR entre la ciénaga de Cholón y la Ciénaga del Pelado, y la Vía de Penetración Principal señalada en el Plano de Estructura de Barú. La cuarta corresponde a la Punta de Barú Bordeada por manglares cuya localización y bordes se delimitará con supervisión y aprobación del INDERENA o la entidad que cumpla sus funciones, como parte del Plan de Desarrollo e Inversiones del Sector.

ARTICULO 185°. La densidad base máxima permitida es de una (1) unidad de vivienda por hectárea bruta o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.

ARTICULO 186°. Los usos del suelo son:

- a. Principales: turístico - hotelero
- c. Complementarios: vivienda, comercio recreacional, servicios de equipamiento comunitario a nivel
- d. Compatibles: institucionales especializados.

ARTICULO 187°. Bonificaciones . Corresponden a lo establecido en el cuadro No. 4 Anexo al presente acuerdo.

Subcapítulo 8. Areas de Incorporación Prioritaria para Desarrollo Suburbano Bajo Restringido

ARTICULO 188°. Corresponden a Areas con características ambientales especiales en cuanto a su alta calidad Paisajística y de fragilidad ecológica, por lo cual requieren de un manejo cuidadoso del desarrollo.

ARTICULO 189°. Delimitación. Corresponde a la franja que bordea la Ciénaga de Cholón comprendida entre el límite de la franja de jurisdicción de DIMAR y la Vía de Penetración principal señalada en el Plano de Estructura de la Isla de Barú.

ARTICULO 190°. La densidad base máxima permitida es de una (1) unidad de vivienda por hectárea bruta, o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.

ARTICULO 191°. Los usos del suelo son:

- a. Principales: turístico - hotelero
- b. Complementarios: vivienda
- c. Compatibles: recreacional e instituciones.

ARTICULO 192°. Bonificaciones . No son aplicables para estas áreas de Manejo.

ARTICULO 193°. Los predios que al momento de expedición del presente Acuerdo tengan áreas menores de una (1) hectárea deberán registrarse en la Superintendencia de Control Urbano mediante documento público y podrán desarrollar construcciones con las siguientes características:

- a. Area máxima construida. Será de cien (100) metros cuadrados.
- b. Se deberá mantener libre de toda ocupación, incluidas vías, patios, zonas duras deportivas y similares el 75% del área bruta del predio.
- c. Las construcciones que se lleven a cabo deberán estar retiradas por lo menos diez (10) metros de todos los linderos.
- d. La altura máxima de construcción será de dos (2) pisos.
- e. Estarán sujetos a todas las afectaciones viales y de servicios públicos hasta por un total, del 55% del área bruta del predio.
- f. Deberán dar solución a todas sus necesidades de servicios públicas de forma autosuficiente pero con sistemas aprobados por las entidades Distritales encargadas de esta materia.
- g. Sólo podrán tener como uso principal vivienda unifamiliar. No tienen usos complementarios ni compatibles.

Parágrafo. Si un predio, debido a su área no puede cumplir con las normas especificadas en este Artículo deberá englobarse o Integrarse a un conjunto para poderse desarrollar.

Subcapítulo 9. Areas de Incorporación Prioritaria para Desarrollo Suburbano Bajo Especial de Conservación Paisajística

ARTICULO 194°. Corresponden a Areas con características ambientales especiales en cuanto a su alta calidad Paisajística por lo cual requieren de un manejo cuidadoso.

ARTICULO 195°. Delimitación.

a. En el Sector de Santa Ana corresponde a la extensión de terreno comprendida por la Vía Principal Barú, la de Penetración Principal que bordea el asentamiento de Santa Ana. el arroyo que delimita el área de caño del Estero, y el Canal del Dique.

b. En los sectores de Ararca y Porto Nao corresponde los terrenos localizados entre la Vía Principal Barú. Punta Gigantes y el área donde está localizada la Cuchilla Barranco.

c. En el Sector de Barú es la Loma de Los Monos comprendida entre la Vía Principal Barú, la Vía Penetración Principal y el Area que define la expansión casco urbano del asentamiento existente de Barú.

ARTICULO 196°. La densidad base máxima permitida es de una (1) unidad de vivienda por hectárea bruta, o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.

ARTICULO 197°. Los usos del suelo son:

- a. Principales: turístico - hotelero
- b. Complementarios: vivienda
- c. Compatibles: recreacional e instituciones

ARTICULO 198°. Bonificaciones . Son las que se especifican en el Cuadro No. 6 anexo al presente Acuerdo.

ARTICULO 199°. Los predios que al momento de expedición del presente Acuerdo tengan áreas menores de una hectárea deberán registrarse en la Superintendencia de Control Urbano mediante documento público y podrán desarrollar construcciones con las siguientes características:

- a. Area máxima construida. Será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- b. Se deberá mantener libre de toda ocupación. Incluidas vías, patios, zonas duras deportivas y similares el setenta y cinco por ciento (75%) del área bruta del predio.
- c. Las construcciones que se lleven a cabo deberán estar retiradas por lo menos diez (10) metros de todos los linderos.
- d. La altura máxima de construcción será de dos pisos.
- e. Estarán sujetos a todas las afectaciones viales y servicios públicos hasta por un total del 55% del área bruta del predio.
- f. Deberán dar solución a todas sus necesidades de servicios públicos de forma auto suficiente pero con sistemas aprobados por las entidades Distritales encargadas de esta materia.
- g. Sólo podrán tener como uso principal vivienda unifamiliar. No tienen usos complementarios ni compatibles.
- h. No están cobijados bajo ninguna bonificación, a no ser que se engloben con predios vecinos y cumplan con los requerimientos de área mínimos necesarios.

Parágrafo. Si un predio, debido a su área no puede cumplir con las normas especificadas en este Artículo, deberá englobarse o integrarse a un conjunto para poderse desarrollar.

Subcapítulo 10. Areas de Protección Ambiental

ARTICULO 200°. Corresponde a las áreas que por sus condiciones críticas con respecto al medio ambiente, deben tener un tratamiento especial en cuanto a delimitación, protección y uso; y en algunos casos requieren de estudios técnicos adicionales para definir sus posibilidades de desarrollo.

ARTICULO 201°. Franja costera de jurisdicción de DIMAR. Corresponde a la franja definida en el Decreto Ley No. 2324 de 1984.

ARTICULO 202°. Rondas de arroyos y cuerpos de agua. Son las franjas de treinta (30) metros adyacentes al cauce permanente de los arroyos y cuerpos de agua existentes en Barú, y definidas como de carácter público según lo establecido

por el código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente, el Decreto 281 1 de 1974. Estas rondas deben ser tratadas como zonas verdes de carácter recreativo, Incorporadas funcional y visualmente a los desarrollos urbanísticos aledaños.

ARTICULO 203º. Tipos de Arroyo. En el presente Acuerdo se han delimitado dos tipos de arroyo:

- a. Los que por su tamaño e importancia deben Incorporarse a la estructura pública urbanística de los sectores por los cuales pasan. En estos casos la ronda es de acceso libre al público, y además tendrá una franja aledaña de protección ambiental en la cual se construirá una vía del Plan Vial. Estos arroyos se consideran como equipamiento recreativo a nivel de sector.
- b. Los que aparecen como parte del sistema de drenaje natural del terreno en cuyo caso la ronda debe preservarse e Incorporarse como elemento paisajístico al diseño de los proyectos aledaños.

Parágrafo. En los planos que hacen parte integral del presente Acuerdo se han Identificado y delimitado las rondas de los arroyos que figuran en la cartografía base del IGAC. Sin embargo, como resultado de los Plan Desarrollo e Inversiones de cada sector se puede identificar nuevos cuerpos de agua e incluirlos en alguna de las dos categorías anteriores.

ARTICULO 204º. Franja de Protección Ambiental de Playas y Arroyos. Corresponde a una afectación de veinte metros de ancho obligatorio para todos los predios con frente sobre los arroyos y cuerpos de agua que conforman el equipamiento recreativo a nivel de sector.

ARTICULO 205º. Manglares y Zonas Inundables. Son de carácter público, delimitadas por DIMAR e INDERENA o la entidad que cumpla sus funciones, consideradas como cuerpos de agua, en las cuales solamente permitirán construcciones temporales, que incentiven el turismo ecológico, pero que no constituyan residencia permanente.

Parágrafo. Las Zonas a que hace mención el presente artículo que estén localizadas dentro del Parque Nacional Natural Corales del Rosario seguirán acogiéndose a las normas Nacionales sobre la materia que rigen en este parque.

ARTICULO 206º. Playones y Zonas con alto riesgo de y/o Inundación. Corresponde a las zonas que muestran una situación crítica ambiental y cuyo desarrollo debe ser totalmente prohibido hasta tanto no se elaboren los estudios detallados por parte del Distrito, DIMAR, INDERENA o la entidad que lo reemplace o de INGEOMINAS, en los cuales se determinen con precisión las restricciones existentes, las obras de protección requeridas si son factibles, o los programas de desalojo, si son necesarios.

Parágrafo 1. Estos estudios pueden ser elaborados sector privado, pero solamente dentro del marco del de]lo e Inversiones del sector, y bajo la supervisión del Distrito, DIMAR, INDERENA o la entidad que lo reemplace o de INGEOMINAS.

Parágrafo 2. Normas. El desarrollo de estas áreas en cuanto a densidades debe acogerse a lo estipulado en el Subcapítulo 1 del Título II del presente Acuerdo.

ARTICULO 207º. Area Parque Nacional Natural Corales del Rosario. Su delimitación exacta, así como el uso y manejo esta determinado por las normas nacionales sobre la materia y las reglamentaciones específicas establecidas por el INDERENA o la entidad que cumpla sus funciones.

ARTICULO 208º. Areas con afectación por riesgo de inundación y/o erosión que requieren acondicionamiento previo a su desarrollo. Aunque estén ubicadas en Areas de Manejo las cuales se les ha asignado uso y densidad, estas podrán desarrollarse una vez se elaboren los estudios que precisen el riesgo y se realicen las obras de protección a nivel colectivo. Estos estudios deberán ser aprobados por DIMAR, INGEOMINAS e INDERENA o la entidad que cumpla sus funciones.

Subcapítulo 11. Areas de Reserva para Infraestructura y Servicios Públicos.

ARTICULO 209º. Corresponde a las áreas afectadas con instalaciones y redes matrices de servicios públicos que son de obligatoria cesión al Distrito y cuyos terrenos deben ser reservados para las obras futuras correspondientes.

ARTICULO 210º. Las Areas requeridas para el desarrollo y dotación de servicios públicos cuya localización aproximada se ha incluido en los planos que forman parte Integral del presente Acuerdo, en la Isla de Barú se destinarán a:

- a. Planta de Tratamiento
- b. Relleno Sanitario

c. Estaciones de Bombeo y/o tanques

Parágrafo. En los Planes de Desarrollo e Inversión se detallarán las especificaciones técnicas de estas instalaciones y se podrán adicionar Afectaciones, pero no se podrán eliminar las definidas por el presente Acuerdo.

CAPITULO III. PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS

ARTICULO 211°. Etapas Generales. Se definen tres etapas para el desarrollo de los servicios públicos:

- a. La primera etapa, que se debe considerar como provisional se denomina como de autosuficiencia porque los predios resuelven sus necesidades de servicios públicos individualmente de acuerdo con las normas técnicas y ambientales sobre la materia, definidas por las entidades encargadas de prestar los diferentes servicios en la ciudad.
- b. La segunda etapa prevé que se desarrollan soluciones Integradas a las necesidades de servicios públicos para cada uno de los sectores. Esta etapa se desarrolla como parte del Plan de Desarrollo e Inversiones de cada sector y las obras se podrán ejecutar por el mecanismo de valorización.
- c. La tercera etapa corresponde a la Integración de los sectores a la malla de servicios públicos general de la ciudad, cuando las condiciones así lo permitan.

ARTICULO 212°. La prestación de servicios públicos en la Isla de Barú es competencia y responsabilidad exclusiva del Distrito de Cartagena a través de la Empresa creada para tal fin. Sin embargo, en los Planes de Desarrollo e Inversiones de cada sector se pueden plantear las modalidades de manejo comunitario o privado de uno o varios servicios en forma independiente o compartida por varios sectores.

ARTICULO 213°. En las obras de infraestructura para servicios públicos que vaya a ejecutar el Distrito, siempre le dará prioridad a las necesidades de los asentamientos nativos existentes.

ARTICULO 214°. A ningún predio se le expedirá licencia de urbanización sino demuestra mediante estudios aprobados por las respectivas empresas Distritales, que puede prestar todos los servicios públicos estipulados en este capítulo, de forma permanente y eficiente, hasta que se construyan redes a las cuales se pueda conectar el desarrollo a nivel sectorial o a nivel de toda la ciudad.

Subcapítulo 1. Servicio de Acueducto

ARTICULO 215°. Todo desarrollo que se adelante en Barú sólo podrá abastecerse de agua, previo estudio de la capacidad de la fuente, flujos máximos y mínimos, impacto ambiental, condición de calidad para consumo humano, forma de captación, etc. aprobados por el Distrito y por el INDERENA o quien ejerza su función de conformidad con las normas vigentes relevantes.

ARTICULO 216°. Son fuentes de abastecimiento de agua de consumo humano, las subterráneas, los embalses o represas, superficiales procedentes del Canal del Dique y/o de arroyos, plantas desalinizadoras y el Acueducto de Cartagena. El diseño y manejo de cualquiera de estas fuentes deberá ser autorizado por el Distrito y por el INDERENA o quien ejerza su función.

ARTICULO 217°. El Distrito Autorizará la utilización de fuentes de agua, tratamientos, diseños de conducción, empalme con la red matriz y determinará las etapas de construcción de las redes e instalaciones requeridas para un desarrollo dentro de un proceso de autosuficiencia Inicial. hasta la conexión final con la red maestra del sistema de acueducto de Cartagena.

Parágrafo: Las obras definitivas de construcción de redes estarán a cargo del urbanizador quien las entregará al Distrito para su administración y mantenimiento cuando este así lo requiera.

Subcapítulo 2. Alcantarillado Sanitario

ARTICULO 218°. El sistema de desagüe conducción, tratamiento y disposición final de aguas negras y de aguas lluvias será separado y de competencia de la empresa creada para tal fin en el Distrito.

ARTICULO 219°. El alcantarillado sanitario podrá adelantarse por etapas según el grado de desarrollo de la Isla de Barú previo los estudios para la definición del Plan maestro y disposición final de aguas servidas.

ARTICULO 220°. La empresa Distrital encargada de prestar el servicio fijará los corredores y anchos requeridos por las redes maestras y las instalaciones de estos servicios, con el fin de poder definir las afectaciones por estos conceptos.

ARTICULO 221°. El Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado deberá considerar las prioridades de prestación de servicios según la estrategia de desarrollo planteada en este Acuerdo, definiendo etapas para su desarrollo que coincidan con las necesidades de la comunidad. la factibilidad técnica y económica: y las opciones de incorporación futura al desarrollo urbano de las áreas previstas en la presente reglamentación.

ARTICULO 222°. Serán objeto de la prestación de servicios públicos sólo aquellos predios que se desarrollen según las normas establecidas por el presente Acuerdo.

ARTICULO 223°. Todos los diseños de Alcantarillado en las tres etapas de desarrollo, deberán incluir soluciones para el tratamiento de vertimientos y evitar procesos de contaminación de arroyos, acuíferos y costas. La aprobación de estos diseños estará a cargo de la entidad que la Alcaldía Mayor delegue para este fin.

Subcapítulo 3. Alcantarillado Pluvial

ARTICULO 224°. Se basará en el sistema de drenajes naturales del terreno, para lo cual utilizará los arroyos existentes determinando los canales principales según se muestra en los planos y anexos técnicos que forman parte del presente Acuerdo.

ARTICULO 225°. El diseño de los drenajes naturales tendrá carácter paisajístico, con bordes arborizado y manejo de rondas a la manera de parques lineales.

Subcapítulo 4. Manejo de Basuras

ARTICULO 226°. Se autoriza al Distrito para adquirir los terrenos adecuados para construir un relleno sanitario en la Isla de Barú. Esta obra se deberá realizar por valorización y se le dará prioridad para su localización en los terrenos demarcados en los planos y anexos técnicos que forman parte integral del presente Acuerdo.

ARTICULO 227°. Todo proyecto que se presente para aprobación deberá incluir diseños específicos para el manejo de las basuras y residuos que genere, los recogidos para su recolección, el equipo que se utilizará, y la clasificación, manejo y disposición final.

Subcapítulo 5. Energía Eléctrica

ARTICULO 228°. El trazado de las redes eléctricas aún en la etapa de autosuficiencia inicial del desarrollo se deberá hacer por las vías del Plan Vial, de tal manera que se vayan consolidando los corredores viales y de servicios. En la vía principal Barú (VPB) las obras deben incluir diseños subterráneos de redes para lograr alta calidad Paisajística.

Subcapítulo 6. Otros Servicios

ARTICULO 229°. En los Planes de Desarrollo e Inversión de los sectores que conforman la Isla de Barú se precisarán los diseños adicionales de telefonía, redes de gas, como las instalaciones adicionales requeridas para un adecuado desarrollo de la Isla de Barú.

CAPITULO IV. PLAN VERDE Y DE MANEJO ECOLOGICO Y AMBIENTAL

ARTICULO 230°. Corresponde a la reglamentación del sistema constituido por la integración de los arroyos desde la zona de su nacimiento hasta su desembocadura, las playas y los Playones, los manglares, las zonas cm vegetación especial los cerros y demás elementos del paisaje.

ARTICULO 231°. Es prioridad del presente Acuerdo establecer todas las normas y mecanismos necesarios para conservar, recuperar e Integrar este sistema a la estructura urbanística de la Isla de Barú.

ARTICULO 232°. Las Areas de Protección Ambiental son:

- a. La Franja Costera de Jurisdicción de DIMAR
- b. Las rondas de arroyos y cuerpos de agua.

- c. La franja de Protección Ambiental de Playas y arroyos especiales.
- d. Manglares y Zonas Inundables.
- e. Playones y Zonas con alto riesgo de erosión y/o inundación.
- f. Parque Nacional Natural Corales del Rosario.

ARTICULO 233°. Del impacto Ambiental. Todos los desarrollos adelantados en estas Areas deberán presentar ante el Distrito, para su aprobación, un estudio de impacto ambiental previamente aceptado por INDERENA o quien ejerza su función, en el cual se definan las obras de control y protección que se realizarán para impacto de las construcciones que se lleven a cabo allí.

ARTICULO 234°. La densidad base permitida en estas zonas donde las condiciones lo permitan será el equivalente a una (1) vivienda o doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por cada dos hectáreas utilizadas.

ARTICULO 235°. Marinas. No se permitirán marinas, muelles o similares en sitios que por sus condiciones ecológicas se pueden ver afectados negativamente. y que para los efectos del presente Acuerdo corresponden a todas las áreas delimitadas como pertenecientes a las Áreas de Protección Ambiental. Para realizar cualquier obra en estas áreas será requisito indispensable previo a la tramitación de licencias de urbanización y/o arquitectónicas con el Distrito, presentar aprobado por INDERENA o la entidad que cumpla su función, y DIMAR, un estudio de impacto ambiental, de operación y de las obras de protección de los elementos que se van a ver afectados. En ningún caso se permitirá la tala de manglares, construcción de obras para residencia permanente, ni sobrepasar en volúmenes de construcción el equivalente a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por hectárea, en una altura máxima de dos (2) pisos.

ARTICULO 236°. Las Normas establecidas por INDERENA o la entidad que ejerza sus funciones, y DIMAR, tendrán preeminencia con respecto a las del presente Acuerdo en los aspectos relacionados con la delimitación, cuidado y utilización del medio ambiente, acogiéndose a lo dispuesto sobre la materia en la Ley 99 de 1993.

ARTICULO 237°. Canteras. No se permitirá este tipo de explotación en la Isla de Barú.

CAPITULO V. PLAN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ARTICULO 238°. Los componentes reglamentados a este respecto son:

- a. Las Areas Prioritaria para la localización de equipamiento comunitario y servicios, que para los efectos del presente Acuerdo son los asentamientos existentes y sus respectivas áreas de expansión.
- b. Las áreas de reserva para equipamiento metropolitano a escala, metropolitana y/o de sector, que son esencialmente de carácter recreativo como los arroyos principales, los cuerpos de agua y las zonas inundables de las ciénagas.
- c. Los servicios locales y/o de playa. Son las Areas demarcadas en los planos que hacen parte integral del presente Acuerdo, en las cuales se puede desarrollar comercio y servicios, aplicando las normas generales de densidad y volumen de construcción establecidas en el subcapítulo primero del título II. Esta norma se aplica a lotes mayores de una (1) hectárea que simultáneamente tengan frente sobre la vía de acceso a la playa y el paseo peatonal.

ARTICULO 239°. Facultase al Alcalde Mayor para realizar las acciones y negociaciones necesarias que permitan identificar, recuperar y convertir en espacios públicos recreativos los predios existentes en la Isla de Barú que pertenecen a la Nación.

CAPITULO VI. PLAN DE MEJORAMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS NATIVOS

ARTICULO 240°. Los asentamientos existentes deben convertirse en áreas Prioritaria para la ejecución de las obras públicas de servicios, vías y dotación de equipamiento social, tanto para los planes Distritales como en los Planos de Desarrollo e Inversiones de cada sector.

CAPITULO VII. PLAN VIAL

ARTICULO 241°. El Plan Vial de la Isla de Barú está constituido por las siguientes vías y áreas de reserva:

- a. Vía Principal Barú (VPB)
- b. Vías de penetración Principal (VPP)
- c. Vías Urbanas de Penetración (VUP)
- d. Vías de Penetración Local Principal (VDLP)

- c. Vías de Distribución Local existentes (VDL)
- E Vías de Distribución Local Propuestas (VDL)
- g. Vías Paisajísticas de Arroyo (VPA)
- h. Vías Locales (VL)
- i. Vías Peatonales (VP)
- J. Areas de Reserva para Instalaciones Especiales (puente o ferry y marina especial).

Parágrafo 1: El orden en el que se han presentado las vías en este artículo indica su importancia jerárquica, para los efectos de la aplicación de las normas de antejardines y retrocesos de los predios que se vayan a desarrollar.

Parágrafo 2. Las secciones de estas vías. Las medidas y sus especificaciones urbanísticas paisajísticas corresponden a lo establecido en el Plano de estructura de la Isla de Barú que hace parte integral del presente Acuerdo.

ARTICULO 242°. VIA PRINCIPAL DE BARU (VPB). Es el eje vial principal de la Isla que la recorre en su totalidad. Tiene un carácter paisajístico y se debe tratar como elemento ambiental integrador.

- a. Ancho total de vía: treinta y cinco (35) metros
- b. Calzadas: una central de once metros con treinta centímetros (11.30 mts.), incluyendo dos bermas de (2) metros cada una y un carril de circulación de siete metros con treinta centímetros (7.30 mts.).
- c. Andenes: dos laterales de once metros con ochenta y cinco centímetros (11.85 mts.) de ancho cada uno en los cuales se debe prever una zona dura de circulación de cinco metros con ochenta y cinco centímetros (5.85) de ancho y zonas laterales para la siembra de tres (3) metros cada una.
- d. Afectaciones: una franja de diez y siete metros con cincuenta centímetros (17.50 mts.) contada a partir del eje de la vía.
- e. Aislamientos: diez (10) metros contados a partir del borde del andén.

Parágrafo. El paso de esta vía por el Parque Nacional Natural Corales del Rosario requiere de un diseño y tratamiento especial que debe acogerse a las normas sobre la materia que establezca el INDERENA o la que la reemplace en sus funciones.

ARTICULO 243°. VIAS DE PENETRACIÓN PRINCIPAL (VPP). Son aquellas que partiendo del eje principal (VPB) conforma circuitos que permiten el acceso y la distribución vehicular y peatonal a tres áreas con características ambientales especiales.

- a. Ancho total de vía: treinta y un (31) metros mínimo.
- c. Calzadas: una central de once metros con treinta centímetros (11.30 mts.). Incluyendo dos bermas de dos (2) metros cada una y un carril de circulación de siete metros con treinta centímetros (7.30 mts.).
- d. Andenes: dos laterales de nueve metros con ochenta y cinco centímetros (9.85 mts.) de ancho cada uno en los cuales se debe prever una zona dura de circulación de tres metros con ochenta y cinco centímetros (3.85 mts.) de ancho y zonas laterales para la siembra de árboles de tres (3) metros cada una. es una franja de quince metros con cincuenta centímetros (15.50 mts.) contados a partir del eje de la vía.
- e. Aislamientos: ocho (8) metros a partir del borde del andén.

Parágrafo: El tramo de este tipo de vía que comunica a la Ciénaga Honda con el asentamiento existente de Santa Ana podrá diseñarse como Vía de Distribución Local Principal, con su carácter de parque lineal, acogiéndose a las especificaciones establecidas para este tipo de vía en el Plan Vial de la Zona Norte, previo estudio de ingeniería e impacto ambiental definidas en el Plan de Desarrollo e Inversiones del Sector de Santa Ana.

ARTICULO 244°. VIA URBANA DE PENETRACIÓN (VUP). Son las que comunican el área central consolidada de cada asentamiento (Ararca, Santa Ana, Porto Nao y Barú) tienen carácter urbano y en ellas se permite la localización de actividades comerciales, institucionales y de servicios.

- a. Ancho total de vía: veinticinco (25) metros mínimo.
- b. Calzadas: una central de doce (12) metros.
- c. Andenes. dos laterales de seis metros con cincuenta centímetros (6.5 mts.) en los cuales se debe prever una zona dura de circulación de tres metros con cincuenta centímetros (3.5 mts.) de ancho y una zona laterales para la siembra de árboles de tres (3) metros cada una.
- d. Afectaciones : Una franja de doce metros con cincuenta centímetros (12.50 mts.) contada a partir del eje de la vía.
- e. Aislamientos: ocho (8) metros contados a partir del borde del andén.

ARTICULO 245°. VIA DE PENETRACIÓN LOCAL PRINCIPAL (VPLP): Son vías que cumplen una función de distribución y acceso en sectores específicos de Barú.

- a. Ancho total de vía: veinte (20) metros mínimo.
- b. Calzadas: una de siete (7) metros
- c. Andenes: dos andenes laterales de seis metros con cincuenta centímetros (6.50 mts.) de ancho cada uno, en los cuales se debe prever una zona dura de circulación de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 mts.) de ancho y zonas laterales para la siembra de árboles de (3) metros cada una,
- d. Afectaciones: una franja de diez (10) metros con a partir del eje de la vía.
- e. Aislamientos: ocho (8) metros a partir del borde andén.

ARTICULO 246°. VIA DE DISTRIBUCIÓN LOCAL (VDL) Definen la red principal de distribución y acceso en diferentes sectores. Se diferencian así:

a. Vías de Distribución Local Existente. Corresponde únicamente a la vía que partiendo del eje principal entra a Playa Blanca.

- Ancho total de vía: treinta (30) metros mínimo.
- Calzadas: una de diez (10) metros
- Andenes: dos andenes laterales de diez (10) metros de ancho cada uno, en los cuales se debe prever una zona dura de circulación de cuatro (4) metros de ancho y zonas laterales para la siembra de árboles de tres (3) metros cada una.
- Afectaciones: una franja de quince (15) metros contados a partir del eje de la vía.
- Aislamientos: ocho (8) metros a partir del borde andén.

b. Vías de Distribución Local Propuestas. Son vías que además de su función de distribuidores en cada sector sirven para permitir el acceso a las playas. Su localización se debe ajustar para que coincidan con los linderos de los predios existentes, no dejando nunca entre ellas distancia menor de quinientos (500) metros ni mayor de mil quinientos (1.500) metros. Esto significa que según la distribución predial y el número de proyectos que se desarrollen, pueden aparecer más vías de las que están propuestas en el Plano de Estructura de la Isla de Barú.

- Ancho total de vía: treinta (30) metros mínimo
- Calzadas: dos de siete metros con treinta (7..30) metros cada una.
- Andenes: Una separador central de cinco metros cuarenta centímetros y dos andenes laterales de cinco metros de ancho cada uno, en los cuales se debe prever una zona dura de circulación de dos (2) metros de ancho y zonas laterales para la siembra de árboles de tres metros cada una.
- Afectaciones: Los predios con frente sobre estas vías deben dejar una franja de quince (15) metros contados a partir del eje de la vía.
- Aislamientos: Ocho (8) metros a partir del borde del andén.

ARTICULO 247°. VIA PAISAJISTICA DE ARROYO (VPA). las vías laterales a los arroyos principales con un trazado que debe configurar un parque lineal conformado por la ronda más las áreas de cesión o de afectación adicionales necesarias para el trazado de la vía.

- a. Ancho total de vía: veinte (20) metros mínimo.
- b. Calzadas una de diez (10) metros.
- c. Andenes: dos andenes laterales de cinco (5) metros de ancho cada uno, en los cuales se debe prever una zona dura de circulación de dos (2) metros de ancho y una zona lateral de tres (3) metros para la siembra de árboles.
- d. Afectaciones: los predios con frente sobre estas vías deben dejar una franja de mínimo veinte (20) metros contados a partir del borde exterior de la ronda.
- e. Aislamientos. los lotes con frente sobre esta vía deben dejar un aislamiento de ocho (8) metros a partir del borde del andén.

ARTICULO 248°. VIAS LOCALES (VL). Son las vías de acceso a los predios diseñadas y construidas por cada propietario o urbanizador.

- a. Ancho total de vía: siete metros (7.0 mts.) mínimo.
- b. Calzadas: una de siete metros con cincuenta centímetros (7.5 mts)
- c. Andenes: dos andenes laterales de mínimo tres (3) metros de ancho cada uno, en los cuales se debe prever una zona dura de circulación de dos (2) metros de ancho y una zona lateral de un (1) metro para la siembra de árboles.
- d. Afectaciones: una franja de mínimo seis metros con cincuenta centímetros (6.50 mts.).
- e. Aislamientos : los lotes con frente sobre esta vía deben dejar un aislamiento mínimo de ocho (8) metros a partir del borde del andén.

ARTICULO 249°. PASEOS PEATONALES (VP). Son las vías de carácter paisajístico conformadas por hileras de árboles que se conectan con las Vías de Penetración o las Vías de Distribución, conformando circuitos que integran las playas, los manglares y los arroyos de cada sector. Ancho total de vía: diez (10) metros mínimo

ARTICULO 250°. AREAS DE RESERVA PARA INSTALACIONES ESPECIALES. Son las áreas determinadas en el Plano de Estructura que forma parte Integral del presente Acuerdo que debe ser reservada para el diseño de las instalaciones para el ferry en el poblado de Pasacaballos y un posible puente cuando las condiciones en el futuro así lo requieran.

Parágrafo. La propuesta que se Incluye en el presente Acuerdo de ubicar la marina principal y/o muelle turística y/o de servicio, en la Ciénaga Honda deberá ser evaluado y confrontado previamente a su aprobación en sus aplicaciones ambientales con las políticas establecidas sobre la materia por DIMAR y por el INDERENA o la entidad que cumpla sus funciones.

ARTICULO 251°. El Plan Vial se puede construir por etapas, teniendo en cuenta las siguientes normas:

- a. Los accesos a los predios que se desarrollen deben diseñarse y Construirse con el trazado y especificaciones urbanísticas establecidas en el presente Plan.
- b. Las vías periféricas de los predios que se desarrollen deben construirse cuando sirvan como acceso público a las playas, empaten con vías existentes, y sirvan de paso para los predios vecinos.
- c. Las vías Paisajísticas de Arroyo deben construirse en el tramo que le corresponda a cada predio que se vaya a desarrollar, cumpliendo con todos los aislamientos y especificaciones establecidas en el presente Acuerdo

Parágrafo. El Distrito, a través de la entidad que le corresponda, definirá Las especificaciones constructivas de cada vía del Plan Vial establecido en el presente Acuerdo.

ARTICULO 252°. Todas las franjas correspondientes a vías del Plan Vial establecido en el presente Acuerdo se le deberán entregar al Distrito por escritura pública como requisito previo para cualquier desarrollo.

ARTICULO 253°. La obtención de los terrenos necesarios para la construcción del Plan Vial se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

- a. Por cesión obligatoria dejada por el desarrollo de los predios aledaños.
- b. Por expropiación, según lo determinen las disposiciones Distritales.
- c. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para la conformación de las vías.

ARTICULO 254°. En el Plan de Desarrollo e Inversiones de cada sector se establecerán las prioridades para la adquisición de terrenos y la construcción de las vías del presente Plan Vial en los tramos faltantes y su costo se podrá recuperar utilizando el sistema de valorización de acuerdo al Estatuto de Valorización que este vigente.

ARTICULO 255°. Si un predio esta afectado por vías del Plan Vial que también afectan a predios vecinos y se va a desarrollar con anterioridad a la elaboración del Desarrollo e Inversiones del sector donde esta ubicado, para su aprobación deberá cumplir con las siguientes condiciones :

- a. Presentar un proyecto ante la Superintendencia de Control Urbano que contemple el diseño de ingeniería que se acoja en su totalidad al trazado, ubicación y especificaciones urbanísticas de secciones de vías, andenes y separadores establecidos en el presente Acuerdo.
- b. Si el diseño presentado por el propietario es aprobado por la Junta de Planeación y cuenta con la aceptación de los propietarios afectados en todo su recorrido se puede proceder a su construcción.
- c. Si el diseño presentado por el propietario es aprobado por la Junta de Planeación pero no cuenta con la aceptación de todos los propietarios afectados en su recorrido, solo podrá procederse a su construcción mediante aprobación de la Comisión del Plan del Concejo Distrital y si se requiere mediante Acuerdo.
- d. La aceptación de los propietarios afectados por la vía se presenta como un documento firmado por los propietarios en el cual consta la afectación que le corresponda a cada uno v el registro de propiedad. El área afectación de cada predio será descontada de las áreas de cesión que le corresponda cuando éste se vaya a desarrollar.
- e. El propietario Solicitante asumirá los costos de la obra de la calzada que le permita acceder a su predio y dejará el resto de la franja como reserva para la construcción total de la obra cuando las condiciones de desarrollo del sector así lo demanden. En la parte correspondiente a su predio completará todas las obras de andenes y arborización.

ARTICULO 256°. Las características ambientales y de operación para el ferry y el posible muelle turístico y/o de servicio se definirán en el respectivo Plan de Desarrollo e Inversiones del Sector, pero deberán cumplir en su totalidad las normas contenidas en el presente Acuerdo en cuanto a volúmenes de construcción, densidades, afectaciones y áreas de cestón. Podrán acogerse a los beneficios de las bonificaciones si cumplen con los requisitos pertinentes establecidos por DIMAR o la entidad que cumpla sus funciones.

TITULO IV. PARAMETROS PARA ELABORAR LOS PLANES DE DESARROLLO Y DE INVERSIONES DE LOS SECTORES QUE CONFORMAN LA ZONA NORTE Y LA ISLA DE BARU

CAPITULO I. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL PLAN SECTORIAL

ARTICULO 257°. Definición. El Plan Sectorial es el estudio complementarlo al presente Acuerdo mediante el cual se precisarán para cada uno de los sectores en que se ha subdividido la Zona Norte y la Isla de Barú las Intervenciones que se requieren para su adecuado desarrollo. Este plan constará de los estudios necesarios para lograr un manejo sectorial integrado de los servicios públicos, una asignación de recursos para que se lleven a cabo las obras prioritarias, así como la consolidación y desarrollo de los asentamientos existente, para que se conviertan en centros de servicios y polos de desarrollo.

ARTICULO 258°. Alcance. El Plan sectorial debe Identificar, predimensionar y asignarle prioridad y recursos a los Proyectos que se requieran en cada uno de los sectores con respecto al suministro de servicios públicos, equipamiento comunitario, construcción, ampliación o mejoramiento de la mafia vial. manejo de zonas de riesgo, Identificación y protección de los recursos naturales. delimitación de cuerpos de agua. drenajes naturales del terreno, playas y demás componentes del medio ambiente que se deban proteger.

ARTICULO 259°. Componentes y Marco general. El Plan Sectorial debe desarrollar los componentes definidos en el presente Acuerdo ajustando los trazados viales a las condiciones específicas del terreno pero sin eliminar ni variar la jerarquía ni las secciones viales propuestas

ARTICULO 260°. Metodología. El Plan Sectorial deberá utilizar cartografía actualizada y completa a escala 1:5.000 de cada sector. En la etapa de Diagnóstico se deberán precisar y cuantificar las condiciones ambientales del sector en cuanto a capacidad de explotación de acuíferos, identificación de cuerpos de agua, delimitación de rondas de propiedad de la Nación e Identificación de zonas de riesgo. En la etapa de Propuestas se deberán definir los proyectos que requieren intervenciones entidades públicas y las que se pueden llevar a cabo el sector privado, Identificando los montos de las obras y los recursos disponibles para su ejecución. Igualmente deben identificar los mecanismos para la consecución y manejo de los recursos. Incluyendo la posibilidad de recuperación de Inversiones mediante el sistema de "Valorización" de acuerdo con el Estatuto de Valorización vigente en ese momento.

ARTICULO 261°. En los Planes de Desarrollo e Inversión de cada sector se deberá estudiar la localización Instalaciones aeroportuarias, helipuertos, terminal de transporte municipal e Intermunicipal, pero tanto la localización como operación deberá ajustarse a estudios de factibilidad de adquisición de predios y normas nacionales establecidas sobre la materia.

CAPITULO II. PARTICIPANTES Y RECURSOS

ARTICULO 262°. La ejecución de cada uno de los Planes Sectoriales será responsabilidad de la Secretaría de Planeamiento Urbano y Reordenamiento Territorial, podrá contar con la colaboración directa del se privado, representado por propietarios o asociaciones pertenecientes a cada sector. mediante propuestas debidamente fundamentadas.

ARTICULO 263°. El Plan de cada sector será expedido como Decreto de la Alcaldía pero deberá llevar la aprobación la Corporación Autónoma Regional que establece la Ley 99 de 1993. y de la Comisión del Plan del Concejo Distrital.

CAPITULO III. PLAZOS PARA SU PRESENTACION

ARTICULO 264°. Los plazos para la elaboración de los planes Sectoriales serán definidos por los requerimientos de cada Sector y su grado de desarrollo. Los Planes podrán elaborar por etapas haciendo énfasis en aquellos aspectos que sean más importantes y prioritarios para orientar el desarrollo del Sector. El Alcance de cada sus etapas y sus prioridades serán

definidos por la Secretaría de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, pero también deberán ser aprobadas por la Comisión del Plan del Concejo Distrital.

ARTICULO 265°. En cada Plan Sectorial se determinará el carácter administrativo que se le asignará al Sector, ya sea Corregimiento, Caserío, Comuna o Alcaldía Menor, según el desarrollo y las condiciones específicas.

TITULO V. SOBRE LOS TRAMITES Y PROCEDIMIENTOS

ARTICULO 266°. Conformación de la Oficina para la Aplicación del Plan. Se autoriza al Alcalde Mayor para asignar los recursos de personal y equipo y conformar una oficina dedicada exclusivamente a la aplicación y desarrollo del Plan objeto del presente Acuerdo.

ARTICULO 267°. Las funciones de la Oficina para la Aplicación del Plan Maestro de la Zona Norte y la Isla de Barú son:

- a. Estudiar y aprobar en los casos pertinentes las solicitudes de urbanización y/o ejecución de obras arquitectónicas que se ajusten en todo a lo establecido Por el presente Acuerdo.
- b. Promover y Coordinar con el sector privado y las entidades de orden Distrital, Departamental y Nacional correspondientes a la ejecución de los Planes de Desarrollo e Inversiones para cada uno de los sectores a que se refiere el presente Acuerdo
- c. Controlar que en las zonas objeto de la presente reglamentación se cumplan las normas definidas. En caso de detectar construcciones que se ejecutan sin las licencias respectivas o que no cumpla con la reglamentación vigente, es la obligación de esta oficina tomar las medidas que establece el Distrito para tal fin.

ARTICULO 268°. Planta de la Oficina para la Aplicación del Plan. Se autoriza al Alcalde Mayor para que asigne los recursos necesarios y fije las asignaciones civiles para una planta de personal que conste por lo menos de un director profesional arquitecto con especialidad en urbanismo; un subdirector para la Zona norte y otro para la Isla de Barú, los dos profesionales en arquitectura o ingeniería; dos supervisores permanentes, profesionales en arquitectura o Ingeniería; una secretaria, un delineante de arquitectura y un mensajero.

Parágrafo 1. Esta Oficina podrá contratar a través de la Alcaldía Mayor las asesorías especializadas de tipo ,ambiental, urbanísticas, de ingeniería, Orales y demás. que se requieran para el óptimo cumplimiento de sus funciones.

Parágrafo 2. Hasta cuando se conforme esta Oficina, las funciones que le han sido asignadas serán cumplidas por la Alcaldía Menor Respectiva, que asignará de su planta de personal los profesionales necesarios y con dedicación exclusiva a cumplir con lo estipulado en el presente Acuerdo.

ARTICULO 269°. Todos los trámites de presentación de proyectos, obtención de licencias, documentos requeridos y formatos adicionales que se inicien en la Zona Norte y en la Isla de Barú deberán acogerse en su totalidad a los procedimientos establecidos por el Distrito de Cartagena, diferenciando en todos los trámites la parte urbana de la parte arquitectónica.

ARTICULO 270°. Para las Areas objeto del presente Acuerdo no se expedirán licencias de construcción para edificaciones hasta tanto no se hayan obtenido previamente las licencias de desarrollo urbanístico.

ARTICULO 271°. Los cuadros números 1. 2. 3. 4, 5 y 6 que contienen la Gradación de Bonificaciones según tamaño de Predios, Cesiones, Plazo y Desarrollo de las Zonas Francas Turísticas hacen parte del presente Acuerdo

ARTICULO 272°. El presente Acuerdo se expide de acuerdo con los ordinales 7 y 9 del Artículo 313 de la Constitución Nacional y con el Artículo 3 del Acuerdo 52 de 1993 y deroga todas las normas anteriores que le sean contrarias, Cartagena, Marzo Diez (10) de Mil Novecientos noventa y cuatro (1994).

AUGUSTO AFANADOR SOTO
Presidente

ALBERTO BORDA MARTELO

Secretario General

SECRETARIA DEL HONORABLE CONCEJO DE CARTAGENA DE INDIAS. Cartagena., marzo 10 de 1994. CERTIFICO: Que el Acuerdo que antecede fue aprobado en tres debates reglamentarios los días: 7 de Marzo Comisión del Plan, 9 y 10 de Marzo de 1994.

ALBERTO BORDA MARTELO
Secretario General

ALCALDIA DEL DISTRITO
COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y EJECUTESE
Cartagena, 25 de Marzo de 1994

CUADRO No. 1 - PLAN MAESTRO DE ORDENAMIENTO FISICO PARA LA ISLA DE BARU Y LA ZONA NORTE DE CARTAGENA.
GRADACIÓN DE BONIFICACIONES SEGUN TAMAÑO DE PREDIOS, CESIONES. PLAZO Y DESARROLLO DE ZONAS FRANCAS TURISTICAS

AREAS DE MANEJO DE INCORPORACION PRIORITARIA GRADO DE DESARROLLO: URBANO - ZONA NORTE & BARU

PROYECTO DE ACUERDO No.

Por medio del cual se reforma el Artículo 145 y se interpretan otras disposiciones del ACUERDO No. 14 del 25 de Marzo de 1.994, POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN MAESTRO DE ORDENAMIENTO FISICO PARA LA ISLA DE BARU Y LA ZONA NORTE DE CARTAGENA, Y SE DEFINEN LOS PARAMETROS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO E INVERSIONES PARA LOS SECTORES QUE CONFORMAN DICHAS ZONA.

EL HONORABLE CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS D.T., en uso de sus atribuciones legales y en especial las señaladas en los ordinales 7 y 9 del Artículo 313 de La Constitución Nacional y en Artículo 3o del Acuerdo No. 52 de 1.993.

ACUERDA

PRIMERO.- El artículo 145 del acuerdo No. 14 de 1.994 quedará así:

PROYECTOS ESPECIALES SUBURBANOS DEFINICIÓN.- Son aquellos que están ubicados en predios mayores de cien (100) hectáreas y afectados por más de una área de manejo, destinados prioritariamente a uso turístico y que pueden aspirar a convertirse en ZONAS FRANCAS TURISTICAS previo cumplimiento de los requisitos dispuestos por las autoridades competentes. Para el calculo de la densidad de estos proyectos, se tomara como base la suma de la densidad que corresponden cada Area de Manejo. El total del volumen de construcción permitido en estos proyectos se podrá localizar en concentraciones o conjuntos dentro del predio de acuerdo un plan urbanístico integral donde se deberán preservar las características ambientales del mismo. El hecho de ser especiales les permite ubicar las construcciones en el área de manejo más conveniente desde el punto de vista ambiental y paisajístico y limitar el acceso del público a las áreas desarrolladas por el proyecto, sin que se aumente la densidad por encima de lo previsto en este acuerdo.

PARAGRAFO 1.- Los Proyectos Especiales suburbanos podrán emprender por iniciativa de sus promotores y a su costo el diseño, localización, configuración y ejecución de sus planes de Servicios Públicos, Vial Interno y de Manejo Ecológico Ambiental, de acuerdo con las normas y especificaciones técnicas y ambientales que determinen las autoridades competentes.

PARAGRAFO 2.- Cuando los Proyectos Especiales Suburbanos emprendan directamente el diseño y ejecución de su Planes de Servicios Públicos, vial, de Manejo Ecológico y Ambiental, las cesiones tipo 1 y tipo II, se realizarán en favor del Distrito, de acuerdo con la configuración y localización definida en cada caso por las empresas responsables de la ejecución del proyecto, según las normas y especificaciones técnicas y ambientales que determinen las autoridades competentes y a lo previsto en este acuerdo. Tales cesiones sin embargo, continuarán siendo administradas y manejadas exclusivamente por la empresas públicas o privadas que hubieren desarrollado el proyecto, a quienes se les delega tal facultad, en los

términos del artículo 7 de la ley 9 de 1989. Tal delegación estará vigente siempre que no se modifique o altere el uso inicialmente atribuido, se otorgará y reconocerá mediante el sistema de concesión de naturaleza indefinida.

PARAGRAFO 3-. Para los proyectos especiales suburbanos se mantendrán los mismos porcentajes de las cesiones previstas en el artículo 143, del acuerdo 14 de 1.994, pero serán localizados y configurados en uno o varios lotes, contiguos o no, a discreción de la empresa pública o privada encargada de la promoción del proyecto, de acuerdo con las conveniencias y necesidades del desarrollo propuesto. Del mismo modo, la empresa pública o privada responsable del desarrollo del proyecto, a discreción suya, definirá, localizará y configurará su sistema vial.

PARAGRAFO 4. Los proyectos Especiales Suburbanos deberán permitir el acceso a los terrenos adyacentes en la medida en que ello fuere pertinente, mediante la construcción de vías perimetrales públicas por lo menos en una longitud equivalente al 60% de su perímetro. Dentro de esta medida se pueden incluir paseos peatonales hasta un máximo del 50% del total de las vías públicas requeridas.

ARTICULO SEGUNDO: En atención a sus particulares características y a la autosuficiencia propia de los proyectos especiales suburbanos, regidos por el artículo 145 de que trata este acuerdo, a ellos no se aplicarán los artículos 146, 209, 210, 211, 212, 218, 220, 245, 246, 249, 252, del acuerdo 14 de 1.994, ni aquellas disposiciones que sean contrarias al contenido del presente acuerdo.

Dado en Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural; a los días del mes de del año de 1.998.

TITULO I ASPECTOS GENERALES.....	1
CAPITULO I. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN DEL AREA DE ESTUDIO Y POLITICAS.....	1
CAPITULO II. COMPONENTES DEL PLAN.....	2
CAPITULO III. DEFINICIONES.....	3
TITULO II ZONA NORTE,.....	4
CAPITULO 1. SECTORIZACIÓN.....	4
CAPITULO II. ÁREAS DE MANEJO	4
SUBCAPITULO 2. NORMAS ARQUITECTONICAS GENERALES.....	8
Subcapítulo 2. Alcantarillado Sanitario.....	16
TITULO III. ISLA DE BARU.....	23
CAPITULO 1. SECTORIZACIÓN.....	23
CAPITULO II. ÁREAS DE MANEJO	23
SUBCAPITULO 1. NORMAS URBANISTICAS GENERALES	24
Subcapítulo 3. Bonificaciones	27
Subcapítulo 5. Areas de Incorporación Prioritaria para Desarrollo Suburbano	29
Subcapítulo 5. Energía Eléctrica	35
Subcapítulo 6. Otros Servicios	35
CAPITULO V. PLAN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	36
CAPITULO VII. PLAN VIAL.....	36