

DECRETO No. **0483** DE **29 MAR 2022**

( **29 MAR 2022** )

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado "*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*" y se dictan otras disposiciones"

#### EL ALCALDE MAYOR CARTAGENA DE INDIAS DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las contenidas por el numeral 5º del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, y el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y los Decretos Distritales 0977 de 2001 y 063 de 2006.

#### CONSIDERANDO:

Que el artículo 311 de la Constitución Política dispone le corresponde a los municipios como entidades fundamentales de la división político administrativa del Estado "*(...) construir obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las Leyes*".

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

Que el artículo 8 ibidem, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, sobre la acción urbanística señala que: "*(...) La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo (...)*".

Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 "*Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley.*".

Continuación del Decreto N°. **0483**  **29 MAR 2022**

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

Que, así mismo, el segundo inciso del artículo 19 ibidem señala que “(...) *Los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal o distrital para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. (...)*”. Siendo esto reforzado por el artículo 22 ibidem, que establece que las organizaciones cívicas se encuentran habilitadas legalmente “(...) *Para formular y proponer planes parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área, de acuerdo con las previsiones y autorizaciones del componente urbano del plan (...)*” de Ordenamiento Territorial.

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 describe que “(...) *En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito. (...)*”.

Que el artículo 39 ibidem, establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes niveles de reparto, que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, compiló la reglamentación sobre las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, consulta y adopción de un plan parcial.

Que el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015 establece que “*Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.*”

Que el artículo 2.2.4.1.5.2 ibidem, dicta que las cargas urbanísticas de carácter general que deberán ser recuperadas “(...) *mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política (...)*”

Que el Decreto 0977 de 2001, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, consagra al “*Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen como instrumento para la ejecución de las actuaciones urbanas integrales de carácter estructural, constituyéndose éste en un instrumento de planificación a gran escala para integrar planes, programas y proyectos del Distrito de Cartagena.*”

Continuación del Decreto N°. 0483 <sup>DE</sup> 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

Que el artículo 96 del Decreto 0977 de 2001 contempla como uno de los componentes del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen los “*Planes Parciales del área de expansión urbana*”.

Que el Alcalde Mayor del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias dando cumplimiento a lo ordenado por el Plan de Ordenamiento Territorial, expidió el Decreto No. 0063 de 2006, por el cual se adopta la formulación del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen como instrumento complementario al mismo.

Que el artículo 53 del Decreto 0977 de 2001, en desarrollo del artículo 30 de la Ley 388 de 1997, define el suelo de expansión urbana del Distrito de Cartagena, dentro del cual está incluida el área de intervención del Plan Parcial A.

Que el artículo 15 del Decreto 0063 de 2006 divide el área de expansión urbana de Cartagena en cuatro (4) Unidades de Planificación, cada una de las cuales se subdivide en Planes Parciales de Expansión, y dentro de éstas se establece la Unidad de Planificación A– Región de los Pozones, que deberá ser desarrollada inicialmente para proceder al desarrollo de las demás unidades de planificación.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 92 del Decreto 0977 de 2001 – POT vigente, establece que “*Las tierras de expansión urbana para vivienda de interés social ubicadas al oriente de la Ciénaga de la Virgen no se incorporarán al desarrollo urbano hasta tanto no se urbanicen las áreas de desarrollo contenidas en el Plan Parcial del Triángulo de Desarrollo Social.*”. Sin embargo, “*Dichas áreas podrán ser incorporadas con anterioridad, siempre y cuando los particulares interesados asuman los costos de la infraestructura necesaria, proceso que será concertado por los mismos con la Secretaría de Planeación Distrital.*”. Así mismo, “*Los Planes Parciales en suelo urbano y de expansión urbana, delimitados en el Plano de Tratamientos del presente Plan, dada la complejidad y el tamaño del área de los mismos, se podrán elaborar y adoptar por etapas, siempre y cuando se mantenga la unidad de criterios y los objetivos planteados en el presente Plan.*”

Que para incorporar al proceso de desarrollo urbano de los terrenos involucrados en la unidad de planificación A, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 063 de 2006, como áreas con Tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión del Distrito de Cartagena en la Región del los Pozones, se adoptó el Decreto 0054 de 2007, “*Por el cual se adopta el Plan Parcial de expansión 1 de la Unidad de Planificación A – Región de los Pozones*”, cuyo Artículo 49º definió su vigencia en cinco (5) años. Dicho plan parcial se encuentra vencido por lo que las áreas no desarrolladas se encuentran sin norma vigente.

Que para el área del plan parcial A3, delimitada en el decreto 063 de 2006 que adopta el Macroproyecto “*Parque Distrital Ciénaga de la virgen*”, se adoptó el Decreto 1204 de 2010, el cual, en su artículo 5º, definió la vigencia del plan parcial en ocho (8) años. Dicho plan se encuentra vencido por lo que las áreas no desarrolladas se encuentran sin norma vigente.

Que el área que se urbanizaron bajo los parámetros de los Decretos 054 de 2007 y 1204 de 2010 de los planes parciales “*A1*” y “*A3*”, serán excluidas del área bruta objeto de esta regulación. También serán

Continuación del Decreto N°. 0483 DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

excluidas, el área que delimita el plan parcial Flor del Campo, hace parte de la Unidad de Planificación A, pero por tener su propia reglamentación (Decreto 1372 de 2004) y por consiguiente su sistema de reparto de cargas y beneficios no afecta el área ni el desarrollo de esta Unidad, al igual los desarrollos urbanísticos Colombiaton, y Villas de Aranjuez e India Catalina, este último en suelo urbano del Distrito

Que el Plan Parcial ubicado en el área de la Unidad de Planificación A - Región de Los Pozones, constituye uno de los componentes del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen, se desarrolla conforme al marco legal definido por la Ley 388 de 1997, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Decreto 0977 de 2001 (POT del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias), Resolución 768 de 2005 expedida por la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique - CARDIQUE (por la cual se adopta el Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca Hidrográfica de la Ciénaga de la Virgen) y Decreto 0063 de 2006 (Por el cual se adopta la formulación del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen).

Que la estructura adoptada para el suelo de expansión urbana, de acuerdo con el Decreto 063 de 2006, tiene por objeto reunir para la planificación y gestión de un área tan extensa, de territorios que comparten condiciones geográficas, hídricas, de tenencia de tierras y de requerimientos de infraestructura, los cuales permiten definirles **procedimientos de reparto de cargas y de beneficios compartidos**, así como diferenciar este proceso de expansión de la ciudad en cuatro etapas en el tiempo para lograr así una forma de programación del desarrollo y de las inversiones dependiendo de la capacidad de incorporar al mercado inmobiliario estas tierras y de ser dotadas urbanísticamente; esta programación deberá inicialmente agotar el desarrollo de la unidad A, para poder proceder al desarrollo de las demás unidades de planificación.

Que los planes parciales A1, A2, y A3 delimitados dentro de la Unidad de Planificación A, comparten lineamientos de ordenamiento territorial, tal como lo prescribe el artículo 16 del decreto 063 de 2006, los cuales son:

a. Lineamientos ambientales:

- *Evitar la degradación de los cuerpos de agua y de manglar de la Ciénaga de la Virgen y sentar las bases para la creación del Parque Distrital y de sus áreas de transición y amortiguamiento.*
- *Establecer en el marco de un sistema de reparto de cargas y de beneficios, las formas de aporte para la financiación y mantenimiento de estos sistemas de espacios de protección ambiental, basados en elementos de la estructura ecológica principal del territorio Distrital.*
- *Apoyar el restablecimiento del balance hídrico de la Ciénaga de la Virgen aplicando acciones previstas por el Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca y sobre todo a partir de un proceso de urbanización ambientalmente sostenible que restablezca los cauces hídricos naturales, levante las condiciones actuales de represamiento y regule las condiciones de infiltración.*
- *Determinar los lineamientos para restaurar cauces, eliminar terraplenes, jarillones y pequeñas represas, así como programas de reforestación.*

Continuación del Decreto N°. 0483 <sup>11783</sup> ~~11783~~ 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

- *Promover la vinculación de la población de Puerto Rey y Tierra Baja a los programas de capacitación ambiental y de formación ecológica.*
- *Establecer las formas de generar los parques públicos y áreas de equipamientos de borde hacia la Ciénaga, de manera que protejan los cuerpos de manglar, al mismo tiempo que haciendo parte del Parque Distrital de la Ciénaga, se conviertan en un patrimonio reconocible, apropiable y conservado por los propios habitantes.*
- *Mantener unas normas y estrategias de ocupación restringida que impidan la ocupación de este territorio y el desplazamiento de población y actividades foráneas, hasta que se produzcan las formulaciones de las respectivas unidades de planificación en una secuencia lógica y se formulen y ejecuten los planes parciales.*

**b. Lineamientos económicos y sociales.**

- *Desarrollar y aplicar los instrumentos de gestión, financiación y reparto macro de cargas y de beneficios descritos en el capítulo 9 del decreto 063 de 2006.*
- *Establecer un sistema de reparto de cargas y de beneficios en cada plan parcial que se base en simulaciones urbanístico – financieras, contemplando la potencial diversidad de productos inmobiliarios y las obligaciones urbanísticas inherentes a estos desarrollos nuevos, generales y por unidades de gestión.*
- *Implementar los programas de desarrollo productivo y organizacional con las comunidades residentes para el desarrollo de los recursos turísticos, pesqueros y recreativos, de los dos asentamientos existentes en el área de expansión; Puerto Rey y Tierra Baja.*

**c. Lineamientos urbanísticos.**

- *Determinar una estructura urbanística de calles, espacios públicos y servicios públicos, que atienda la complejidad y riqueza hídrica de este territorio y plantee una solución de urbanización sostenible y económicamente viable.*
- *Identificar unas tipologías de urbanismo y construcción apropiadas culturalmente por los pobladores objetivo, tratando de diversificar la oferta de vivienda, servicios, productividad y comercio,*
- *Determinar unidades de gestión de unidades de actuación urbanística para generar la nueva estructura predial, basados en la estructura actual, pero proponiendo cuando sea del caso los reajustes necesarios y las formas de repartir cargas y beneficios entre los participantes del proceso de urbanización.*
- *Adoptar norma urbanística específica para el plan parcial que responda a las particularidades de ocupación, construcción y uso previstas para los nuevos desarrollos fruto del plan parcial.*
- *Realizar simulaciones urbanístico – financieras de soporte para la realización de las diferentes unidades y su consecuente identificación de los instrumentos de gestión. Identificar los procesos e instrumentos de gestión para la exitosa aplicación de la planificación, así como la movilización de potenciales inversionistas privados y propietarios de suelos.*

Que la formulación del presente plan parcial de desarrollo tiene definido los lineamientos de ordenamiento territorial y los siguientes contenidos:

Continuación del Decreto N°. 0483 ~~063~~ 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

- a. Evaluación de condiciones de sostenibilidad ambiental y aptitud del suelo para la urbanización.
- b. Diagnóstico de población y mercados beneficiarios del proceso de urbanización en sus aspectos socio económico y potencial de desarrollo
- c. Plan de estructura urbana, servicios públicos, de espacios públicos y equipamientos.
- d. Identificación de unidades de gestión y de actuación urbanística.
- e. Desarrollo de la norma urbanística complementaria.
- f. Diseño del sistema de gestión, simulación urbanístico – financiera y sistema de reparto de cargas y de beneficios.
- g. Programas de gestión.
- h. Decreto de adopción.

Que las escalas de reparto y beneficios desde el punto de vista de la gestión del presente plan se ajusta a los lineamientos del Decreto 063 de 2006, las cuales son:

- A escala de unidad de planificación compartiendo entre los planes parciales que componen la unidad, las inversiones macro, viales y de servicios públicos necesarias a este nivel, es decir sistemas arteriales y redes matrices.
- A escala de plan parcial, a repartir entre las unidades de actuación y/o de gestión que compongan el plan parcial, las cargas y los beneficios que le asigne el reparto pactado en la unidad de planificación a la que pertenezcan además de las inversiones necesarias de esta escala como son las vías colectores y locales, las redes de servicios público secundarias y domiciliarias, los parques públicos, la preservación de los componentes del medio natural presentes en el plan parcial y los equipamientos públicos necesarios para la población del mismo.
- A escala de unidad de gestión o de actuación urbanística, compuesta en el caso en que esté conformada por varios predios o propietarios, éstos repartirán las cargas y los beneficios en proporción al aporte porcentual en tierras a la unidad de gestión mas los posibles aportes a inversiones que efectúen de las obligaciones entregadas a cada una de las unidades de gestión al interior del plan parcial.

Que el área de intervención del Plan Parcial A está incluida dentro de la delimitación de la Cuenca Hidrográfica de la Ciénaga de la Virgen, por lo que se acoge a lo dispuesto por el Plan de Ordenación y Manejo Ambiental de la Cuenca Hidrográfica de la Ciénaga de la Virgen, adoptado mediante la Resolución No. 768 de 2005 expedida por la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE.

Que el presente Plan Parcial cumplió con todos los trámites exigidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y se ajusta asimismo a lo establecido en el Decreto 0977 de 2001, Resolución 768 de 2005 expedida por CARDIQUE y Decreto 0063 de 2006.

Que, de acuerdo con las disposiciones vigentes, dentro del trámite del plan parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

Continuación del Decreto N°. **0483** DE **29 MAR 2022**

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

**1. Formulación y radicación del proyecto de plan parcial.**

Mediante radicación EXT-AMC-19-0074707 de fecha 9 de agosto de 2019, se presentó ante la Secretaría de Planeación Distrital la formulación del Plan Parcial de Desarrollo – PPD denominado “Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito”, localizado en el sector El Pozón.

**2. Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes.**

De conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 se surtió la fase de información pública a los propietarios y vecinos del área objeto del Plan Parcial.

**2.1. Convocatoria pública a propietarios y vecinos colindantes:** oficio AMC-OFI- 0099174 del 13 de agosto de 2019.

**2.2. Diario de amplia circulación:** 22 de Agosto de 2019 en el periódico El Universal.

**2.3. Jornada de socialización:** 30 de Agosto, en las instalaciones de la Secretaria de Planeación, como consta en el acta de la misma que hace parte integral de este acto.

**3. Resolución de viabilidad.**

La Secretaría de Planeación Distrital otorgó “concepto de viabilidad a los planes parciales de desarrollo 1, 2 y 3 del Área de Planificación A del suelo de Expansión urbana en el sector de los pozones”, mediante Resolución No. 7701 del 15 de octubre de 2019 debidamente notificada y ejecutoriada.

**4. Concertación ambiental.**

La Corporación Autónoma Regional de Canal del Dique – CARDIQUE – “declara concertado un proyecto de plan parcial” mediante la Resolución No. 1941 del 12 de diciembre de 2019.

Que mediante el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, con el fin de conjurar la grave calamidad pública que afecta al país por causa del nuevo coronavirus COVID-19.

Que en el marco de dicha declaratoria, se expidió el Decreto 491 del 28 de marzo de 2020, “Por el cual se adoptan medidas de urgencia para garantizar la atención y la prestación de los servicios por parte de las autoridades públicas y los particulares que cumplan funciones públicas y se toman medidas para la protección laboral y de los contratistas de prestación de servicios de las entidades públicas, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica” y en su artículo 6to, se estableció la posibilidad para que las autoridades administrativas suspendan el termino de sus actuaciones: “Artículo 6.

Continuación del Decreto N°. 0483 DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

Suspensión de términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales en sede administrativa. Hasta tanto permanezca vigente la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social las autoridades administrativas a que se refiere el artículo 1 del presente Decreto, por razón del servicio y como consecuencia de la emergencia, podrán suspender, mediante acto administrativo, los términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales en sede administrativa. La suspensión afectará todos los términos legales, incluidos aquellos establecidos en términos de meses o años. La suspensión de los términos se podrá hacer de manera parcial o total en algunas actuaciones o en todas, o en algunos trámites o en todos, sea que los servicios se presten de manera presencial o virtual, conforme al análisis que las autoridades hagan de cada una de sus actividades y procesos, previa evaluación y justificación de la situación concreta. En todo caso los términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales se reanudarán a partir del día hábil siguiente a la superación de la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social.”

La resolución 1913 de 2021 del Ministerio de Salud y Protección Social prorrogó la emergencia sanitaria por el coronavirus COVID-19, declarada mediante Resolución 385 de 2020, prorrogada por las Resoluciones 844, 1462, 2230 de 2020 y 222, 738 y 1315 de 2021 hasta el 28 de febrero de 2022.

Que la Emergencia Económica, Social y Ecológica atrasó todos los procesos administrativos, entre ellos la contratación del personal necesario para continuar con la respectiva revisión, que demandaba de una experticia técnica especializada y de un tiempo razonable para su discusión y análisis. Superada esta etapa de fuerza mayor, la Secretaria de Planeación, reanudó los procesos suspendidos, entre ellos, el trámite del presente plan parcial.

Que de conformidad con lo establecido artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, corresponde al alcalde adoptar el Plan Parcial, mediante decreto.

En virtud de lo anterior,

**DECRETA:**

**TÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I  
ADOPCIÓN, DELIMITACIÓN Y OBJETIVOS**

**Artículo 1º- ADOPCIÓN.** Adoptar el Plan Parcial de Desarrollo “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el sector El Pozón*”, según los términos establecidos en el presente Decreto.

Continuación del Decreto N°. 0483 DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

**Artículo 2º- DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.** El Plan Parcial “Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito” está delimitado tal y como se indica en el Plano PP F-03 “Planteamiento Urbanístico” y su correspondiente cuadro de áreas.

El Plan Parcial está integrado por veintiséis (26) predios, pero solo veinticuatro (24) son objeto del reparto del mismo, teniendo en cuenta el área correspondiente a la vía existente (KR 113), la cual debe ser adecuada para obtener el área total del suelo objeto del reparto.

No.	REFERENCIA CASTRAL	ÁREA EN EL ÁMBITO DEL PP (m2)	% PARTICIPACIÓN EN S.O.R.
1	00-01-0001-0465-000	712.226,57	17.36%
2	00-01-0001-3908-000	19.867,00	0.48%
3	00-01-0001-0470-000	1.469.644,77	35.83%
4	00-01-0001-0469-000	25.350,47	0.62%
5	00-01-0001-0468-000	38.085,76	0.93%
6	00-01-0001-0466-000	34.998,65	0.85%
7	00-01-0001-0422-000	1.085.927,88	26.47%
8	00-01-0001-0423-000	144.082,46	3.51%
9	00-01-0001-0472-000	237.291,33	5.79%
10	Ciudadela La Paz	99.213,03	Suelo no objeto de reparto
11	00-01-0001-0464-000	52.712,40	1.29%
12	00-01-0001-0463-000	72.507,02	1.77%
13	00-01-0001-0462-000	45.323,22	1.10%
14	00-01-0001-0498-000	8.421,67	0.21%
15	00-01-0001-0461-000	12.145,61	0.30%
16	00-01-0001-0460-000	15.002,34	0.37%
17	00-01-0001-0459-000	13.614,83	0.33%
18	00-01-0001-3912-000	11.352,21	0.28%
19	00-01-0001-0452-000	25.288,18	0.62%
20	00-01-0001-0451-000	15.743,12	0.38%
21	00-01-0001-0510-000	28.225,78	0.69%
22	00-01-0001-3894-000	9.550,74	0.23%
23	00-01-0001-0449-000	8.162,46	0.20%
24	00-01-0001-0448-000	7.757,85	0.19%
25	00-01-0001-0447-000	2.046,82	0.05%
26	Flor del campo y Colombiaton	204.565,60	Suelo no objeto de reparto
<b>SUBTOTAL SUELO OBJETO DE REPARTO</b>		<b>4.101.823,80</b>	<b>100.0%</b>
<b>TOTAL ÁREA BRUTA</b>		<b>4.405.602,43</b>	-

0483  29 MAR 2022

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

**Parágrafo 1.-** Los predios señalados en el presente artículo son indicativos y pueden variar como consecuencia de los actos jurídicos o actuaciones administrativas que se adelanten sobre los mismos, lo cual no afecta el presente plan parcial siempre y cuando se encuentren dentro del ámbito de aplicación del mismo.

**Parágrafo 2.-** En virtud de lo dispuesto por los numerales 4 y 5 del artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el suelo no objeto de reparto corresponde a las áreas con licencias urbanísticas ejecutadas total o parcialmente, que no tendrán aprovechamientos urbanísticos dentro de las disposiciones del presente plan y, por tal motivo, no son contabilizadas como suelo objeto de reparto.

**Artículo 3º- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL.** Forman parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
DTS	Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial.
PP F-01	Levantamiento Topográfico
PP F-02	Sistemas Estructurantes
PP F-03	Planteamiento Urbanístico
PP F-04 A	Sistema Vial
PP F-04 B	Perfiles Viales y Detalle de Pasos Peatonales
PP F-05 A	Servicios Públicos: Acueducto y Alcantarillado
PP F-05 B	Servicios Públicos: Energía Eléctrica
PP F-06	Espacio Público y Equipamientos
PP F-07	Asignación de Cargas Urbanísticas
PP F-08	Usos
PP F-09	Unidades de Actuación Urbanística (UAU) o Unidades de Gestión (UG)
PP F-10	Áreas Beneficiarias del Efecto Plusvalía
Anexo No. 1	Resolución de viabilidad No. 7701 de 2019 – Secretaría de Planeación Distrital
Anexo No 2	Resolución de concertación ambiental No. 1941 de 2019 – CARDIQUE

**Artículo 4º- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.** Son objetivos del Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*” los siguientes:

#### 4.1 Objetivo general.

Continuación del Decreto N°. 0483  29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

Incorporar al desarrollo urbano del Distrito los terrenos correspondientes a la Unidad de Planificación A - Región de los Pozones, como área de tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión urbana, mediante el presente plan parcial como instrumento de planificación complementario, cumpliendo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, Decreto 0977 de 2001, del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de La Virgen, adoptado con el Decreto No. 0063 de enero 23 de 2006 y las normas nacionales que regulen la materia.

#### 4.2 Objetivos específicos.

- 4.2.1 Incorporar al desarrollo urbano el suelo de expansión de la Región del los Pozones, Unidad de Planificación A, de manera que se constituya en una importante oferta de vivienda de interés social (VIS) y prioritario (VIP), atendiendo la demanda actual y proyectada para el Distrito.
- 4.2.2 Consolidar el borde urbano-rural, reconociendo la Ciénaga de la Virgen como paisaje integrador, respetando sus especiales condiciones de vulnerabilidad ambiental, de forma tal, que el desarrollo del Plan Parcial haga una utilización eficiente de la oferta ambiental existente.
- 4.2.3 Definir un sistema de espacio público que permita conservar las áreas declaradas de protección e integrarlas al desarrollo de la ciudad, como componentes o elementos básicos del mismo, en forma de áreas de recreación pasiva activa, parques lineales, corredores ecológicos en las rondas de cuerpos y cauces de agua que permiten la unión de los principales elementos de la estructura ambiental.
- 4.2.4 Diseñar integralmente un nuevo hábitat urbano, que, aunque se construya y ocupe por etapas en cada una de las unidades que componen el Plan Parcial, conforme un único sistema de espacios públicos, parques y equipamientos, que ponga al servicio de sus futuros habitantes y los habitantes de los alrededores, una adecuada oferta de servicios complementarios, recreativos, comunitarios, comerciales y en general de equipamientos públicos y privados, que consoliden un espacio urbano integral y funcional.
- 4.2.5 Procurar calidad de vida, condiciones óptimas de habitabilidad, seguridad y sostenibilidad ambiental para la población que habitara los nuevos desarrollos urbanísticos.

**Artículo 5º- PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL.** El proyecto urbanístico del plan parcial se encuentra definido en el Plano PP F-03 “*Planteamiento Urbanístico*” y su correspondiente cuadro de áreas, el cual indica las áreas públicas, cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos.

Las áreas generales son las descritas a continuación:

No.	Descripción	Total Plan Parcial
-----	-------------	--------------------

Continuación del Decreto N°. 0483 DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

No.	Descripción	Total Plan Parcial	
		m2	% A.B.
1.0	ÁREA BRUTA (A.B.)	4.405.602,4	100%
2.0	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	303.778,6	6,9%
2.1	ÁREA DE MANEJO ESPECIAL (A.M.E.) FLOR DEL CAMPO - COLOMBIATON	204.565,6	4,6%
2.2	ÁREA DE MANEJO ESPECIAL (A.M.E.) CIUDADELA LA PAZ	99.213,0	2,3%
3.0	SUELO OBJETO DE REPARTO	4.101.823,8	93,1%
4.0	SUELO DE CARGA GENERAL	689.368,2	15,6%
4.1	SUELO DE PROTECCIÓN Y ÁREAS DEL SISTEMA DE CANALES	345.506,5	7,8%
4.1.1	SUELO DE PROTECCIÓN ARROYO CHÍRICOCO	85.894,8	1,9%
4.1.2	ÁREA DE RONDA CANAL CHIAMARÍA	196.245,8	4,5%
4.1.3	ÁREA DE RONDA LAGO CANAL FLOR DEL CAMPO	63.365,9	1,4%
4.2	RESERVAS VÍAS SISTEMA NACION Y SISTEMA ARTERIAL	311.045,0	7,1%
4.2.1	PERIMETRAL CIÉNAGA DE LA VIRGEN (V-1)	129.608,9	2,9%
4.2.2	INTERSECCIÓN VIAL: PERIMETRAL - KR93 - KR 92A (V-1)	24.371,5	0,6%
4.2.3	KR 93 - KR 92 A (V-2A)	137.499,2	3,1%
4.2.5	INTERSECCIÓN VIAL (KR 93 - KR 95)	19.565,3	0,4%
4.3	RESERVAS POR REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS	32.816,8	0,7%
4.3.1	RESERVAS PARA LÍNEA DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA 1	8.020,9	0,2%
4.3.2	RESERVAS PARA LÍNEA DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA 2	8.732,1	0,2%
4.3.3	RESERVAS PARA LÍNEA DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA 3	6.353,0	0,1%
4.3.4	RESERVAS PARA LÍNEA DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA 4	9.710,7	0,2%
5.0	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)	3.412.455,6	77,5%
		m2	% A.N.U.
6.0	TOTAL CESIONES PÚBLICAS PROPUESTAS (CESIONES ESPACIO PÚBLICO, EQUIPAMIENTOS Y MALLA VIAL LOCAL)	555.269,7	16,3%
6.1	TOTAL CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO	286.992,8	8,41%

Continuación del Decreto N°. **0483** DE **29 MAR 2022**

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

No.	Descripción	Total Plan Parcial	
6.1.1	CESIÓN PARA PARQUE 1	3.041,7	0,09%
6.1.2	CESIÓN PARA PARQUE 2	9.707,8	0,28%
6.1.3	CESIÓN PARA PARQUE 3	20.083,5	0,59%
6.1.4	CESIÓN PARA PARQUE 4	1.510,4	0,04%
6.1.5	CESIÓN PARA PARQUE 5	11.576,2	0,34%
6.1.6	CESIÓN PARA PARQUE 6	6.954,2	0,20%
6.1.7	CESIÓN PARA PARQUE 7	13.348,9	0,39%
6.1.8	CESIÓN PARA PARQUE 8	11.421,8	0,33%
6.1.9	CESIÓN PARA PARQUE 9	9.522,8	0,28%
6.1.10	CESIÓN PARA PARQUE 10	17.042,7	0,50%
6.1.11	CESIÓN PARA PARQUE 11	38.935,1	1,14%
6.1.12	CESIÓN PARA PARQUE 12	32.530,5	0,95%
6.1.13	CESIÓN PARA PARQUE 13	21.106,2	0,62%
6.1.14	CESIÓN PARA PARQUE 14	25.611,6	0,75%
6.1.15	CESIÓN PARA PARQUE 15-A	54.394,6	1,59%
6.1.16	CESIÓN PARA PARQUE 15-B	10.204,7	0,30%
<b>6.2</b>	<b>TOTAL CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS</b>	<b>24.245,0</b>	<b>0,71%</b>
6.2.1	CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO	24.245,0	0,71%
<b>6.3</b>	<b>TOTAL CESIONES PARA MALLA VIAL LOCAL</b>	<b>244.031,9</b>	<b>7,15%</b>
6.3.1	CESIÓN PARA VÍA (V-2B)	21.751,7	0,64%
6.3.2	CESIÓN PARA INTERSECCIÓN VIAL (TV 89 - KR95)	2.711,6	0,08%
6.3.3	CESIÓN PARA VÍA (V-3A)	119.793,6	3,51%
6.3.4	CESIÓN PARA VÍA (V-4A)	92.655,4	2,72%
6.3.5	KR 113 (VÍA EXISTENTE)	7.119,6	0,21%
<b>7.0</b>	<b>TOTAL ÁREA ÚTIL</b>	<b>2.857.185,9</b>	<b>83,7%</b>
<b>8:0</b>	<b>TOTAL AREA ÚTIL</b>	<b>2:857.185,8</b>	<b>64,9%</b>
		<b>m2</b>	<b>% A.B.</b>
8.1.1	LOTE 001 A - Uso mixto	20.480,2	0,7%
8.1.2	LOTE 001 B - Uso mixto	6.570,0	0,2%
8.2.1	LOTE 002 A - Uso mixto	17.052,6	0,6%
8.2.2	LOTE 002 B - Uso mixto	8.612,2	0,3%
8.3	LOTE 003 - Uso mixto	20.735,7	0,7%
8.4	LOTE 004 - Uso mixto	29.637,3	1,0%
8.5.1	LOTE 005 A - Uso residencial	66.373,3	2,3%
8.5.2	LOTE 005 B - Uso residencial	12.159,5	0,4%

0 4 8 3  DE 2 9 MAR 2022

Continuación del Decreto N° \_\_\_\_\_

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

No.	Descripción	Total Plan Parcial	
8.6.1	LOTE 006 A - Uso residencial	111.308,0	3,9%
8.6.2	LOTE 006 B - Uso residencial	8.738,1	0,3%
8.7	LOTE 007 - Uso mixto	30.690,7	1,1%
8.8	LOTE 008 - Uso residencial	40.030,1	1,4%
8.9	LOTE 009 - Uso mixto	50.000,7	1,7%
8.10	LOTE 010 - Uso mixto	17.423,5	0,6%
8.11	LOTE 011 - Uso mixto	30.578,6	1,1%
8.12	LOTE 012 - Uso residencial	43.934,4	1,5%
8.13	LOTE 013 - Uso mixto	50.000,1	1,7%
8.14	LOTE 014 - Uso mixto	29.436,3	1,0%
8.15	LOTE 015 - Uso mixto	32.547,5	1,1%
8.16	LOTE 016 - Uso residencial	32.346,9	1,1%
8.17	LOTE 017 - Uso mixto	43.810,6	1,5%
8.18	LOTE 018 - Uso mixto	14.245,8	0,5%
8.19	LOTE 019 - Uso mixto	40.774,7	1,4%
8.20	LOTE 020 - Uso residencial	24.245,0	0,8%
8.21	LOTE 021 - Uso mixto	22.284,0	0,8%
8.22	LOTE 022 - Uso mixto	20.756,4	0,7%
8.23	LOTE 023 - Uso mixto	21.179,3	0,7%
8.24	LOTE 024 - Uso mixto	37.609,4	1,3%
8.25	LOTE 025 - Uso mixto	26.721,4	0,9%
8.26	LOTE 026 - Uso mixto	31.668,2	1,1%
8.27	LOTE 027 - Uso mixto	21.041,8	0,7%
8.28	LOTE 028 - Uso mixto	9.735,8	0,3%
8.29	LOTE 029 - Uso mixto	34.870,1	1,2%
8.30	LOTE 030 - Uso mixto	9.017,3	0,3%
8.31	LOTE 031 - Uso residencial	26.505,3	1,2%
8.32	LOTE 032 - Uso mixto	14.877,2	0,5%
8.33	LOTE 033 - Uso mixto	11.923,5	0,4%
8.34	LOTE 034 - Uso residencial	24.352,9	0,9%
8.35	LOTE 035 - Uso mixto	21.393,9	0,7%
8.36	LOTE 036 - Uso mixto	52.845,0	1,8%
8.37	LOTE 037 - Uso mixto	13.052,8	0,5%
8.38	LOTE 038 - Uso mixto	39.327,5	1,4%
8.39	LOTE 039 - Uso residencial	43.988,9	1,5%
8.40	LOTE 040 - Uso residencial	52.607,4	1,8%

0 4 8 3  2 9 MAR 2022  
 Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

No.	Descripción	Total Plan Parcial	
8.41	LOTE 041 - Uso residencial	47.750,4	1,7%
8.42	LOTE 042 - Uso residencial	75.774,5	2,7%
8.43	LOTE 043 - Uso residencial	35.956,2	1,3%
8.44	LOTE 044 - Uso residencial	40.944,1	1,4%
8.45	LOTE 045 - Uso mixto	30.075,4	1,1%
8.46	LOTE 046 - Uso mixto	41.376,7	1,4%
8.47	LOTE 047 - Uso residencial	57.148,1	2,0%
8.48	LOTE 048 - Uso mixto	39.700,3	1,4%
8.49	LOTE 049 - Uso mixto	38.722,6	1,4%
8.50	LOTE 050 - Uso residencial	56.092,5	2,0%
8.51	LOTE 051 - Uso residencial	76.473,3	2,7%
8.52	LOTE 052 - Uso residencial	83.225,6	2,9%
8.53	LOTE 053 - Uso mixto	32.601,3	1,1%
8.54	LOTE 054 - Uso mixto	31.474,8	1,1%
8.55	LOTE 055 - Uso residencial	44.551,8	1,6%
8.56	LOTE 056 - Uso mixto	23.603,6	0,8%
8.57	LOTE 057 - Uso residencial	30.876,2	1,1%
8.58	LOTE 058 - Uso residencial	79.445,3	2,8%
8.59	LOTE 059 - Uso residencial	77.670,5	2,7%
8.60	LOTE 060 - Uso residencial	68.822,1	2,4%
8.61	LOTE 061 - Uso mixto	40.415,8	1,4%
8.62	LOTE 062 - Uso mixto	34.196,2	1,2%
8.63	LOTE 063 - Uso residencial	41.172,4	1,4%
8.64	LOTE 064 - Uso mixto	37.522,3	1,3%
8.65	LOTE 065 - Uso residencial	46.582,9	1,6%
8.66	LOTE 066 - Uso mixto	90.601,3	3,2%
8.67	LOTE 067 - Uso mixto	55.287,7	1,9%
8.68	LOTE 068 - Uso mixto	11.266,4	0,4%
8.69	LOTE 069 - Uso mixto	12.917,8	0,5%
8.70	LOTE 070 - Uso residencial	123.313,2	4,3%
8.71	LOTE 071 - Uso residencial	34.134,7	1,2%

**TÍTULO II**

**ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL**

Continuación del Decreto N°. **0483** DE **29 MAR 2022**

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

**CAPÍTULO I**  
**ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN**  
**ZONAS SUJETAS A AMENAZA Y RIESGOS**

**Artículo 6º- ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS.** En el ámbito del Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*” se identifican como elementos del sistema de las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos del distrito de Cartagena de Indias:

ELEMENTO	DEFINICIÓN	RÉGIMEN DE USOS
Suelo de protección Arroyo Chiricoco	Estas son áreas cuya protección la decreta el Código de los Recursos Naturales Renovables y Protección del Ambiente, que las declara bien inalienable e imprescriptible del Estado.	Restricciones de uso y desarrollo de actividades de tipo productivo indicadas en la ley ambiental, el código de los recursos naturales y protección del ambiente y normas reglamentarias o las que las modifiquen o sustituyan.
Área de ronda Canal Chiamaría	Conformadas por una franja paralela a cada lado de los cauces que se toma como la zona para protección de los cuerpos de agua y cauces existentes. Esta franja, con fundamento en el artículo 83 del Código será hasta de treinta (30) metros de ancho, paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce en cada orilla de corrientes y lagos, a definir por la autoridad ambiental según las características específicas en cada caso.	Los suelos ubicados dentro de cada una de estas unidades no podrán ser motivo de acciones urbanísticas y por lo tanto en ningún momento podrán ser objeto de procesos que conlleven a la ubicación de actividad residencial.
Área de ronda Lago Canal Flor del Campo		El distrito desarrollará, por convenio con CARDIQUE y demás autoridades competentes los estudios detallados a fin de producir la cartografía a una escala de detalle en la cual aparecerán alinderados y afectados los suelos de protección correspondientes, con arreglo a las normas dispuestas por este Decreto.

**Parágrafo.-** La información cartográfica correspondiente al suelo de protección y áreas del sistema de canales existentes en el plan parcial, representada en 85.894,8 m2 del Arroyo Chiricoco, 196.245,8 del Canal Chiamaría y 63.365,9 m2 del Lago Canal Flor del Campo, es la contenida en el presente decreto y señalada en el Plano PP F-03 “*Planteamiento Urbanístico*” y su correspondiente cuadro de áreas, que deberá incorporarse de oficio en la cartografía oficial del Distrito en virtud del artículo 2.2.4.1.7.5 “*Cartografía oficial del plan parcial*” del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

**Artículo 7º- AMENAZA Y RIESGO POR INUNDACION.** Según lo establecido por el artículo 32 del Decreto 0977 de 2001 – POT, las zonas bajas que bordean la orilla del mar y los cuerpos de agua presentan susceptibilidad a la inundación. En los alrededores de la Ciénaga de la Virgen los terrenos con alturas

Continuación del Decreto N°. **0483** DE **29 MAR 2022**

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado *“Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón”* y se dictan otras disposiciones”

hasta de 1.1 metros están sujetos a inundaciones con lluvias fuertes y marea alta, y en la zona no urbanizada, las áreas con susceptibilidad alta se encuentran en el extremo suroriental de la Ciénaga de la Virgen.

Por lo tanto, el ámbito del plan parcial tiene una condición de amenaza media por fenómenos de inundación.

**Artículo 8º- AMENAZA Y RIESGO POR REMOCIÓN EN MASA.** Según lo establecido por el artículo 33 del Decreto 0977 de 2001 – POT, el ámbito del plan parcial no presenta amenazas por fenómenos de remoción en masa.

**Artículo 9º- AMENAZA Y RIESGO POR EXPANSION DE LOS SUELOS.** Según lo establecido por el artículo 34 del Decreto 0977 de 2001 – POT, que toma como referencia información de Ingeominas, el sector oriental y suroriental de la Ciénaga de la Virgen, y puntualmente los terrenos ubicados en el sector El Pozón presentan susceptibilidad alta de expansibilidad de los suelos, debido a la constitución predominantemente arcillosa y arenosa.

**Artículo 10º- UTILIZACIÓN DE ÁREAS CON RIESGOS.** Según lo establecido por el artículo 48 del Decreto 0977 de 2001 – POT, los interesados en aprovechar terrenos que presenten condiciones de riesgo podrán realizar los estudios necesarios para precisar las características, magnitud y alcance del fenómeno o proceso natural y el tratamiento o acondicionamiento propuesto para su utilización.

**Parágrafo.** - Los términos de referencia de los estudios, así como los resultados de estos serán aprobados por la autoridad ambiental correspondiente, de acuerdo con sus competencias.

## CAPÍTULO II ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

### SUBCAPÍTULO I SISTEMA DE MOVILIDAD

**Artículo 11º- SUBSISTEMA VIAL.** Las vías de la malla vial arterial y local, y su respectivo perfil, que se encuentra dentro del ámbito del Plan Parcial *“Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito”* son las identificadas en los Planos PP F-03 *“Planteamiento Urbanístico”*, PP F-04 A *“Sistema vial”* y PP F-04 B *“Perfiles viales y detalle de pasos peatonales”*, los cuales hacen parte integral del presente decreto.

**Parágrafo.-** Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deben garantizar el desplazamiento de las personas con movilidad reducida, en concordancia con la Ley 361 de 1997 *“Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas en situación de discapacidad y se dictan otras disposiciones”*, al Decreto Nacional 1538 de 2005 *“Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361”*, a

Continuación del Decreto N°. **0483** DE **29 MAR 2022**

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

la Ley Estatutaria 1618 de 2013 “*Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad*”, a las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, al Capítulo 4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 sobre – “*ACCESIBILIDAD AL MEDIO FISICO*” y demás normas vigentes en la materia.

**Artículo 12º- MALLA VIAL NACIONAL.** Las vías de la malla vial nacional que se encuentran dentro de la delimitación del Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*” corresponden a:

VÍA	TIPO	ANCHO MINIMO	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Perimetral Ciénaga de la Virgen	V1	100 metros	Límite del PP	KR. 92 A

**Parágrafo 1º-** Dando cumplimiento a lo establecido en POT, la vía perteneciente a la malla vial nacional que se identifica en este artículo deberá prever el área de control ambiental, como franja de cesión gratuita y no edificable en un ancho mínimo de diez (10) metros a cada lado de la vía.

**Parágrafo 2º-** En el marco del reparto de cargas y beneficios, como contraprestación a los aprovechamientos urbanísticos adicionales, el propietario o el urbanizador responsable deberá ceder como carga general el suelo para la reserva vial de la Perimetral Ciénaga de la Virgen, y la intersección vial Perimetral - Carrera 93 – Carrera 92A, contenidas al interior del ámbito de aplicación Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*”, de acuerdo con lo señalado en los Planos PP F-03 “*Planteamiento Urbanístico*” y PP F-07 “*Asignación de Cargas Urbanísticas*”.

**Artículo 13º- MALLA VIAL ARTERIAL.** Las vías de la malla vial arterial que se encuentran dentro de la delimitación del Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*” corresponden a:

VÍA	TIPO	ANCHO MINIMO	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Carrera 92A	V2A	41,9 metros	TV. 78	TV. 98 Chiricoco
Carrera 93	V2A	41,9 metros	Carretera de la Cordialidad	TV. 78
Transversal 89	V2B	29,6 metros	KR. 92A	Límites del PP

Continuación del Decreto N°. **0 4 8 3** DE **2 9 MAR 2022**

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

**Parágrafo 1º-** El ancho mínimo establecido para la vía de la malla vial arterial V2A corresponde al definido en el “Plano de formulación urbano 3A de 5” del Decreto 0977 de 2001 – POT y el plano de formulación PP F-04 A “*Sistema vial*” y PP F-04 B “*Perfiles viales y detalle de pasos peatonales*” del presente plan. Sin perjuicio de lo anterior y en el caso en que se incorporen al perfil antes indicado áreas adicionales destinadas al transporte de pasajeros y/o carga, se deberá garantizar las áreas útiles establecidas en el Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*” contenido en el Documento Técnico de Soporte y en la cartografía anexa del presente acto administrativo.

**Parágrafo 2º-** Dando cumplimiento a lo establecido en el POT, las vías perteneciente a la malla vial arterial que se identifica en este artículo deberá prever el área de control ambiental, como franja de cesión gratuita y no edificable en un ancho mínimo de cinco (5) metros a cada lado de la vía.

**Parágrafo 3º-** En el marco del reparto de cargas y beneficios el propietario o el urbanizador responsable deberá ceder como carga general el suelo para la reserva vial de las vías Carrera 93 y Carrera 92A y la intersección vial Carrera 93 – Carrera 95, contenidas al interior del ámbito de aplicación Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*”, como contraprestación a los aprovechamientos urbanísticos adicionales autorizados, de acuerdo con lo señalado en los Planos PP F-03 “*Planteamiento Urbanístico*” y PP F-07 “*Asignación de Cargas Urbanísticas*”.

**Artículo 14º- MALLA VIAL COLECTORA y LOCAL.** Las vías de la malla vial colectora y local que se encuentran dentro de la delimitación del Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*” corresponden a:

VÍA	TIPO	ANCHO MINIMO	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Carrera 95	V3A	16,95 metros	Intersección KR. 93	TV. 90
Carrera 93	V3A	16,95 metros	KR. 92A	TV. 98 Chiricoco
Transversal 87A	V3A	16,95 metros	KR. 92A	KR. 95
Transversal 87B	V3A	16,95 metros	KR. 92A	KR. 95
Carrera 85 Transversal 90	V3A	16,95 metros	Perimetral Ciénaga de la Virgen	Límites del PP
Transversal 98 Chiricoco	V3A	16,95 metros	Límites del PP	KR. 94

0 4 8 3  2 9 MAR 2022  
 Continuation of Decree N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

Carrera 113	V3A	16,95 metros	Carretera de la Cordialidad	AME 1
Transversal 55	V4A	13,3 metros	KR. 113	Límites del PP
Transversal 76	V4A	13,3 metros	KR. 93	Kr. 95
Transversal 78	V4A	13,3 metros	KR. 93	Kr. 95
Carrera 94	V4A	13,3 metros	TV. 78	TV. 98 Chiricoco
Transversal 88	V4A	13,3 metros	KR. 94	KR. 95
Transversal 91	V4A	13,3 metros	Límites del PP	KR. 94
Transversal 93	V4A	13,3 metros	Límites del PP	KR. 94
Transversal 95	V4A	13,3 metros	Límites del PP	KR. 92A

**Parágrafo 1º-** En el marco del reparto de cargas y beneficios el propietario o el urbanizador responsable deberá ceder el suelo al Distrito, así como realizar la construcción y entrega de la malla vial local V2B, V3A y V4A, así como la intersección vial de la TV. 89 – KR 95, y la KR 113, contenidas al interior del ámbito de aplicación Plan Parcial “Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito”, de acuerdo con lo señalado en los Planos PP F-03 “Planteamiento Urbanístico” y PP F-07 “Asignación de Cargas Urbanísticas”.

**Parágrafo 2º-** La articulación de escala local se realiza a partir de vías tipo V4 complementarias a la malla vial principal, permitiendo la accesibilidad principal a la mismas, y finalmente las ciclorrutas que se desarrollen deben dar continuidad a la ya iniciada en la Vía perimetral de la Ciénaga de la Virgen, y un circuito interno por las vías colectoras V3, en sentido oriente – occidente y occidente oriente, y sobre la vía vehicular Transversal 72C, Transversal de los Pozones.

En todo caso, todos los urbanizadores deberán hacer las provisiones necesarias para dar acceso a la propiedad y así mismo permitir conectar el barrio con el sistema de vías.

**Artículo 15º SUBSISTEMA DE TRANSPORTE - TRANSPORTE PÚBLICO.** En caso de que al interior del plan parcial “Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito” se requiera incluir paraderos de transporte público, éstos deberán cumplir con las especificaciones técnicas que establezca la entidad competente.

0 4 8 3  2 9 MAR 2022

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

## SUBCAPÍTULO II SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

**Artículo 16º- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos del 314 al 330 y del 360 al 383 del Decreto 0977 de 2001 – POT, , las Normas Técnicas y las disponibilidades o factibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos en el momento de licenciamiento, bajo lo establecido por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique derogue o sustituya.

**Parágrafo 1º-** En todo caso en cuanto a las redes primarias de servicios públicos en suelo de expansión, el artículo 62 del Decreto 0977 de 2001 – POT “*establece como área de reserva para la dotación de servicios de la ciudad futura un corredor de servicios de 5 kilómetros de longitud, paralelo a la tubería de impulsión del sistema de alcantarillado, para la construcción de las redes primarias de todos los servicios y la delimitación del recorrido de una arteria vial de comunicación con la ciudad actual y con la zona norte*”.

**Parágrafo 2º-** Dando cumplimiento al artículo 365 Decreto 0977 de 2001 – POT, *la distribución espacial de las redes secundarias de cada empresa se desarrollará siguiendo el trazado de vías que pertenecen al Plan Vial, y cuando fuere necesario, por las vías locales.*

**Parágrafo 3º-** Según el artículo 366 Decreto 0977 de 2001 – POT, *las especificaciones que se tendrán en cuenta por parte de las empresas en la construcción de redes secundarias, serán las estipuladas por las comisiones de regulación, los reglamentos técnicos o las entidades de orden superior que tengan pronunciamientos sobre normas y especificaciones de diseño y construcción.*

**Artículo 17º- REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Para la expedición de las licencias de urbanización que se otorguen con base en el presente plan parcial, se deberán tener en cuenta los siguientes requerimientos establecidos en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos:

**17.1 Sistema de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial:** En el desarrollo del plan parcial deberán observarse los lineamientos y condiciones técnicas, jurídicas y financieras señaladas por Aguas de Cartagena S.A. E.S.P., el Plan Maestro de Acueducto, el Plan maestro de Alcantarillado, el Plan Maestro de Aguas Pluviales y de Canalización de Cauces, y los respectivos conceptos técnicos emitidos para el Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*”.

**Parágrafo.** - En el marco del reparto de cargas y beneficios el propietario o el urbanizador responsable deberá ceder como carga general el suelo de protección del Arroyo Chiricoco, el área de ronda del Canal Chiamaría, y el área de Ronda del Lago Canal Flor del Campo, contenidas al interior del ámbito de

Continuación del Decreto N°. 0483 DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

aplicación Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*”, de acuerdo con lo señalado en el Plano PP F-07 “*Asignación de Cargas Urbanísticas*”.

**17.2 Sistema de Energía Eléctrica - Servicio de Alumbrado Público - Distribución del Alumbrado Público:** En el desarrollo del Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*” deberán observarse los lineamientos y condiciones establecidas en el certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica.

**Parágrafo.** - En el marco del reparto de cargas y beneficios el propietario o el urbanizador responsable deberá ceder como carga general el suelo para la reserva de las líneas de transmisión 1, 2, 3 y 4, contenidas al interior del ámbito de aplicación Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*”, de acuerdo con lo señalado en los Planos PP F-05 B “*Servicios Públicos: Energía Eléctrica*” y PP F-07 “*Asignación de Cargas Urbanísticas*”.

**17.3 Sistema de Gas Natural:** En el desarrollo del Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*” deberán observarse los lineamientos y condiciones emitidas por la empresa Surtigas S.A. E.S.P.

**17.4 Sistema de Telecomunicaciones:** En el desarrollo del Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*” deberán observarse los lineamientos y condiciones emitidas por la Empresa de telefonía TELECOM S.A.

**17.5 Sistema para la Recolección, Tratamiento y Disposición de Residuos Sólidos:** Para la instalación de las infraestructuras y equipamientos del servicio público de aseo, se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas por la empresa PASACARIBE, que actualmente presta el servicio de recolección de residuos en la zona.

**Parágrafo.** - Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 130 de 2015 del Establecimiento Público Ambiental – EPA Cartagena o la norma que la derogue, modifique, subrogue, adicione y/o sustituya.

### SUBCAPÍTULO III SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y PARQUES

**Artículo 18º- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y PARQUES.** En el Plano PP F-03 “*Planteamiento Urbanístico*” y su respectivo cuadro de áreas se identifican las áreas de cesiones destinadas a espacio público definidas en el proyecto urbanístico del Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*”, así:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
-------------	-----------

Continuación del Decreto N°. **0483** DE **29 MAR. 2022**

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

TOTAL ÁREA CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO	286.992,8
CESIÓN PARA PARQUE 1	3.041,7
CESIÓN PARA PARQUE 2	9.707,8
CESIÓN PARA PARQUE 3	20.083,5
CESIÓN PARA PARQUE 4	1.510,4
CESIÓN PARA PARQUE 5	11.576,2
CESIÓN PARA PARQUE 6	6.954,2
CESIÓN PARA PARQUE 7	13.348,9
CESIÓN PARA PARQUE 8	11.421,8
CESIÓN PARA PARQUE 9	9.522,8
CESIÓN PARA PARQUE 10	17.042,7
CESIÓN PARA PARQUE 11	38.935,1
CESIÓN PARA PARQUE 12	32.530,5
CESIÓN PARA PARQUE 13	21.106,2
CESIÓN PARA PARQUE 14	25.611,6
CESIÓN PARA PARQUE 15-A	54.394,6
CESIÓN PARA PARQUE 15-B	10.204,7

**Artículo 19º- LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO DEL PLAN PARCIAL.** El Plan Parcial "*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*" debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público:

**19.1** El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en Decreto 0977 de 2001 POT, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Acuerdo 23 BIS de 1996 titulado Manual de Ordenamiento Administrativo del Espacio Público, y las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan, así como las franjas establecidas en el plano PP F-04 B "*Perfiles viales y detalle de pasos peatonales*" del presente plan.

**19.2** Los desarrolladores del plan parcial deberán proveer rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, los cuales deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios se debe garantizar la continuidad de los andenes con el fin de dar prioridad al peatón.

**19.3** Los lotes en función de su uso deben ser autosuficientes, es decir, que toda la operación vehicular que su actividad genere se desarrolle sobre el área privada y no se invada el espacio público en razón del uso de los predios, principalmente por parqueos para visitantes y por operaciones de actividades en andenes y zonas vehiculares.

Continuación del Decreto N°. 0483 ~~DE~~ 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

19.4 El plan parcial debe incorporar en el diseño, lo señalado en la Ley 361 de 1997 adicionada por la Ley 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, y demás normas vigentes referentes a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

19.5 Los desarrolladores del plan parcial deberán garantizar que se mantenga como mínimo el 70% de las zonas de cesión verdes arborizadas y de las zonas endurecidas no menos de un 10% en materiales permeables.

19.6 El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental debe cumplir lo definido en la Decreto 0977 de 2001 POT, y los documentos que lo reglamenten o establezcan procedimientos y lineamientos para diseño y obras de Infraestructura.

El espacio público colindante con los ejes ambientales y los parques lineales del sistema de caños y lagos, se diseñará y construirá articulando a los elementos del paisaje natural, los paseos peatonales y el sistema de ciclovías.

Los separadores deben arborizarse con flora nativa, árboles de tamaño medio y arbustos de bajo tamaño en zonas inferiores a las redes de alta tensión

Las vías con canal de aguas lluvias o interceptoras del sistema de escorrentía natural, el canal debe ser abierto, no recubierto.

19.7 Las condiciones de entrega de las áreas de cesión de espacio público para parques deben dar cumplimiento a los parámetros de pendientes, acceso y regularidad, y su entrega deberá realizarse de conformidad a lo dispuesto por el Decreto 1171 del 26 de octubre de 2021 y las normas que lo modifiquen o sustituyan.

#### SUBCAPÍTULO IV SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

**Artículo 20º- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.** El área de cesión de suelo destinada a equipamiento comunal público del Plan Parcial "*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*" está señalada en el cuadro de áreas y los Planos PP F-03 "*Planteamiento Urbanístico*" y PP F-07 "*Asignación de Cargas Urbanísticas*". El área establecida como cesión para equipamiento comunal público está compuesta por un (1) polígono de terreno con un área total de 24.245 m<sup>2</sup>.

**Parágrafo** - Las condiciones de entrega de las áreas de cesión de equipamiento comunal público deben dar cumplimiento a los parámetros de pendientes, acceso y regularidad, según la normatividad vigente

Continuación del Decreto N°. 0483 DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

de la administración distrital, y su entrega deberá realizarse de conformidad a lo dispuesto por el Decreto 1171 del 26 de octubre de 2021 y las normas que lo modifiquen o sustituyan.

### TÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

#### CAPÍTULO I USOS DEL SUELO

**Artículo 21º- NORMAS DE USO DEL SUELO.** Los usos permitidos en las doce (12) Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión del Plan Parcial “Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito” y los 71 lotes propuestos y descritos en los Planos PP F-08 “Usos” y PP F-09 “Unidades de Actuación Urbanística (UAU) o Unidades de Gestión (UG)” son los que se indican a continuación:

UAU / UG	LOTE	USO PRINCIPAL
UAU / UG 1	LOTE 001 A	Uso mixto
UAU / UG 1	LOTE 001 B	Uso mixto
UAU / UG 1	LOTE 002 A	Uso mixto
UAU / UG 1	LOTE 002 B	Uso mixto
UAU / UG 1	LOTE 003	Uso mixto
UAU / UG 1	LOTE 004	Uso mixto
UAU / UG 3	LOTE 005 A	Uso residencial
UAU / UG 3	LOTE 005 B	Uso residencial
UAU / UG 11	LOTE 006 A	Uso residencial
UAU / UG 11	LOTE 006 B	Uso residencial
UAU / UG 1	LOTE 007	Uso mixto
UAU / UG 3	LOTE 008	Uso residencial
UAU / UG 1	LOTE 009	Uso mixto
UAU / UG 2	LOTE 010	Uso mixto
UAU / UG 3	LOTE 011	Uso mixto
UAU / UG 2	LOTE 012	Uso residencial
UAU / UG 2	LOTE 013	Uso mixto
UAU / UG 3	LOTE 014	Uso mixto
UAU / UG 3	LOTE 015	Uso mixto
UAU / UG 2	LOTE 016	Uso residencial
UAU / UG 2	LOTE 017	Uso mixto
UAU / UG 3	LOTE 018	Uso mixto

Continuación del Decreto N°. **0 4 8 3** DE **2 9 MAR 2022**

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

UAU / UG	LOTE	USO PRINCIPAL
UAU / UG 3	LOTE 019	Uso mixto
UAU / UG 4	LOTE 020	Uso residencial
UAU / UG 3	LOTE 021	Uso mixto
UAU / UG 4	LOTE 022	Uso mixto
UAU / UG 4	LOTE 023	Uso mixto
UAU / UG 4	LOTE 024	Uso mixto
UAU / UG 4	LOTE 025	Uso mixto
UAU / UG 5	LOTE 026	Uso mixto
UAU / UG 5	LOTE 027	Uso mixto
UAU / UG 7	LOTE 028	Uso mixto
UAU / UG 4	LOTE 029	Uso mixto
UAU / UG 4	LOTE 030	Uso mixto
UAU / UG 4	LOTE 031	Uso residencial
UAU / UG 5	LOTE 032	Uso mixto
UAU / UG 5	LOTE 033	Uso mixto
UAU / UG 5	LOTE 034	Uso residencial
UAU / UG 5	LOTE 035	Uso mixto
UAU / UG 7	LOTE 036	Uso mixto
UAU / UG 7	LOTE 037	Uso mixto
UAU / UG 7	LOTE 038	Uso mixto
UAU / UG 7	LOTE 039	Uso residencial
UAU / UG 6	LOTE 040	Uso residencial
UAU / UG 6	LOTE 041	Uso residencial
UAU / UG 6	LOTE 042	Uso residencial
UAU / UG 6	LOTE 043	Uso residencial
UAU / UG 6	LOTE 044	Uso residencial
UAU / UG 6	LOTE 045	Uso mixto
UAU / UG 7	LOTE 046	Uso mixto
UAU / UG 7	LOTE 047	Uso residencial
UAU / UG 6	LOTE 048	Uso mixto
UAU / UG 7	LOTE 049	Uso mixto
UAU / UG 7	LOTE 050	Uso residencial
UAU / UG 8	LOTE 051	Uso residencial
UAU / UG 8	LOTE 052	Uso residencial
UAU / UG 8	LOTE 053	Uso mixto
UAU / UG 9	LOTE 054	Uso mixto

Continuación del Decreto N°. **0483** DE **29 MAR 2022**

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

UAU / UG	LOTE	USO PRINCIPAL
UAU / UG 9	LOTE 055	Uso residencial
UAU / UG 9	LOTE 056	Uso mixto
UAU / UG 9	LOTE 057	Uso residencial
UAU / UG 8	LOTE 058	Uso residencial
UAU / UG 8	LOTE 059	Uso residencial
UAU / UG 8	LOTE 060	Uso residencial
UAU / UG 8	LOTE 061	Uso mixto
UAU / UG 9	LOTE 062	Uso mixto
UAU / UG 9	LOTE 063	Uso residencial
UAU / UG 9	LOTE 064	Uso mixto
UAU / UG 9	LOTE 065	Uso residencial
UAU / UG 10	LOTE 066	Uso mixto
UAU / UG 10	LOTE 067	Uso mixto
UAU / UG 12	LOTE 068	Uso mixto
UAU / UG 12	LOTE 069	Uso mixto
UAU / UG 12	LOTE 070	Uso residencial
UAU / UG 12	LOTE 071	Uso residencial

**Parágrafo 1.** – Las manzanas que cuentan con uso residencial cuentan con la posibilidad de desarrollarse mediante el sistema de agrupación de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar.

**Parágrafo 2.** – Los usos principales, compatibles y complementarios se encuentran definidos en el cuadro “Usos permitidos según áreas de actividad” del correspondiente Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*”.

**Artículo 22º- INTENSIDADES DEL USO DEL SUELO.** Las intensidades de uso pueden variar de conformidad con la reglamentación específica que se establezca en el Plan Parcial, según lo dictado por el artículo 273 del Decreto 0977 de 2001 POT. Dichas intensidades se encuentran definidas así:

USO	USOS POT. DECRETO 0977 DE 2001	Subcategoría	INTENSIDADES PP
Residencial	Residencial tipo A	Unidad básica	RA - UB 30 M2
		2 alcobas	RA - 2A 40 M2
		3 alcobas	RA - 3A 50 M2
	Residencial	Unidad básica	RB - UB 40 M2

0483 DE 29 MAR 2022

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

USO	USOS POT DECRETO 0977 DE 2001		Subcategoría	INTENSIDADES PP
	tipo B	2 alcobas	RB - 2A	50 M2
		3 alcobas	RB - 3A	70 M2
Comercial	Comercio 1		C1 - A	Menor o igual a 80 M2 de área neta de uso.
			C1 - B	Mayor a 80 M2 y/o menor o igual a 600 M2 de área neta de uso.
	Comercio 2		C2 - A	Mayor a 80 M2 y/o menor o igual a 600 M2 de área neta de uso.
			C2 - B	Mayor a 600 M2 y/o menor o igual a 2.500 M2 de área neta de uso.
	Comercio 3		C3 - A	Mayor a 2.500 M2 y/o menor o igual a 5.000 M2 de área neta de uso.
			C3 - B	Mayor a 5.000 M2 y/o menor o igual a 10.000 M2 de área neta de uso.
		C3 - C	Mayor a 10.000 M2 de área neta de uso.	
Institucional	Asistencial	Institucional 1	SA1	Dispensario y/o puesto de salud, con servicios combinados de urgencias y/o ambulatorios. El área neta del uso debe ser menor a 9.000 M2.
			BS1	Sala cunas y centros comunales. El área neta del uso debe ser menor o igual a 750 M2.
		Institucional 2	SA2	Centro de salud y/o clínica, con servicios combinados de hospitalización y/o urgencias, y/o quirúrgicos y/o ambulatorios. El área neta del uso debe ser igual o mayor a 9.000 M2 y menor a 30.000 M2.

Continuación del Decreto N°. 0483 DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

USO	USOS POT DECRETO 0977 DE 2001	Subcategoría	INTENSIDADES PP	
		BS2	Hogar de paso, y centros de atención y servicios múltiples para uno o más grupos poblacionales. El área neta del uso debe ser igual o mayor a 1.500 M2 y menor a 5.000 M2.	
		BS3	Ancianatos, centros de atención integral y centros de atención especializada con áreas de tratamiento de paciente interno. El área neta del uso debe ser igual o mayor 5.000 M2.	
		Institucional 3	SA3	Hospital y/o Clínica general, con servicios combinados de hospitalización y/o urgencias, y/o quirúrgicos y/o ambulatorios. El área neta del uso debe ser igual o mayor a 30.000 M2.
	Educativo	Institucional 1	E1	Guardería, jardín infantil, educación preescolar. El área neta del uso debe ser menor a 8.500 M2.
		Institucional 2	E2 - A	Escuelas de formación artística, seminarios, básica media y técnica. El área neta del uso debe ser igual o superior a 8.500 M2.
			E2 - B	Centros tecnológicos y técnicos, instituciones para la educación, para el trabajo y desarrollo humano. El área neta de uso debe ser igual o mayor a 3.000 M2 y menor a 8.500 M2.
		Institucional 3	E3	Instituciones de educación superior y educación para el trabajo y desarrollo humano, centros tecnológicos y técnicos, y escuelas militares. El área neta del uso debe ser igual o mayor a 8.500 M2.

Continuación del Decreto N°. 0483 DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

USO	USOS POT DECRETO 0977 DE 2001	Subcategoría	INTENSIDADES PP
	Seguridad	Institucional 1	<p>SE1</p> <p>Puesto de policía, CAI, puesto militar. Áreas, instalaciones y edificaciones asociadas a cuerpos armados del Estado, para la prevención y atención de emergencias, los destinados a brindar medidas para la protección, seguridad y convivencia.</p> <p>El área del uso debe ser menor a 2.000 M2.</p>
		Institucional 2	<p>SE2</p> <p>Subestación o estación militar o de policía, bomberos. Áreas, instalaciones y edificaciones asociadas a cuerpos armados del Estado, para la prevención y atención de emergencias, los destinados a brindar medidas para la protección, seguridad y convivencia.</p> <p>El área neta del uso debe ser igual o superior a 2.000 M2 y menor a 4.000 M2.</p> <p>Áreas, instalaciones y edificaciones de reclusión. El área neta del uso debe ser menor a 50.000 M2.</p>

Continuación del Decreto N°. 0483 DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

USO	USOS POT DECRETO 0977 DE 2001	Subcategoría	INTENSIDADES PP
		Institucional 3	SE3 Cuartel, Instalaciones Militares y de Policía, Fiscalía, Base Naval. Áreas, instalaciones y edificaciones asociadas a cuerpos armados del Estado, administración de justicia, para la prevención y atención de emergencias, los destinados a brindar medidas para la proyección, seguridad y convivencia.  El área neta de uso debe ser igual o mayor a 4.000 M2  Cárcel. Áreas, instalaciones y edificaciones de reclusión. El área neta del uso debe ser igual o mayor a 50.000 M2
		Institucional 1	CU1 Capilla, sala de culto. Edificaciones dedicadas al culto religioso y sus servicios complementarios.  El área neta del uso debe ser menor a 1.000 M2.
		Institucional 2	CU2 Iglesia parroquial, sedes de cultos, convento, sala de velación. Edificaciones dedicadas al culto religioso, sus servicios complementarios y conexos.  El área neta del uso debe ser igual o mayor a 1.000 M2 y menor a 5.000 M2.
Culto	Institucional 3	CU3 Catedral, Palacio Arzobispal. Edificaciones dedicadas al culto religioso, sus servicios complementarios y conexos.  El área neta del uso debe ser	

Continuación del Decreto N°. 0483 DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

USO	USOS POT-DECRETO 0977 DE 2001	Subcategoría	INTENSIDADES PP
			igual o mayor a 5.000 M2.
Recreativo	Institucional 1	RE1	Clubes campestres, parques y zonas verdes de cobertura local. El área del predio debe ser menor a 4.000 M2.
	Institucional 2	RE2	Centro deportivo y de espectáculos, club social, parque de diversiones, parques y zonas verdes de cobertura zonal I. El área del predio debe ser igual o mayor a 4.000 y menor a 20.000 M2.
	Institucional 3	RE3	Centro deportivo, Plaza de Toros, Villa Olímpica, Parques y Zonas Verdes de cobertura Distrital, unidad deportiva. El área del predio debe ser igual o mayor a 20.000 M2
Administrativo	Institucional 2	AP1	JAL, notaria, curaduría, comisaría de familia. El área neta del uso debe ser menor a 5.000 M2.
		AP2	Embajada, consulado, sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano, inspección de policía. El área neta del uso debe ser igual o superior a 5.000 M2 y menor a 25.000 M2.

Continuación del Decreto N°. **0483** DE **29 MAR 2022**

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

USO	USOS POT. DECRETO 0977 DE 2001	Subcategoría	INTENSIDADES PP
	Institucional 3	AP3	Alcaldía, Gobernación, Juzgado, Centro Administrativo, Cabildo, Sedes de empresas de servicios públicos, equipamientos de transporte.  El área neta del uso debe ser igual o superior a 25.000 M2.
Cultural	Institucional 2	CU2	Teatro, auditorio, museo, biblioteca.  El área neta del uso debe ser igual o menor a 3.000 M2.
	Institucional 3	CU3	Teatro, auditorio sinfónico, museo, biblioteca, Hemeroteca, Feria de exposición, Centro de Convenciones.  El área neta del uso debe ser mayor 3.000 M2.
Funerarios	Institucional 4	FU	Cementerio, Jardín Cementerio.  No requiere especificación de área. Los hornos crematorios solo se permitirán al interior de cementerios o jardines cementerios.
Saneamiento	Institucional 4	SA	Sistema de disposición final de residuos, bombeo de aguas residuales.
Servicios Públicos	Institucional 4	SP	Plantas térmicas de energía, plantas de tratamiento de agua cruda, estaciones de transmisión de energía, gas y teléfono, estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, entre otros.  Las edificaciones de sedes administrativas deben ser

Continuación del Decreto N°. 0483 DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

USO	USOS POT. DECRETO 0977-DE 2001	Subcategoría	INTENSIDADES PP	
			superiores al 10% del área neta de uso.	
Industrial	Industrial 1	Industria Artesanal	I1 - AR	Industria artesanal hasta 200 M2 de área neta de uso
		Industria Pequeña	I1 - PE	Industrial pequeña mayor o igual a 200 M2 y menor a 1.500 M2 de área neta de uso.

**Artículo 23º- SUBDIVISIÓN ESPACIAL.** De conformidad con el artículo 177 del Decreto 0977 de 2001 POT, y tal como consta en el Plano PP F-03 “Planteamiento Urbanístico” y su correspondiente cuadro de áreas, el área útil del plan parcial delimitada se desarrolla a través de 71 lotes así:

UAU / UG	LOTE	2.857.185,8	64,9%
		m2	% A.B.
UAU / UG 1	LOTE 001 A	20.480,2	0,7%
UAU / UG 1	LOTE 001 B	6.570,0	0,2%
UAU / UG 1	LOTE 002 A	17.052,6	0,6%
UAU / UG 1	LOTE 002 B	8.612,2	0,3%
UAU / UG 1	LOTE 003	20.735,7	0,7%
UAU / UG 1	LOTE 004	29.637,3	1,0%
UAU / UG 3	LOTE 005 A	66.373,3	2,3%
UAU / UG 3	LOTE 005 B	12.159,5	0,4%
UAU / UG 11	LOTE 006 A	111.308,0	3,9%
UAU / UG 11	LOTE 006 B	8.738,1	0,3%
UAU / UG 1	LOTE 007	30.690,7	1,1%
UAU / UG 3	LOTE 008	40.030,1	1,4%
UAU / UG 1	LOTE 009	50.000,7	1,7%
UAU / UG 2	LOTE 010	17.423,5	0,6%
UAU / UG 3	LOTE 011	30.578,6	1,1%
UAU / UG 2	LOTE 012	43.934,4	1,5%

0483 29 MAR 2022

Continuación del Decreto N°.

DE

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

UAU / UG	LOTE	2.857.185,8	64,9%
UAU / UG 2	LOTE 013	50.000,1	1,7%
UAU / UG 3	LOTE 014	29.436,3	1,0%
UAU / UG 3	LOTE 015	32.547,5	1,1%
UAU / UG 2	LOTE 016	32.346,9	1,1%
UAU / UG 2	LOTE 017	43.810,6	1,5%
UAU / UG 3	LOTE 018	14.245,8	0,5%
UAU / UG 3	LOTE 019	40.774,7	1,4%
UAU / UG 4	LOTE 020	24.245,0	0,8%
UAU / UG 3	LOTE 021	22.284,0	0,8%
UAU / UG 4	LOTE 022	20.756,4	0,7%
UAU / UG 4	LOTE 023	21.179,3	0,7%
UAU / UG 4	LOTE 024	37.609,4	1,3%
UAU / UG 4	LOTE 025	26.721,4	0,9%
UAU / UG 5	LOTE 026	31.668,2	1,1%
UAU / UG 5	LOTE 027	21.041,8	0,7%
UAU / UG 7	LOTE 028	9.735,8	0,3%
UAU / UG 4	LOTE 029	34.870,1	1,2%
UAU / UG 4	LOTE 030	9.017,3	0,3%
UAU / UG 4	LOTE 031	26.505,3	0,9%
UAU / UG 5	LOTE 032	14.877,2	0,5%
UAU / UG 5	LOTE 033	11.923,5	0,4%
UAU / UG 5	LOTE 034	24.352,9	0,9%
UAU / UG 5	LOTE 035	21.393,9	0,7%
UAU / UG 7	LOTE 036	52.845,0	1,8%
UAU / UG 7	LOTE 037	13.052,8	0,5%
UAU / UG 7	LOTE 038	39.327,5	1,4%
UAU / UG 7	LOTE 039	43.988,9	1,5%
UAU / UG 6	LOTE 040	52.607,4	1,8%
UAU / UG 6	LOTE 041	47.750,4	1,7%
UAU / UG 6	LOTE 042	75.774,5	2,7%
UAU / UG 6	LOTE 043	35.956,2	1,3%
UAU / UG 6	LOTE 044	40.944,1	1,4%
UAU / UG 6	LOTE 045	30.075,4	1,1%
UAU / UG 7	LOTE 046	41.376,7	1,4%
UAU / UG 7	LOTE 047	57.148,1	2,0%
UAU / UG 6	LOTE 048	39.700,3	1,4%

Continuación del Decreto N° 0483 DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

UAU / UG	LOTE	2.857.185,8	64,9%
UAU / UG 7	LOTE 049	38.722,6	1,4%
UAU / UG 7	LOTE 050	56.092,5	2,0%
UAU / UG 8	LOTE 051	76.473,3	2,7%
UAU / UG 8	LOTE 052	83.225,6	2,9%
UAU / UG 8	LOTE 053	32.601,3	1,1%
UAU / UG 9	LOTE 054	31.474,8	1,1%
UAU / UG 9	LOTE 055	44.551,8	1,6%
UAU / UG 9	LOTE 056	23.603,6	0,8%
UAU / UG 9	LOTE 057	30.876,2	1,1%
UAU / UG 8	LOTE 058	79.445,3	2,8%
UAU / UG 8	LOTE 059	77.670,5	2,7%
UAU / UG 8	LOTE 060	68.822,1	2,4%
UAU / UG 8	LOTE 061	40.415,8	1,4%
UAU / UG 9	LOTE 062	34.196,2	1,2%
UAU / UG 9	LOTE 063	41.172,4	1,4%
UAU / UG 9	LOTE 064	37.522,3	1,3%
UAU / UG 9	LOTE 065	46.582,9	1,6%
UAU / UG 10	LOTE 066	90.601,3	3,2%
UAU / UG 10	LOTE 067	55.287,7	1,9%
UAU / UG 12	LOTE 068	11.266,4	0,4%
UAU / UG 12	LOTE 069	12.917,8	0,5%
UAU / UG 12	LOTE 070	123.313,2	4,3%
UAU / UG 12	LOTE 071	34.134,7	1,2%

**Parágrafo 1º-** El área del suelo útil aquí señalada es aproximada y podrá ser objeto de precisión en las correspondientes licencias de urbanización.

**Parágrafo 2º-** El propietario y/o urbanizador responsable podrá subdividir de los lotes, los suelos destinados para carga general o cesiones públicas obligatorias o adicionales de manera anticipada sin necesidad de obtener licencia de subdivisión, en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicione y/o sustituyan.

## CAPÍTULO II NORMAS DE EDIFICABILIDAD

0483

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

**Artículo 24º- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA.** La edificabilidad máxima permitida para el Plan Parcial “Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito” corresponde a un área total construida de 5.026.083,38 m2 distribuida en los doce (12) Unidades de Actuación y/o Gestión Urbanística con su respectiva área, indicada en la siguiente tabla así:

DESCRIPCIÓN	ÁREA NETA URBANIZABLE m2	ÁREA ÚTIL m2	USO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m2	DENSIDAD PROMEDIO No VIVENDAS/ANU
UAU-UG 1	186.821,03	183.779,29	C3	11.169,00	218
			I3	15.758,50	
			RB	236.688,45	
UAU-UG 2	222.525,15	187.515,33	RB	333.309,57	258
UAU-UG 3	296.345,68	288.429,72	RB	355.614,82	197
UAU-UG 4	315.395,74	200.904,18	RB	506.490,14	277
UAU-UG 5	145.269,12	125.257,59	RB	180.210,43	214
UAU-UG 6	378.535,81	322.808,35	RB	603.526,81	275
UAU-UG 7	428.237,37	352.289,86	C3	22.189,71	254
			I3	21.302,38	
			RB	631.849,17	
UAU-UG 8	581.588,58	458.653,96	RB-VIP	927.725,64	304
UAU-UG 9	398.758,42	289.980,28	C3	40.126,08	216
			RB	425.098,17	
			RB-VIP	67.940,59	
UAU-UG 10	145.889,11	145.889,11	RB	197.875,65	280
			RB-VIP	35.013,39	
UAU-UG 11	120.046,06	120.046,06	RB	149.440,35	231
			RB-VIP	10.485,73	
UAU-UG 12	193.043,54	181.632,18	C3	19.152,91	207
			I3	24.712,96	
			RB	183.775,79	
			RB-VIP	43.535,12	
<b>Total</b>	<b>3.412.455,61</b>	<b>2.857.185,91</b>		<b>5.026.083,38</b>	<b>252</b>

**Parágrafo.** El área construida permitida en los usos de Comercio C3 e Institucional I3 en las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión se podrá destinar hasta el 100% a Vivienda RB con Comercio C1 o C2 y/o Institucional 1 o 2, sin requerir modificación del plan parcial, utilizando los

Continuación del Decreto N°. 0483 DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

factores de conversión establecidos en el artículo 36 del presente decreto, garantizando la mezcla de usos. En ningún caso podrá autorizarse usos residenciales netos para estos casos.

**Artículo 25º- EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.** Según el artículo 252 del Decreto 0977 de 2001, las normas aplicables en los lotes o predios aún libres, obra nueva, reparaciones o reformas sustantivas en las construcciones existentes, son las que se especifican en el Cuadro No. 2, titulado “Reglamentación de la Actividad Institucional” del decreto en mención.

### CAPÍTULO III NORMAS VOLUMÉTRICAS

**Artículo 26º- NORMAS VOLUMÉTRICAS.** Las normas volumétricas aplicables a las construcciones que se desarrollen en el suelo útil del Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*” son las previstas en los cuadros de usos del suelo del presente plan.

**Parágrafo.** – La altura máxima para edificabilidad definida en el presente plan, será la resultante de la aplicación de los aprovechamientos máximos autorizados en el presente plan, el área libre y las normas volumétricas de aislamientos (antejardín, posterior, patio interior, voladizo y laterales).

**Artículo 27º- CERRAMIENTOS.** Los cerramientos deberán dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el artículo 239 del Decreto 0977 de 2001 – POT.

**Parágrafo.** – En todo caso no se permiten cerramientos de ningún tipo en las zonas de cesión pública, ni de vías públicas ubicadas al interior del presente plan parcial.

### CAPÍTULO IV NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS

**Artículo 28º- ESTACIONAMIENTOS.** El número de estacionamientos mínimos requeridos se definirán con base en los usos propuestos y lo dictado por el Decreto 0977 de 2001 – POT, en sus cuadros de usos del suelo: anexos 1, 2, 3 y 4.

### CAPÍTULO V VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

**Artículo 29º- PORCENTAJE DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE VIP.** En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 y ss del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, norma aplicable al Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*” el área mínima equivalente al 20% del suelo útil para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) corresponde a lo siguiente:

Continuación del Decreto N°. 0483 DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

UAU-UG	ÁREA ÚTIL m <sup>2</sup>	%/ÁREA ÚTIL
8	458.653,96	16.05%
9	46.582,93	1.63%
10	29.177,82	1.02%
11	8.738,11	0.31%
12	34.134,69	1.19%
<b>Total</b>	<b>577.287,52</b>	<b>20.20%</b>

**Parágrafo.** – Para el cumplimiento de la obligación de suelo para VIP el desarrollador podrá optar por las formas establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. En todo caso, el curador urbano deberá verificar el cumplimiento de la obligación en los términos establecidos por la norma nacional y consignarlo en la respectiva licencia de urbanización.

#### CAPÍTULO VI LINEAMIENTOS AMBIENTALES

**Artículo 30º- CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL.** Los lineamientos ambientales que deberá cumplir el Plan Parcial concertados con la autoridad ambiental regional son los contenidos en la resolución de la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE no. 1941 del 12 de diciembre de 2019, la cual hace parte integral del presente Decreto.

#### TÍTULO IV REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

##### CAPÍTULO I SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**Artículo 31º- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, el numeral 1.4 del artículo 2.2.4.1.1.7. y los numerales 9 y 10 del artículo 2.2.4.1.4.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, el presente plan parcial establece mecanismos que garantizan el sistema de reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

Por lo tanto, en el presente Decreto se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios del predio incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial “Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito”.

**Parágrafo.** - Las obligaciones relativas al reparto equitativo serán asumidas por los titulares del derecho de dominio, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad del inmueble que se

Continuación del Decreto N° **0483** DE **29 MAR 2022**

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas.

**Artículo 32º- CARGAS LOCALES.** En el Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*” las cargas locales objeto de reparto incluirán la construcción y entrega de parques, zonas verdes, vías vehiculares secundarias y los terrenos urbanizados para la localización de los equipamientos comunales públicos. Así mismo, incluirá la ejecución de obras públicas correspondientes a redes secundarias de servicios públicos domiciliarios.

De conformidad con lo establecido en el DTS del presente Plan Parcial, se establecen las siguientes cesiones de suelos para cargas locales cuya construcción, dotación, entrega y transferencia será asumida por los propietarios y/o urbanizadores, las cuales deberán ser detalladas en el trámite de las respectivas licencias de urbanización conforme a la cartografía anexa.

CESIONES PÚBLICAS	TOTAL PLAN PARCIAL	
	m2	%A.N.U.
<b>TOTAL CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>286.992,8</b>	<b>8,41%</b>
CESIÓN PARA PARQUE 1	3.041,7	0,09%
CESIÓN PARA PARQUE 2	9.707,8	0,28%
CESIÓN PARA PARQUE 3	20.083,5	0,59%
CESIÓN PARA PARQUE 4	1.510,4	0,04%
CESIÓN PARA PARQUE 5	11.576,2	0,34%
CESIÓN PARA PARQUE 6	6.954,2	0,20%
CESIÓN PARA PARQUE 7	13.348,9	0,39%
CESIÓN PARA PARQUE 8	11.421,8	0,33%
CESIÓN PARA PARQUE 9	9.522,8	0,28%
CESIÓN PARA PARQUE 10	17.042,7	0,50%
CESIÓN PARA PARQUE 11	38.935,1	1,14%
CESIÓN PARA PARQUE 12	32.530,5	0,95%
CESIÓN PARA PARQUE 13	21.106,2	0,62%
CESIÓN PARA PARQUE 14	25.611,6	0,75%
CESIÓN PARA PARQUE 15-A	54.394,6	1,59%
CESIÓN PARA PARQUE 15-B	10.204,7	0,30%
<b>TOTAL CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS</b>	<b>24.245,0</b>	<b>0,71%</b>
CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO	24.245,0	0,71%
<b>TOTAL CESIONES PARA MALLA VIAL LOCAL</b>	<b>244.031,9</b>	<b>7,15%</b>
CESIÓN PARA VÍA (V-2B)	21.751,7	0,64%

Continuación del Decreto N°. 0483 DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

GESIONES PÚBLICAS	TOTAL PLAN PARCIAL	
CESIÓN PARA INTERSECCIÓN VIAL (TV 89 - KR95)	2.711,6	0,08%
CESIÓN PARA VÍA (V-3A)	119.793,6	3,51%
CESIÓN PARA VÍA (V-4A)	92.655,4	2,72%
KR 113 (VÍA ESXITENTE)	7.119,6	0,21%

**Parágrafo.** - Las cargas locales se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador y adelantado la transferencia del dominio y entrega material del suelo a satisfacción de las entidades públicas encargadas de su administración y mantenimiento. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

**Artículo 33º- CARGAS GENERALES.** En concordancia con el artículo 38 de la Ley 38 de 1997 y el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la distribución de las cargas generales se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas en las cargas generales del Plan Parcial.

Las cargas generales que se localizan en el ámbito del plan parcial corresponden a los elementos de protección ambiental, de la malla vial nacional y arterial, y de las redes de servicios públicos, así como se indican en la siguiente tabla:

CARGAS GENERALES	TOTAL PLAN PARCIAL	
	m2	% A.B.
<b>TOTAL SUELO DE CARGA GENERAL</b>	<b>689.368,2</b>	<b>15,6%</b>
<b>SUELO DE PROTECCIÓN Y ÁREAS DEL SISTEMA DE CANALES</b>	<b>345.506,5</b>	<b>7,8%</b>
SUELO DE PROTECCIÓN ARROYO CHÍRICOCO	85.894,8	1,9%
ÁREA DE RONDA CANAL CHIAMARÍA	196.245,8	4,5%
ÁREA DE RONDA LAGO CANAL FLOR DEL CAMPO	63.365,9	1,4%
<b>SUELO DE RESERVA PARA VÍAS DEL SISTEMA NACIONAL Y SISTEMA ARTERIAL</b>	<b>311.045,0</b>	<b>7,1%</b>
PERIMETRAL CIÉNAGA DE LA VIRGEN (V-1)	129.608,9	2,9%
INTERSECCIÓN VIAL: PERIMETRAL - KR93 - KR 92A (V-1)	24.371,5	0,6%
KR 93 - KR 92 A (V-2A)		3,1%

0 4 8 3  2 9 MAR 2022  
Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

CARGAS GENERALES	TOTAL PLAN PARCIAL	
	137.499,2	
INTERSECCIÓN VIAL (KR 93 - KR 95)	19.565,3	0,4%
<b>SUELO DE RESERVA POR REDES DE SERVICIO PÚBLICOS</b>	<b>32.816,8</b>	<b>0,7%</b>
RESERVAS PARA LÍNEA DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA 1	8.020,9	0,2%
RESERVAS PARA LÍNEA DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA 2	8.732,1	0,2%
RESERVAS PARA LÍNEA DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA 3	6.353,0	0,1%
RESERVAS PARA LÍNEA DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA 4	9.710,7	0,2%

**Parágrafo.** – En caso que la Administración Distrital requiera por obra pública el suelo para cargas generales y los propietarios no hayan entregado el suelo en el marco del reparto de cargas y beneficios del presente plan, se podrá iniciar el proceso de expropiación en los términos de la Ley 388 de 1997 por parte de la entidad competente.

De igual manera, para estas cargas se podrá aplicar lo señalado en el artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

**Artículo 34º- EDIFICABILIDAD BASE EN EL PLAN PARCIAL.** La edificabilidad base asociada a los productos inmobiliarios que se desarrollarán en las Unidades de Actuación Urbanísticas (UAU) o Unidades de Gestión (UG), garantiza el aporte de la cesión de suelo y obras para los componentes de carga local.

En la tabla a continuación, se establece la edificabilidad según el índice aplicable para el uso, el aprovechamiento urbanístico propuesto para cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU) o Unidad de Gestión (UG) el plan parcial, que serán objeto de reparto.

DESCRIPCIÓN	A. N. U.	ÁREA UTIL	USO	EDIFICABILIDAD BASE	No. VIV/ANU	
UAU-UG-1	m2	186.821,0	183.779,3	C3	11.169,00	
				I3	15.758,50	
				RB	205.665,09	
UAU-UG-2	m2	222.525,1	187.515,3	RB	267.030,18	185
UAU-UG-3	m2	296.345,7	288.429,7	RB	338.706,85	185

Continuación del Decreto N°. **0483** DE **29 MAR 2022**

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

UAU-UG 4	m2	315.395,7	200.904,2	RB	378.474,88	185
UAU-UG 5	m2	145.269,1	125.257,6	RB	174.322,94	185
UAU-UG 6	m2	378.535,8	322.808,4	RB	454.242,97	185
UAU-UG 7	m2	428.237,4	352.289,9	C3	22.189,71	173
				I3	21.302,38	
				RB	480.643,20	
UAU-UG 8	m2	581.588,6	458.654,0	RB-VIP	697.906,29	210
UAU-UG 9	m2	398.758,4	289.980,3	C3	40.126,08	174
				RB	371.620,14	
				RB-VIP	67.940,59	
UAU-UG 10	m2	145.889,1	145.889,1	RB	140.053,55	190
				RB-VIP	35.013,39	
UAU-UG 11	m2	120.046,1	120.046,1	RB	133.569,55	209
				RB-VIP	10.485,73	
UAU-UG 12	m2	193.043,5	181.632,2	C3	19.152,91	165
				I3	24.712,96	
				RB	157.272,72	
				RB-VIP	43.535,12	

**Artículo 35º- EDIFICABILIDAD ADICIONAL EN EL PLAN PARCIAL.** Cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.5. del Decreto Nacional 1077 de 2015, la asignación de aprovechamiento urbanístico adicional al aprovechamiento urbanístico base producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, se autoriza directamente en el plan parcial.

Para tal efecto, la edificabilidad adicional en el Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*” establece el potencial aprovechamiento urbanístico adicional en metros cuadrados de área neta en el uso residencial – RB, asignada como contraprestación de la construcción de las obras de carga general descritas en el artículo 33 del presente Decreto.

DESCRIPCIÓN		USO	EDIFICABILIDAD ADICIONAL
UAU-UG 1	m2	RB	31.023,36
UAU-UG 2	m2	RB	66.279,39

Continuación del Decreto N° **0483** DE **29 MAR 2022**

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

UAU-UG 3	m2	RB	16.907,97
UAU-UG 4	m2	RB	128.015,26
UAU-UG 5	m2	RB	5.887,49
UAU-UG 6	m2	RB	149.283,84
UAU-UG 7	m2	RB	151.205,97
UAU-UG 8	m2	RB-VIP	229.819,35
UAU-UG 9	m2	RB	53.478,03
UAU-UG 10	m2	RB	57.822,10
UAU-UG 11	m2	RB	15.870,80
UAU-UG 12	m2	RB	26.503,07

**Parágrafo 1º.** – La edificabilidad máxima autorizada según el uso para cada Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión será la establecida en el artículo 24 del presente Decreto.

**Parágrafo 2º.** – Para concretar y acceder a la edificabilidad adicional, en el momento de solicitar la licencia de construcción, el Curador Urbano deberá verificar las previsiones para dar cumplimiento frente al suelo u obras de carga general de acuerdo con el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.

**Parágrafo 3º.** – Si con posterioridad a la adopción del presente plan parcial se pretende acceder a una edificabilidad adicional a la autorizada en el reparto equitativo de cargas y beneficios del presente decreto, se requerirá adelantar la modificación del plan parcial.

**Parágrafo 4º.** – En caso que los propietarios de los terrenos de una Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión no desarrollen la edificabilidad adicional asignada a dicha unidad estos podrán transferirla a otra unidad dentro del mismo plan, con el fin de garantizar el equilibrio entre las cargas asignadas y los beneficios obtenidos, siempre que dichos suelos sean de su propiedad.

**Artículo 36º.** – **FACTORES DE CONVERSIÓN DE USOS.** El Plan Parcial “*Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito*” cuenta con una herramienta adicional de factores de conversión, la cual es aplicable en todas las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) o Unidades de Gestión (UG), siempre y cuando se haga dentro de los parámetros normativos y se garantice la equivalencia del valor residual de suelo en el plan parcial. Dichos factores son los siguientes

Factor de conversión	Comercio y servicios	Institucional
----------------------	----------------------	---------------

0483

29 MAR 2022

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

por residual		
Residencial RB (VIS)	2.07	1.75
Residencial RB (VIP)	2.52	1.74

**Parágrafo.** En ningún caso se podrá sobre pasar los metros cuadrados máximos para el área neta en el uso establecidos para cada área de actividad establecida en el presente Plan Parcial.

## CAPÍTULO II GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

**Artículo 37°. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y/O UNIDADES DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.** El presente plan, se desarrollará en doce (12) Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión, la cuales se indican en el Plano PP F-03 “Planteamiento Urbanístico” y el Plano PP F-09 “Unidades de Actuación Urbanística (UAU) o Unidades de Gestión (UG)”, para cada una de las cuales se deberá tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las licencias que se expidan en desarrollo de las autorizaciones contenidas en el presente plan parcial, incluirán las obligaciones urbanísticas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios.

**Artículo 38°. ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.** Las etapas de desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión se establecerán en el proyecto urbanístico general del plan parcial y podrán ser ejecutadas sin orden cronológico, siempre que, de esta forma, se pueda asegurar un desarrollo urbanístico integral donde se garantice al Distrito la obtención de las cargas urbanísticas, de carácter local y general, a cargo de los desarrolladores.

## CAPÍTULO III OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR

**Artículo 39°. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.** Son obligaciones del urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, entre otras, las siguientes:

**39.1** Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto 0977 de 2001 POT, el presente Decreto y las demás normas sobre la materia. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito, por intermedio de las entidades públicas que las administran, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como el Decreto 1504 de

Continuación del Decreto N°. 0483 DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “*Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón*” y se dictan otras disposiciones”

1998, el Acuerdo 23 BIS de 1996, y las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.

El propietario del predio y el Distrito a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a malla vial arterial, cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1504 de 1998, el Acuerdo 23 BIS de 1996, y las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.

**39.2** Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente, plan director y/o las especificaciones que establezcan las entidades competentes.

**39.3** Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

**39.4** Ejecutar las obras sobre la vía de la malla vial local de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señalen las entidades competentes. Las redes locales y las obras de infraestructura secundaria de servicios públicos domiciliarios, deberán ejecutarse con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico.

**39.5** Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Resolución de la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE 1941 del 12 de diciembre de 2019 y la Resolución 768 de 2005 expedida por – CARDIQUE.

**39.6** Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

**Parágrafo 1º.-** Estas obligaciones se entenderán incluidas en las correspondientes licencias de urbanización, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

#### TÍTULO V DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 41º- PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 y siguientes de la Ley 388 de 1997, como consecuencia de la adopción del presente plan parcial, se configuran hechos generadores de plusvalía.

En cualquier caso, el efecto de plusvalía se calculará teniendo en cuenta, entre otras disposiciones, lo previsto en la Ley 388 de 1997, Acuerdo Distrital 041 de 2006, Decreto Distrital 0933 de 2006 y las demás normas que los deroguen, modifiquen o sustituyan.

Continuación del Decreto N°. 0483 DE 29 MAR 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado “Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón” y se dictan otras disposiciones”

**Artículo 42º- MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Para la modificación del presente plan parcial se tendrá en cuenta lo dispuesto por el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en armonía con el artículo 180 del Decreto Ley Nacional 019 de 2012.

**Artículo 43º- REMISIÓN A OTRAS NORMAS.** Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en los Decretos 0977 de 2001, 0063 de 2006 y demás disposiciones que los modifiquen, deroguen o sustituyan.

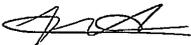
**Artículo 44º- INCORPORACIÓN EN BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CORPORATIVA DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL.** La Secretaría de Planeación efectuará las anotaciones en la Base de Datos Geográfica relacionadas con la adopción del presente plan parcial dentro de los tres (3) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Decreto.

**Artículo 45º- VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.** El presente Decreto rige a partir del día siguiente a su publicación en el Registro Distrital y tendrá una vigencia de quince (15) años.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dado en Cartagena de Indias, D.T.C., a los

  
**WILLIAM JORGE DAU CHAMATO**  
 Alcalde de Cartagena de Indias

V. Bo: Franklin Amador Hawkins – Secretario de Planeación Distrital 

V. Bo. Myrna Martínez. Jefe OAJ

Proyectó: E. Guillerrez – Asesor externo. 

Revisó: Sandra Bacca – Profesional especializado código 222 grado 45 